

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE**

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n.574/17 R.G.Es.  
promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**Contro**

**Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**INDICE DEI CAPITOLI**

**0.0 – Premessa**

0.1 – Esamina degli atti e effettuazione sopralluogo;

**RISPOSTE AI QUESITI**

**1.0 – Controllo preliminare circa la completezza dei documenti;**

- 1. bis – Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati;
- 1. ter – verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili;
- 1. quater – verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti;
- 1. quinquies – verifica del regime patrimoniale del debitore;

**2.0 – Identificazione dei beni;**

2. bis – Individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento;

**3.0 - Descrizione analitica dei beni;**

**4.0 – Stima dei beni;**

1. bis – Specificazione delle superfici;

**5.0 – Verifica della comoda separabilità del bene;**

**6.0 - Individuazione e descrizione dei lotti;**

**7.0 - Stato di possesso dei beni;**

**8.0 - Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, gravanti sui beni;**

**9.0 - Accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri di natura condominiale;**

**10.0 - Verifica della regolarità edilizia e urbanistica e acquisizione relativi certificati di destinazione urbanistica;**

**11.0 - Verifica, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione;**

#### **Allegati**

- A – Avvisi inizio operazioni peritali;
- B – Verbale di sopralluogo;
- C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II. Di FOGGIA;
- D – Atto di provenienza;
- E – Visure catastali aggiornate;
- F – Mappa censuaria ed estratto del PRG/PUG;
- G – Planimetrie catastali;
- H – Inquadramento territoriale/cartografico;
- I – Documentazione tecnica prodotta presso il Comune di Stornara (FG);
- J – Rilievo planimetrico del compendio pignorato;
- K – Valutazione del lotto;
- L – Rassegna fotografica;
- M – Attestato di Prestazione Energetica;
- N – Specchio riepilogativo del bene staggito;

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

#### **0.0 - PREMESSA**

La sottoscritta **Arch. Marianna SCOPECE**, con studio tecnico sito in Lucera (FG) alla via Po n.15, iscritta all'ordine degli Architetti della provincia di Foggia al n°1237 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, il giorno 15/10/2019 alle ore 10.00 è stata nominata dal Giudice, dott.ssa S. RIGNANESE, per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 574/17 R.G.Es. Imm. promossa da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con sede ixxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxe P.Iva 04485191219, contro IL sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. In tale data e allamedesima ora alla scrivente, in qualità di C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) per la procedura in oggetto, dopo il giuramento di rito, le venivano affidati i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni in oggetto di esecuzione si proceda:

**1. Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.** (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento).

1. **Bis – Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento**, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto dell'eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
1. **Ter – Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
  1. **Quater – Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;**
  1. **Quinques – Alla verifica del regime patrimoniale del debitore**, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. **All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**
  2. **Bis – All'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento**, mediante sovrapposizione dell'ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i ;
3. **All'analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi;** in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.
4. **Alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima**, ivi compresa la riduzione del valore del mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
  4. **Bis – Alla specificazione delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato (2) del manuale della banca dati dell'OMI**, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. **Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.** L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore del bene conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6. **All'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi:** ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. **All'individuazione dello stato di possesso dei beni,** (verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas, ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) **con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base ai quali sono occupati,** con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Precisando data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Alla verifica del canone pattuito e corrispondente giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.
8. **All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente,** ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con l'esistenza di diritti reali di terzi (usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento, e l'incidenza sul valore di stima;
9. All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente;
10. **Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;**
11. **Alla verifica, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, si dovrà:**
  1. accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo a darne atto all'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
  2. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere e di prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
  3. accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
  4. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che è in concreto è stato realizzato;
  5. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

**ALLEGHI** alla relazione uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per

ciascun lotto singolarmente numerato:

- la tipologia del bene;
- la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località;
- confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati: foglio, particella, subalterno, numero di vani ed accessori, n. civico, piano e numero di interno);
- l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene;
- l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti;
- lo stato di occupazione;
- la regolarità edilizio - urbanistiche;
- la conformità catastale;
- l'abitabilità e l'agibilità;
- il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

**DEPOSITI** telematicamente entro 20/12/2019 l'elaborato peritale completo dei relativi allegati;

**INTERVENGA** all'udienza per rendere chiarimenti, qualora le parti abbiano provveduto ad inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

#### **0.1 – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO**

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti, ha fissato per il giorno 02/11/2019 alle ore 9.00, l'inizio delle operazioni peritali, con appuntamento presso il bene del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, oggetto del pignoramento, sito nel Comune di Stornara alla via Via Giambellino n.7, appartamento al piano rialzato, come comunicato con raccomandata n.05351433888-9 del giorno 22/10/2019, al debitore e per conoscenza via pec agli avv. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, rappresentanti il creditore procedente. In tale data, il CTU, come stabilito, da inizio alle operazioni peritali, recandosi insieme al collaboratore di studio, il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, presso l'immobile sito nel Comune di Stornara, in via Via Giambellino n.7, al piano rialzato e box al piano S-1, di fabbricato plurifamiliare, ed identificato all'NCEU al foglio 17 p.la 249 sub.24-56. Qui è presente per consentire l'accesso all'immobile e prendere parte alle operazioni peritali, la sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, moglie dell'esecutato, oltre il CTU, arch. SCOPECE Marianna, affiancata dal collaboratore di studio per coadiuvare i lavori di rilievo. Si procede ad effettuare il sopralluogo, il rilievo metrico e fotografico, secondo i quesiti proposti dal Giudice, la ricognizione dei beni pignorati, con pertinenze, accessi, frutti al fine di eseguire tutte le operazioni ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico, e reperire tutte le informazioni.

