

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari n. 236/2022 R.G.E.

CTP Incaricato: Dott. Agronomo Giuseppe Marino - Via Appulo Sannitica, 83 - 71036 Lucera(FG) - tel./fax 0881.542135 - cell. 3317651343 PEC:
g.marino@conafpec.it mail: g.marino83@hotmail.it

Perizia
nella procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

contro

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



(Dott. Agronomo Giuseppe Marino)

Contiene i seguenti documenti:

- Relazione tecnica;
- Allegati;
- Certificazione energetica.



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**G.E.: Dott.ssa Stefania Rignanese**

Esecuzioni Immobiliari n. 236/2022 R.G.E.

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO, GIURAMENTO E QUESISTO:

Io sottoscritto Dott. Agronomo Giuseppe Marino, nato a Lucera (FG) il 24/04/1983 ed ivi residente alla via Monte San Michele 56; CF: MRNGPP83D24E716A, nominato C.T.U. nella procedura R.G. Es. N° 236/2022 dall' ill.mo G.E. Dott.ssa Stefania Rignanese in data 10/10/2024, dopo aver prestato Giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere ai quesiti presenti nell'ordinanza

Premessa:

Il procedimento R.G. Es. 236/2022 vede contrapposti [REDACTED] contr [REDACTED].

Gli immobili oggetto di procedimento riguardano la valutazione dei beni siti nel comune di San Marco in Lamis (FG) alla Via Zara, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
89	425	4	A/3	2	216 mq	1-2-4
	425	12	C/6		37mq	2-3-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 11) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

- [REDACTED], nato a San Marco In Lamis (FG), il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] residente in [REDACTED]
- [REDACTED], nata a San Marco in Lamis il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] residente in [REDACTED]

Così come viene riportato nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile.



Le particelle sono localizzate a San Marco in Lamis, entrando in paese, da porta San severo, sulla sinistra come è si nota dall'ortofoto:



La particella 425 confina con le particelle 261, 383, 381, 385 e 2308, del foglio di mappa 86 e con via Zara da un lato e via Fiume dall'altro come si nota in ortofoto:



Attività svolte del C.T.U.:

Queste operazioni sono consistite:

- Nel giuramento telematico tramite polisweb;
- Nello studio della documentazione in atti;
- Nelle operazioni peritali svolte sui luoghi eseguito alla presenza delle parti e dell'avv. [REDACTED] (allegato 6);
- Nella ricerca delle ortofoto;



- Nella ricerca della documentazione (visure catastali- foto ed ortofoto) utili allo svolgimento del compito;
- Nelle richieste e nei solleciti della documentazione ai vari enti e vari solleciti (comune San Marco in Lamis, ag. entrate, ag. territorio, archivio notarile);
- Varie istanze;

Quesito 1: Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o idonei:

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente è completa, come si evince dall'allegati 1-3 -7.

Quesito 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 delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Ispezioni ipotecarie riferite al ventennio anteriore estese fino alla data del primo titolo (dati confrontati con certificazione notarile in atti) (allegato 7)

Gli immobili oggetto di procedimento riguardano la valutazione dei beni siti nel comune di San Marco in Lamis(FG) alla Via Zara, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
89	425	4	A/3	2	216 mq	1-2-4
	425	12	C/6		37mq	2-3-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 11) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

- [REDACTED], nato a San Marco In Lamis(FG), il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] residente in [REDACTED]
- [REDACTED], nata a San Marco in Lamis il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], residente in [REDACTED]

In epoca anteriore al ventennio:

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità della società [REDACTED], con sede in San Marco in Lamis(FG), C.F.: [REDACTED], in forza di appalto con dazione di pagamento di suolo edificatorio in data 26/02/2000 n. 90.542 di repertorio notaio [REDACTED] di San Marco in Lamis (FG), trascritto a Foggia il 29 marzo 2000 ai nr. 5801/4220 nonché, in rettifica, il 23/04/2002 ai nr. 9465/7001, annotato di conseguenza e individuazione castale di unità immobiliari conferite in appalto in data 7/06/2002 n. 12887/1636, in dipendenza di atto in data 6/03/2002 n. 94.971 in repertorio Notaio [REDACTED] di San Marco in Lamis (FG);

con atto di compravendita in data 24/07/2009 n.54.580/15.359 di repertorio del Notaio [REDACTED] di Apricena(FG) il 4/08/2009 ai nr. 19651/13153, la predetta società "[REDACTED]"