Nella medesima occasione, è stata verificata, la corrispondenza della planimetria catastale depositata agli atti con lo stato dei luoghi rilevati, che risulta conforme. Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, si termina con la lettura e la firma del verbale di sopralluogo da parte di tutti i presenti alle ore 10.30, come riportato nel verbale di sopralluogo (All. B). Le operazioni

peritali sono continuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara per richiedere la documentazione tecnica relativa al bene oggetto della presente esecuzione (All. I). E' stata prodotta, verificata e controllata la documentazione catastale (visure aggiornate) ed ipotecaria, al fine di esaminare la provenienza dei beni ed i proprietari che si sono succeduti nel tempo, nonché la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal CTU (All. C e D).

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **1.0 – CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento).

La sottoscritta, dopo aver analizzato la documentazione in atti, ha verificato:

#### **la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato**

Si riscontra, dalla descrizione del bene riportato nell'atto di esecuzione e dal confronto dei dati catastali rinvenuti dalla visura catastale, effettuata dalla sottoscritta (All. D), che gli immobili sottoposti a pignoramento, sono di piena proprietà del sig.

xx

I beni staggiti sono:

1. appartamento su unico livello al piano rialzato, in fabbricato condominiale plurifamiliare, ad uso esclusivamente residenziale, ubicato nel Comune di Stornara, alla via Via Giambellino n.7 e censito in Catasto Fabbricati del suddetto Comune con i seguenti dati: Foglio 17 p.lla 249 sub.24;
2. box al piano seminterrato del fabbricato in linea, con accesso carrabile di via Vecellio, indentificato all'NCEU al foglio 17 p.lla 249 sub.56;

#### **la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente.**

si è proceduto al controllo, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Stornara (All. C), ed è stato accertato che essa riguarda n. 2 beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore le trascrizioni del pignoramento. La documentazione in atti è stata integrata dalle ricerche effettuate dal C.T.U. Arch. Marianna SCOPECE, con la documentazione prodotta dall'Agenzia del Territorio di Foggia, relativamente al debitore, sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed ai beni pignorati identificati all' NCEU del Comune di Stornara al foglio 17, p.lla 249 sub.24-56, per avere un quadro definito e dettagliato sulla situazione dei beni di proprietà della parte debitore.

**n.1 ispezione ipotecaria soggettiva** relativa alle formalità pregiudizievoli gravanti

su **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in qualità di debitore, “elenco sintetico delle formalità” ove sono presenti **5 note**, relative ai beni staggiti come di seguito riportate:

1. nota di trascrizione a favore (registro particolare n. 3569 registro generale n.4107 del 18/02/1992 per notar RIZZO Corallo Filippo – ATTO TRA VIVI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA – immobili siti nel Comune di Stornara al Foglio 14 p.la 249 sub.24-56, dalla COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. I PIONIERI al socio sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**).
2. nota di iscrizione contro (registro particolare n.4152 registro generale n.21764 del 23/09/2006) IPOTECA VOLONTARIA a CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** per il diritto di proprietà superficiaria e contro la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. come debitori non datori d’ipoteca per l’importo capitale di 247.341,96€.
3. nota di iscrizione contro (registro particolare n.4153 registro generale n.21765 del 23/09/2006) IPOTECA VOLONTARIA a CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. per il diritto di proprietà superficiaria e controlla società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. come debitori non datori d’ipoteca per l’importo capitale di 49.174,00€.
4. nota di iscrizione contro (registro particolare n.4154 registro generale n.21766 del 23/09/2006) IPOTECA VOLONTARIA a CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**. per il diritto di proprietà superficiaria e contro la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** come debitori non datori d’ipoteca per l’importo capitale di 30.904,85€.
5. nota di trascrizione contro (registro particolare n.18091 registro generale n.24316 del 27/11/2017) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà del sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, per l’appartamento al piano rialzato sito nel Comune di Stornara, alla via Giambellino n.7 e Box al piano S-1 di via Vecellio, al Foglio 17 p.la 249 sub.24-56 ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**;

**n. 1 ispezione ipotecaria per immobile** relativa alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene staggito, **IMMOBILE sito nel Comune di Stornara al FOGLIO 17 P.LLA 249 sub. 24** “elenco sintetico delle formalità” ove sono presenti **6 note**:

1. nota di trascrizione a favore (registro particolare n. 3569 registro generale

n.4107 del 18/02/1992 per notar RIZZO Corallo Filippo – ATTO TRA VIVI ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA – immobili siti nel Comune di Stornara al Foglio 14 p.lla 249 sub.24-56, dalla COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. I PIONIERI al socio sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

2. nota di iscrizione contro (registro particolare n.4152 registro generale n.21764 del 23/09/2006) IPOTECA VOLONTARIA a CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà superficaria e contro la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. come debitori non datori d'ipoteca per l'importo capitale di 247.341,96€.
3. nota di iscrizione contro (registro particolare n.4153 registro generale n.21765 del 23/09/2006) IPOTECA VOLONTARIA a CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. per il diritto di proprietà superficaria e controlla società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come debitori non datori d'ipoteca per l'importo capitale di 49.174,00€.
4. nota di iscrizione contro (registro particolare n.4154 registro generale n.21766 del 23/09/2006) IPOTECA VOLONTARIA a CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà superficaria e controlla società xxxxxxxxxxxxxxx come debitori non datori d'ipoteca per l'importo capitale di 30.904,85€.
5. Annotazione (registro particolare n.1786 registro generale n.21766 del 09/06/2008) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA riferite a iscrizione n.19457 del 1988;
6. nota di trascrizione contro (registro particolare n.18091 registro generale n.24316 del 27/11/2017) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxx, per l'appartamento al piano rialzato sito nel Comune di Stornara, alla via Giambellino n.7 al Foglio 17 p.lla 249 sub.24 - ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di xxxxxxxxxxxxxxx;

**n. 1 ispezione ipotecaria per immobile** relativa alle formalità pregiudizievoli gravanti sul bene staggito, **IMMOBILE sito nel Comune di Stornara al FOGLIO 17 P.LLA 249 sub. 56** “elenco sintetico delle formalità” ove sono presenti **6 note**:

1. nota di trascrizione a favore (registro particolare n. 3569 registro generale n.4107 del 18/02/1992 per notar RIZZO Corallo Filippo – ATTO TRA VIVI

ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA – immobili siti nel Comune di Stornara al Foglio 14 p.la 249 sub.24-56, dalla COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. I PIONIERI al socio sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

2. nota di iscrizione contro (registro particolare n.4152 registro generale n.21764 del 23/09/2006) IPOTECA VOLONTARIA a CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà superficaria e contro la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. come debitori non datori d'ipoteca per l'importo capitale di 247.341,96€.
3. nota di iscrizione contro (registro particolare n.4153 registro generale n.21765 del 23/09/2006) IPOTECA VOLONTARIA a CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. per il diritto di proprietà superficaria e contro la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx come debitori non datori d'ipoteca per l'importo capitale di 49.174,00€.
4. nota di iscrizione contro (registro particolare n.4154 registro generale n.21766 del 23/09/2006) IPOTECA VOLONTARIA a CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A. contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà superficaria e contro la società xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. come debitori non datori d'ipoteca per l'importo capitale di 30.904,85€.
5. Annotazione (registro particolare n.1786 registro generale n.21766 del 09/06/2008) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA riferite a iscrizione n.19457 del 1988;
6. nota di trascrizione contro (registro particolare n.18091 registro generale n.24316 del 27/11/2017) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per il Box al piano S-1 di via Vecellio, al Foglio 17 p.la 249 sub.56 - ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx;

#### **1. bis - ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati**

**ventennio anteriore al pignoramento**, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto dell'eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Sulla scorta della relazione notarile in atti e dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di pubblicità Immobiliare – è stata individuata la seguente **cronistoria ventennale** della proprietà riguardante il bene oggetto del

presente pignoramento, di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/1:

**Gli immobili siti in Stornara in Via Giambellino n.7 e via Vecellio, identificati al foglio17 p.la 249 sub.24-56 dell'NCEU:**

1. Con atto tra VIVI per notar dott. RIZZO CORALLO Filippo del 10/02/1992 n. RP 18771, l'immobile viene assegnato al socio della società cooperativa edilizia a r.l. "I PIONIERI", il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, l'appartamento al piano rialzato della palazzina D, con accesso pedonale da via Giambellino n.7 e carraio da via Vecellio n.6. Il socio accetta l'appartamento al piano rialzato composto di quattro vani e servizi, con accesso dalla porta a destra salendo, con annessa una porzione di terreno scoperto destinata a giardino, quale attualmente recintata, da cui riceve un altro accesso dal civico 6/B di via Vecellio, confinante con vano scala, socio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, via Vecellio, Palazzina C e via Giambellino, salvo se altri. Il locale lavatoio al piano di copertura, con accesso dalla prima porta a dx salendo, confinante con vano scala condominiale, socio xxxxxxxxxxxx e terrazza. Il box al piano seminterrato, con accesso dalla prima porta a destra uscendo dal vano scala, confinante con disimpegno comune, socio xxxxxxxxxxxx, via Giambellino e vano scala. Detti immobili sono censiti al Catasto fabbricati alla p.la 1457, intestata ad essa cooperativa superficiaria per 99 anni ed al Comune di Stornara concedente. Compresi nelle singole assegnazioni sono i diritti, proporzionali ciascuna unità immobiliare, sulle parti comuni e condominiali quali per legge e consuetudine nonché regolamento di condominio ed annesse tabelle millesimali quali risultanti dell'elaborato. Quanto assegnato è stato costruito dalla cooperativa sul terreno concesso in diritto di superficie dal Comune di Stornara, giusta convenzione rogata al Notaio Amorosa il 22/02/1988.
2. Nel 2006 sull'immobile viene iscritta iscrizione a favore di CREDITO EMILIANO SPA a seguito di IPOTECA VOLONTARIA contro il sig. xxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà superficiaria e contro la società xxxxxxxxxxxx soggetto debitore con datore d'ipoteca.
3. In seguito nel 2008 tramite viene effettuata ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE n.19457 del 1988 – FRAZIONAMENTO IN QUOTA.
4. Infine con ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, sui beni di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx per 1/1, attualmente identificati come sub. 24-56 per ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di xxxxxxxxxxxx

### **1. ter – verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili**

**con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione**, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

La scrivente, dopo aver controllato presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia - i dati catastali relativi agli immobili in oggetto (vedi visure catastali aggiornate All. E) e dopo averli confrontati con quelli riportati nell'atto di pignoramento, non ha riscontrato alcun incongruenza.

Il bene oggetto di pignoramento, pertanto, secondo le attuali visure catastali, risulta essere censito:

1. al Catasto Fabbricati del Comune di Stornara, in ditta al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera proprietà, Foglio 17, p.lla 249, sub.24, cat. A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25€. Si riscontra, da visura del 24/10/2019 (ALL. E) una VARIAZIONE DEL 28/08/2013 – Superfici art. 14 DL 201/2011, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. FG0265786 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 – CLASSAMENTO del 03/05/1990 in atti dal 16/03/1991 – COSTITUZIONE del 03/05/1990 in atti dal 03/05/1990.
2. al Catasto Fabbricati del Comune di Stornara, in ditta al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'intera proprietà, Foglio 17, p.lla 249, sub.56, cat. C/6, classe 4, consistenza 16mq, rendita 52,89€. Si riscontra, da visura del 24/10/2019 (ALL. E) una VARIAZIONE DEL 28/08/2013 – Superfici art. 14 DL 201/2011, VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 n. FG0265786 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992 – CLASSAMENTO del 03/05/1990 in atti dal 16/03/1991 – COSTITUZIONE del 03/05/1990 in atti dal 03/05/1990.

### **3. quater – verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile:**

Sui beni staggiti ed identificati in capo alla ditta sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx immobile ad uso residenziale al piano rialzato con accesso da vano scale condominiale, dalla pubblica Via Giambellino n.7, identificato all'NCEU del Comune di Stornara al foglio 17 p.lla 249 sub 24 e box al piano seminterrato con accesso carraio da via Vecellio sub.56, risultano essere presenti e/o gravanti altre procedure oltre la domanda giudiziale in atto:

1. IPOTECA VOLONTARIA a CONCESSIONE DI MUTUO FONDIARIO a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A.;
2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI, sugli immobili di proprietà del sig.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per ESECUZIONE del TRIBUNALE

ORDINARIO DI FOGGIA

a

favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

che tuttavia saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura o, ad ogni modo, non opponibile all'acquirente.

**1. quinquies – Alla verifica del regime patrimoniale del debitore**, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, debitore e unico e solo proprietario dei beni pignorati, dall'estratto di matrimonio del 05/11/2019, risulta sposato con la sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con regime di separazione dei beni (ALL. I).

## **2.0 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

I beni staggiti sono:

1. Abitazione al piano rialzato di un fabbricato in in linea condominiale plurifamiliare di n. 4 piani fuori terra, sito al Comune di Stornara alla Via Giambellino n.7 ed identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 17, p.lla 249, sub.24, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale tot. 120,00mq, superficie catastale escluse le aree scoperte 116,00mq, rendita 298,25€. L'appartamento confinaa Nord con altra proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a Sud con la pubblica via Giambellino, a Est con distacco con altro fabbricato e a Ovest con vano scale condominiale. Il bene è sito alla periferia del centro abitato di Stornara, in un contesto edilizio residenziale, detto zona 167. Vicino rispetto al principale asse viario che collega con il centro città di Stornara (vedi all. H).
2. Box al piano seminterrato, con accesso tramite rampa dalla retrostante via Vecellio. Identificato al Nuovo Catasto Fabbricati al foglio 17, p.lla 249 sub.56, categoria C/6 (stalle e scuderie), classe 4, consistenza 20,00mq, superficie catastale 16,00mq, rendita 52,89q€. Il box distinto dall'int.21, al piano seminterrato, al quale si accede mediante rampa di discesa e corsia di manovra, confina a Sud con altra ditta e a Nord con vano scala.
3. Di pertinenza esclusiva dell'immobile, è il ripostiglio al piano terzo.

La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso delle visure catastali storiche per soggetto e per immobile, dell'estratto di mappa catastale aggiornato al 25/10/2019, ha

riscontrato che per confini e localizzazioni gli immobili pignorati sono **conformi alle planimetrie catastali depositate ed alle risultanze nell'atto di pignoramento**, pertanto, non vi è alcuna difformità (All. D). L'immobile è corredato da corrispondenti e proporzionali diritti di condominio, comuni a norma della legge e del relativo Regolamento di Condominio, unitamente alle inerenti millesimali.

**2. Bis – All'esatta individuazione dei fabbricati oggetto del pignoramento** mediante sovrapposizione dell'ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

Dal rilievo metrico effettuato nella fase di sopralluogo, durante le operazioni peritali, svolte in data 02/11/2019 presso l'abitazione e il box, risulta che entrambi i beni sono in linea con le rispettive individuazioni ed estensioni degli estratti di mappa catastale. Con le operazioni di rilievo si è verificata la posizione, la superficie, la dimensione e la distribuzione interna. Tramite il rilievo metrico restituito dal CTU (All. J) si evince che sia la rappresentazione del fabbricato nella mappa catastale del foglio 17 per il Comune di Stornara, che l'identificazione catastale con i rispettivi dati di classamento sono conformi alla situazione reale. Inoltre, effettuando una sovrapposizione tra il foglio di mappa dove è ubicata la p.la 249 dell'NCEU di Stornara, in oggetto della presente procedura esecutiva e l'ortofoto, gli immobili sono coincidenti, conformi e corrispondenti. Pertanto dal confronto tra rilievo metrico eseguito dal CTU, rilievo fotografico, ortofoto, risultanze catastali ed estratto di mappa si evince la corretta ubicazione, estensione, individuazione e rappresentazione dei due beni ( All. H).

**3.0 - DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI**  
**mediante allegazione di planimetrie catastali, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi.** In particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

I beni oggetto della presente stima sono:

- Appartamento ad uso residenziale, su unico livello, in edificio in linea plurifamiliare, di n.4 piani fuori terra, nel Comune di Stornara. L'abitazione al piano rialzato, ha duplice affaccio, il prospetto finestrato verso la via di accesso Giambellino, mentre l'altro prospetto verso la retrostante via Vecellio, con accesso pedonale dalla corte provata di pertinenza esclusiva. Il fabbricato ha i due fronti principali con vedute

balconate, e i prospetti laterali in adiacenza con altri edifici. La facciata in mattoncini a facciavista, si presenta in buono stato di manutenzione. Il fabbricato ha una forma regolare rettangolare, con vano scale antistante di accesso e distributivo, con due appartamenti rispettivamente per ciascun livello. L'immobile in oggetto ha una forma all'incirca quadrata, con una superficie lorda interna di circa 110,00mq. L'edificio ha una struttura intelaiata a travi e pilastri in calcestruzzo, con muri di esterni di tamponatura in blocchetti di argilla espansa, termolaterizi dello sp. 30cm e mattoncino a facciavista, la copertura è piana, i solai interpiano e di copertura sono in latero-cemento, la scala è in c.a. rivestita in pietra con le pareti tinteggiate. L'abitazione è non è stata oggetto di ristrutturazione nel tempo ed è così distribuita: Ingresso direttamente nella zona giorno, collegata alla cucina adiacente e con affaccio sulla pubblica via Giambellino. Un corridoio porta alla zona notte composta da camera da letto, cameretta, ripostiglio e bagno. La cameretta e la zona giorno affacciano sul giardino privato verso via Vecellio, mentre cucina, camera da letto e bagno con finestre su via Giambellino. Tutto l'appartamento ha pavimentazione in ceramica chiara venata. Le superfici nette dei vani di questo livello sono indicate nella tabella sottostante:

Soggiorno	Cucina	Corridoio	Bagno	C. Letto	Cameretta	Ripostiglio
29,00mq	15,30mq	11,10mq	9,00mq	17,00mq	14,50mq	3,50mq

L'abitazione ha un'altezza interpiano di 2,70m. Le porte interne sono a battente in legno, gli infissi esterni sono in metallo con vetro singolo, le tapparelle sono in plastica e la porta d'ingresso in legno è blindata. Il bagno è rivestito con piastrelle di colore bianco e nero, dotato di tutti i sanitari in ceramica di colore bianco: water, bidet, doppio lavabo doccia e vasca. La cucina è rivestita invece con piastrelle di colore bianco a tutt'altezza. Sul balcone verso il giardino è presente la macchina del climatizzatore.

- Box al piano interrato, con accesso dalla via Vecellio, legato all'appartamento e di pertinenza esclusiva dello stesso. Al box si giunge tramite vano scale condominiale. Il box identificato con int.21 ha pavimentazione carrabile in marmette, come la corsia dei box, pareti e soffitto di colore bianco, struttura di colore giallo. La superficie interna di circa 19,00mq, mentre l'altezza di 2,43m.

Per la determinazione della superficie commerciale e dei coefficienti utilizzati per la valutazione del lotto vedesi allegato "K".

Entrambi gli immobili all'interno hanno un discreto stato di conservazione, in particolare modo l'appartamento evidenzia alcune usure del tempo. La maggior parte delle pareti sono in stucco color giallo. La produzione di acqua calda sanitaria è affidata ad una

caldaia murale all'interno della cucina, alimentata a metano, i termosifoni sono in ghisa. Nella zona giorno è presente climatizzatore con split. Per quanto concerne gli impianti: elettrico, di climatizzazione, idrico e sanitario sono realizzati sottotraccia; quello idrico e fognante è allacciato alle condutture e reti comunali. È presente il collegamento dei contatori a tutte le forniture e servizi. Le condizioni dell'intero appartamento sono di livello economico, come le parti comuni e le facciate esterne (v.si all. L).

La dotazione degli impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, l'immobile in oggetto detiene la licenza di abitabilità, nel quale è riportata da dichiarazione di conformità degli impianti elettrici e termoidraulici alle norme CEI, giusta art. 9 lex 46/90 presentate da ditte autorizzate. Dal sopralluogo effettuato comunque è risultato che l'appartamento è complessivamente in buono stato di conservazione, ma paramenti murari e infissi interni necessiterebbero di un ammodernamento (rassegna fotografica All. L). Anche il box è in buono stato di conservazione.

#### **4.0 - STIMA DEI BENI**

**in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.** ivi compresa la riduzione del valore del mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

Il valore di mercato dei beni è stato calcolato tenendo presente, nella giusta misura, la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione; pertanto, allo scopo di dare una giusta stima oggettiva ed appropriata degli immobili, sono state compiute indagini circa il mercato delle abitazioni nella zona "167" nel Comune di Stornara. Sono state consultate, alcune agenzie immobiliari del posto, persone a conoscenza dell'andamento del mercato delle abitazioni e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, al fine di comparare il bene in oggetto ad altri con caratteristiche, tipologia ed ubicazione analoghe, il cui prezzo sia già noto.

Per l'appartamento al piano rialzato e il relativo box, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite effettuate in questa zona, di fatto molto richiesta, soprattutto dai nuovi nuclei famigliari e da giovani coppie, per la presenza di numerose nuove o comunque recenti costruzioni e la presenza di molti servizi, variano da un minimo di 500,00€/mq (cinquecento/00 euro), per abitazioni di tipo economico con destinazione d'uso residenziale, ad un massimo di 750,000€/mq (settecentocinquanta/00 euro) al lordo delle murature di pertinenza per le civili abitazioni civili. Il valore dei balconi è di 150,00€/mq (Centocinquanta/00 euro) calcolato, secondo le agenzie immobiliari locali,

come il 25% del valore €/mq della superficie coperta abitabile, per balconi scoperti, fino a una superficie di 25,00mq, per il giardino si stima un valore di 90,00€/mq come il 15% del valore €/mq dell'immobile, mentre per il box il valore è di 450,00€/mq, essendo il 75% del valore della superficie abitabile. Premesso quanto sopra e dopo aver fatto gli opportuni accertamenti ed indagini, circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia edilizia, la destinazione d'uso, lo stato conservativo, il grado di finitura delle caratteristiche tipologiche, lo stato di efficienza, il corredo impiantistico, ecc..., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato, tenendo conto anche che la congiuntura economico-politica negativa degli ultimi anni, è di:

600,00 €/mq (seicento/00 euro) per l'appartamento ad uso civile abitazione; 90,00 €/mq (novanta/00 euro) per il giardino su via Vecellio;

150,00€/mq (centocinquanta/00 euro) per il balcone verso la corte di pertinenza; 450,00 €/mq (quattrocentocinquanta/00 euro) per il box annesso all'immobile;

Da tanto torna che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione sia dato dal prodotto del valore unitario per i mq di superficie lorda:

- Appartamento (100% delle superfici calpestabili) 102,00mqx600,00€= 61.200,00€
- 150,00 €/mq per il balcone 7,00mqx150,00€ = 1.050,00€
- 90€/mq per il giardino: 96,50mqx90,00€= 8.685,00€
- 450,00 €/mq per il box: 19,00mqx450,00€= 8.550,00€

**Totale valore dell'immobile oggetto di stima.....€ 79.485.00**

Non vi sono, in questo caso, ulteriori spese per adeguamenti urbanistici e catastali, poiché non sussistono difformità di alcun tipo. Non vi sono neppure, spese insolite o occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica, non essendo presenti rifiuti tossici o nocivi. Tutti i vincoli e gli oneri giuridici sono eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali.

**Si ottiene pertanto, che il valore complessivo del lotto a base d'asta è di 79.485.00 EURO (Settantanovemilaquattrocentottantacinque/00 euro).**

A tale valore va sottratto il debito oggetto del pignoramento a favore del creditore procedente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. per un importo di circa € 365.430,37€ oltre interessi al tasso legale sul predetto debito, spese, rimborsi, compensi, onorari difensive tecnici ecc... maturati e spettanti, come determinato come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (ALL. K). Non vi sono spese condominiali arretrate e insolite dalla debitrice nei confronti del Condominio, come riferito dalla debitrice durante il sopralluogo.

**4. Bis - Alla specificazione delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato (2) del manuale della banca dati dell'OMI,** sino al calcolo della



somma delle superfici coperte, scoperte dell'immobile, calcolato terzo le percentuali sopradette come riportato dettagliatamente nell'allegato K.

Il valore complessivo di stima del bene, è di € **79.485,00 (Settantanovemilaquattrocentottantacinque/00 euro)** All. K, al quale vanno decurtate le spese per la regolarizzazione delle somme insolute **al creditore procedente per un valore totale di 365.430,37 Euro**, con eventuali interessi e/o spese maturate nel tempo e non quantificabili.

#### **5.0 – VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ DEL BENE**

**in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.** L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore del bene conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

Il compendio pignorato è composto da n.2 immobili:

1. appartamento ad uso residenziale al piano rialzato del Condominio di via Giambellino con giardino, identificato all'NCEU del Comune di Stornara al foglio 17 p.lla 249 sub 24 categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25€.
2. box al piano seminterrato con accesso da via Vecellio, identificato all'NCEU del Comune di Stornara al foglio 17 p.lla 249 sub 56 categoria C/6, classe 4, consistenza 16,00mq, rendita 52,89€.

L'immobile pignorato, si configura come un'abitazione unica, con ingresso dal comune vano scala condominiale, che si sviluppa su un solo livello, per il quale non sussiste il principio di comoda separabilità, sia per la distribuzione funzionale degli ambienti che per gli accessi. Mentre il box, pur essendo funzionalmente e catastalmente un'altra unità immobiliare non viene slegato dall'abitazione, ai sensi della legge Tognoli, infatti, il suddetto vincolo pertinenziale veniva a qualificarsi come indissolubile, e per tali ragioni la medesima normativa arrivava a stabilire (art. 9, comma 5) che "i parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono stati legati da vincolo pertinenziale", per cui "i relativi atti di cessione sono nulli". Il parcheggio realizzato esclusivamente dal proprietario dell'appartamento cui il posto auto deve servire da pertinenza, nel rispetto della norma contenuta nell'art. 817, 2° comma c.c. Il vincolo pertinenziale, infine, presenta come caratteristica strutturale quella di rappresentare un vincolo continuativo; questa condizione si riscontra per il vincolo d'inalienabilità separata dei due beni sancito dalla legge medesima. Tuttavia nonostante il Decreto Semplifica-Italia (decreto-legge n. 5 del 2012, convertito in legge n. 35 del 2012)

abbia sciolto il vincolo di pertinenzialità, questo deve essere disciplinato nell'atto di acquisto originario, rendendo di conseguenza pensabile di poter procedere alla cessione separata del bene (box o posti auto) a condizione che l'acquirente destini lo stesso come pertinenza di altra abitazione, casa o immobile ubicati nelle vicinanze, come stabilito dai regolamenti Comunali, e sia destinato a pertinenza di un'altra unità immobiliare. In tal caso la comoda divisibilità, non ha ragion d'essere, poiché essa implicherebbe una rilevante diminuzione di valore delle singole quote divise, poiché il prezzo di mercato sia di un abitazione priva di autorimessa, che di un box distante dalla propria abitazione, sarebbe nettamente inferiore rispetto alla quota unica/comune, e quindi sarebbe antieconomico rispetto al valore globale.

Pertanto il **VALORE del LOTTO unico per intero**, incluse le spese necessarie per la regolarizzazione delle somme insolute ai creditori precedente, è di **€ 79.485,00**, determinato come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. K).

#### **6.0 - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI**

**All'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi:** ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

Per localizzazione, consistenza dei beni interessati dal pignoramento, si ha **N.1 LOTTO**, coincidente con l'appartamento ad uso residenziale sito alla scala "D" al piano rialzato, int.1, di un fabbricato condominiale, con accesso dal vano scala comune, su via Giambellino, nel centro urbano di Stornara di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed identificato all'NCEU del Comune di Stornara al foglio 17 p.IIa

249 sub 24 categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25€, con annesso box al piano semiinterrato, identificato al sub. 56, con accesso dalla xxxxxxxxxx, int.21. L'appartamento confina con il prospetto d'affaccio principale con la via Giambellino, con il prospetto retrostante e il giardino su via Vecellio, dove si trova la rampa di accesso ai boxs, e con i laterali verso altri edifici adiacenti, con giunto di distacco. **Il prezzo a base d'asta del lotto, calcolato secondo i valori stabiliti dall'OMI e dal mercato reale, è di 79.485.00 (Settantanovemilaquattrocento ottantacinque/00 euro)**, incluse le spese per la cancellazione di procedimenti in corso come meglio specificato nell'allegato K "Valutazione del lotto".

#### **7 - STATO DI POSSESSO DEI BENI**

**con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base ai quali sono occupati,** con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. Precisando data di registrazione, durata, data di scadenza, canone pattuito e corrispondente giusto prezzo.

L'immobile, ad uso residenziale, attualmente è occupato dal nucleo familiare del debitore. Come dichiarato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, coniuge dell'esecutato, l'abitazione è la dimora fissa e prima casa, pertanto non è oggetto, ne lo è mai stato, di contratti di affitto. (ALL. D)

#### **8.0 - ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI**

**che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con l'esistenza di diritti reali di terzi (usufrutto, uso, servitù, etc) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento, e l'incidenza sul valore di stima;

##### **Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni

Risultano essere presenti altre domande giudiziali e trascrizioni gravanti sul bene oggetto della presente esecuzione e pignorato, oltre quelle indicate al punto "pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli" e qui riportate:

- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI di proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, per l'appartamento al piano rialzato e il box siti nel lotto "D", di fabbricato nel Comune di Stornara al Foglio 17 p.la 249 sub.24-56 ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx (che saranno cancellate o regolarizzate dalla procedura o che, ad ogni modo, risulterà non opponibili all'acquirente).

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico dei Comune di Stornara, ove è sito l'immobile, non sono stati riscontrati atti di asservimento;

- esistenza di diritti reali

Non risultano esservi, dalle indagini svolte in merito all'immobile pignorato, convenzioni matrimoniali, né provvedimenti di assegnazione degli immobili ad uso esclusivo di un coniuge, né esistenza di usufrutto o altri pesi o limitazioni d'uso.

#### **9.0 - ALL'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI DALL'ACQUIRENTE:**

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della**

### **vendita a cura e spese della procedura:**

Dalla documentazione prodotta dal CTU presso la Conservatoria RR. II. di Stornara e da quella depositata presso il Tribunale di Foggia, si evidenzia che sugli immobili in oggetto, al momento, gravano la seguente formalità:

- iscrizione contro - IPOTECA VOLONTARIA contro il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxx per il diritto di proprietà, per la quota di ½;
- trascrizione contro - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ESECUZIONE del TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxx per l'appartamento al piano rialzato sito nel Comune di Stornara, alla Via Giambellino n.7, al Foglio 17 p.IIa 249 sub.24 e il box al piano S-1 sub.56;

Le trascrizioni, attraverso la vendita dell'immobile, saranno cancellate o regolarizzate con l'estinzione dei debiti gravanti sul debitore, tramite la procedura di vendita del bene immobile, che elimina le ipoteche giudiziale gravanti al momento.

### **altre informazioni per l'acquirente, concernenti**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)

Durante in sopralluogo, la convenuta sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxx si è detta impossibilitata a fornire tale documentazione, al momento non in suo possesso e non celermente reperibile, ma ha quantificato che spese di gestione condominiale, sono di circa 30,00€ mensili.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

Non vi sono spese di alcun tipo scadute o deliberate da sostenere, ne risultano altre cause in corso.

### **10.0 VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

dei beni, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

È stato riscontrato, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale Stornara, che l'immobile è oggi compreso nella ZONA OMOGENEA C COMPRESA NEL P.E.E.P vigente del PRG vigente nel Comune di Stornara. Si tratta di un'area destinata al Piano Edilizia Economica Popolare, per piano attuativo urbanistico comunale, per

programmare, gestire e pianificare tutti gli interventi riguardanti l'edilizia residenziale popolare.

Dalle ricerche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara il giorno 04/12/2019, si evince che il fabbricato nel quale si trova l'appartamento oggetto di perizia di stima, è stato assentito con concessione edilizia n.5 del 29/02/1988 e secondo il P.R.G. vigente all'epoca rientrava in zona P.E.E.P. Il progetto viene presentato il giorno 1986 per la costruzione di n.5 palazzine per complessivi n.30 alloggi, con i lotti n. 7-8-9-10-11 da parte della cooperativa edilizia I PIONIERI, su progetto a firma dell'ing. DELOISO e dell'arch. RUSSO S., direttore dei lavori. La cooperativa edilizia a R.L. "I PIONIERI", avente come presidente del consiglio di amministrazione in sig. BLONNA Pasquale, stipula una convenzione con il Comune di Stornara, per la concessione in diritto di superficie di suolo edificabile compreso nel piano PEEP, per atto del Notaio AMOROSA Alfonso del 22/02/1988.

La convenzione prevedeva la costruzione di n.30 alloggi sociali economici popolari per 3410,00mq su suolo edificatorio del Comune di Stornara alla loc. Cenerata, confinante con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Il suolo era identificato al foglio 17 p.lle 115/b (ora 247) 115/C (ora 248) 115/d (ora 249) 135/b (ora 251) 135/c (ora 252) 135/d (ora 253). L'area viene acquistata dal Comune di Stornara con atto n.81638. Il 29/12/1989 viene presentata variante per opere in corso, per redistribuzione degli ambienti interni.

Il progetto depositato, prevedeva la sopraelevazione di n.3 piani fuori terra oltre il piano semiinterrato, alloggi con superficie max di 98mq + 18mq per box e torrino scale più ripostigli, altezza interpiano di 2,70m e rientrava nel piano di zona "167".

I lavori iniziarono il 29/12/189 e terminarono il 06/07/1988. Il 17/10/1990 viene rilasciato parere favorevole dall'ASL per nulla osta sanitario e il 31/10/1990 il certificato di abitabilità dal Comune di Stornara.

Da quanto è stato possibile verificare in fase di sopralluogo e dal confronto con gli elaborati progettuali, agli atti presso il Comune e la planimetria catastale del 1990, il bene pignorato non presenta irregolarità. I documentazioni reperiti, sono allegati alla presente relazione (all. I)

**11.0 - ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO. PROVVEDENDO QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE, CON ASSEVERAZIONE RELATIVA AI CESPITI PER I QUALI È NECESSARIA: IN PARTICOLARE PER GLI IMMOBILI URBANI. SI DOVRÀ** accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo a darne atto all'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;

Dal sopralluogo effettuato, visto l'obbligatorietà della presenza dell'APE (Attestato di Prestazione Energetica) aggiornato per la vendita degli edifici (art. 6 comma 3 del

D.Lgs 192/05, così come modificato dall'articolo 12 del D.L. 63/2013), le disposizioni del decreto attuativo "DM 26/6/2009, Linee Guida Nazionali per la Certificazione Energetica degli Edifici" per gli edifici ad uso residenziale, si procede con il calcolo e la redazione dell'APE terzo normativa e come richiesto dal Giudice;

Pertanto si evidenzia che l'immobile in oggetto è identificato catastalmente :

- All'NCEU del Comune di Stornara al foglio 17 p.la 249 sub 24;

Inoltre, in considerazione a quanto sopra specificato, per poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, conforme alla normativa in materia d.lgs. 192/05 s.m.i. ed agli aggiornamenti normativi, art. 12 del D.L. 63/2013, norme UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2, si è fatto riferimento al calcolo del volume lordo riscaldato residenziale, della superficie disperdente, di tutti i relativi dati di input necessari all'intera unità abitativa, vista la presenza di un impianto di riscaldamento e produzione acs a metano autonomo a servizio dell'appartamento. L'attestato, redatto secondo normativa, ha evidenziato che l'immobile oggetto del pignoramento, possiede una classe di prestazione energetica "F" con un indice di 135.766 KWh/mqA. Per l'adeguamento del bene alla disciplina sul risparmio energetico, trattandosi di appartamento costruito negli anni '90, in seguito all'analisi dei consumi e dispersioni dell'immobile per impianto, paramenti murari e posizione, si propone di intervenire: sull'impianto di climatizzazione invernale con l'installazione di un generatore a condensazione ad alto rendimento, combinato ACS, con valvole termostatiche sugli emettitori finali e termostato di zona, in sostituzione all'attuale di tipo tradizionale. Come previsto dal Decreto-legge del 4 giugno 2013 n. 63 Art.14 e s.m.i. a cui sono previsti gli incentivi per la detrazione fiscale, gli interventi proposti consentono di raggiungere globalmente un indice di 65.59 KWh/mqA con una classe di prestazione energetica "D" ed una spesa di circa 2.000,00€ (duemila/00 euro) con un tempo di rientro per l'intervento di circa 8 anni.

- **verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetria catastali in atti**, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere e di prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei bene;

Da quanto è stato possibile accertare durante la fase di sopralluogo, rilievo metrico e fotografico, per l'appartamento e il relativo box, siti in Stornara censiti al NCEU al Foglio 17 p.la 249 sub 24-56, essendo la scrivente CTU in possesso degli elaborati catastali grafici relativi alla presentazione della planimetria in data 29/02/1988, da parte dell'ing. Lorenzo DALOISO e arch. Salvatore RUSSO e rilasciata dall'Agenzia del Territorio ed aggiornata in data 25/10/2019, è emerso che gli immobili pignorati sono conformi alle planimetrie catastali depositate. Pertanto, non vi è alcun costo da sostenere.

- **Difformità urbanistico-edilizie accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967** ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo, ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato, appartamento al piano rialzato, è stato assentito con concessione edilizia n.5 del 1988 rilasciata dal Comune di Stornara alla Cooperativa Edilizia "I Pionieri" per la costruzione di n.5 palazzine, comprendenti n.30 alloggi ad indirizzo sociale in zona "167".

- **Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che è in concreto è stato realizzato;**

È risultato, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Stornara (FG), che il fabbricato ove insiste l'immobile identificato al foglio 81 p.la 249 dell'NCEU è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti a quell'epoca. Si evince che lo stato dei luoghi attuali non evidenzia difformità rispetto al progetto presentato, approvato con licenza edilizia n.5 del 1988.

- **descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria** alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Per gli immobili oggetto della presente perizia di stima, non sussistono opere abusive di alcun tipo, ne per l'appartamento ne per il box.

- **per l'edilizia convenzionata**, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'ente concedente e se siano state completate dello stesso le eventuali procedure espropriative.

Come da atto n. 81638 del 22/12/1988 per Notar AMOROSA Alfonso, la Cooperativa Edilizia i Pionieri, acquista i suoli su cui edificare n.5 palazzine dal Comune di Stornara.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 25 pagine dattiloscritte e di n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Stornara, 24/12/2019

il CTU

Arch. SCOPECE Marianna