██████████”, vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto ai coniugi ██████████ e ██████████, i quali acquistavano in regime di comunione legale dei beni.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca Volontaria iscritta a Foggia in data 4/08/2009 ai nr. 19652/3785 per la somma complessiva di Euro 180.000,00€, di cui 90.000,00€ per capitale e 90.000,00€ per interessi, contro i predetti signori ██████████ e ██████████, a favore della ██████████ ██████████ – società cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo(FG), CF: ██████████, con domicilio ipotecario eletto in San Giovanni Rotondo (FG), in via John Fitzgerald Kennedy n. 13, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile censito con il mappale 425/4 del foglio 89 di Catasto Fabbricati, a garanzia di mutuo in data 24/07/2009 n. 54.581/15.360 di repertorio Notaio ██████████ ██████████ di Apricena(FG), concesso ai medesimi datori di ipoteca.
- Ipoteca Volontaria iscritta a Foggia in data 10/05/2007 di n. 9915/1165 per la somma di 340.000,00€, di cui 170.000,00€ in linea capitale contro i predetti signori ██████████ ██████████ e ██████████, a favore della ██████████ ██████████ – società cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo(FG), CF: ██████████, con domicilio ipotecario eletto in San Giovanni Rotondo (FG), domiciliato in via Aldo Moro n. 9, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile, a garanzia di mutuo fondiario in data 4/05/2017 n. 558/426 di repertorio Notaio ██████████ di San Marco in Lamis(FG), concesso ai medesimi datori di ipoteca:
Pignoramento Trascritto a Foggia in data 25/07/2022 ai n. 18748/14776 contro i predetti signori ██████████ e ██████████ a favore della ██████████ con sede in Milano, CF: ██████████, grava nte il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto.

Il Notaio ██████████ precisa che:

- Vi è corrispondenza catastale tra l’intestazione catastale e la titolarità dell’immobile risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze;
- Gli immobili in oggetto risultano interessati da obbligo edilizio trascritto a Foggia il 18/02/2003 ai nr. 4181/3316, in dipendenza di atto in data 22/01/2003 n. 46.587 di repertorio Notaio ██████████ di Apricena.

Quesito 1 ter: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione;

I dati catastali riportati nell’atto di pignoramento sono corretti come si evince anche dalle visure storiche per immobile (allegato 1-3).



Quesito 1 quater: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;

Non risultano ulteriori procedure esecutive.

Quesito 1 quinquies: alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato.

██████████, nato a San Marco In Lamis(FG), il ██████████, C.F.: ██████████ ha contratto matrimonio con ██████████, nata a San Marco in Lamis il ██████████, C.F.: ██████████ (allegato 8) in data ██████████ in San Marco in Lamis (FG).

Con atto del 20/12/2011 a rogito del Notaio ██████████ del distretto notarile di Foggia e Lucera gli sposi ██████████, nato a San Marco In Lamis(FG), il ██████████, C.F.: ██████████ ha contratto matrimonio con ██████████, nata a San Marco in Lamis il ██████████, C.F.: ██████████ hanno stipulato convenzioni matrimoniali (separazione dei beni).

Quesito 2: all'esatta indicazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicandone, tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**Quesito 2-bis. All'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto.**

Il procedimento R.G. Es. 236/2022 vede contrapposti ██████████ contro ██████████ e ██████████.

Gli immobili oggetto di procedimento riguardano la valutazione dei beni siti nel comune di San Marco in Lamis(FG) alla Via Zara, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
89	425	4	A/3	2	216 mq	1-2-4
	425	12	C/6		37mq	2-3-5

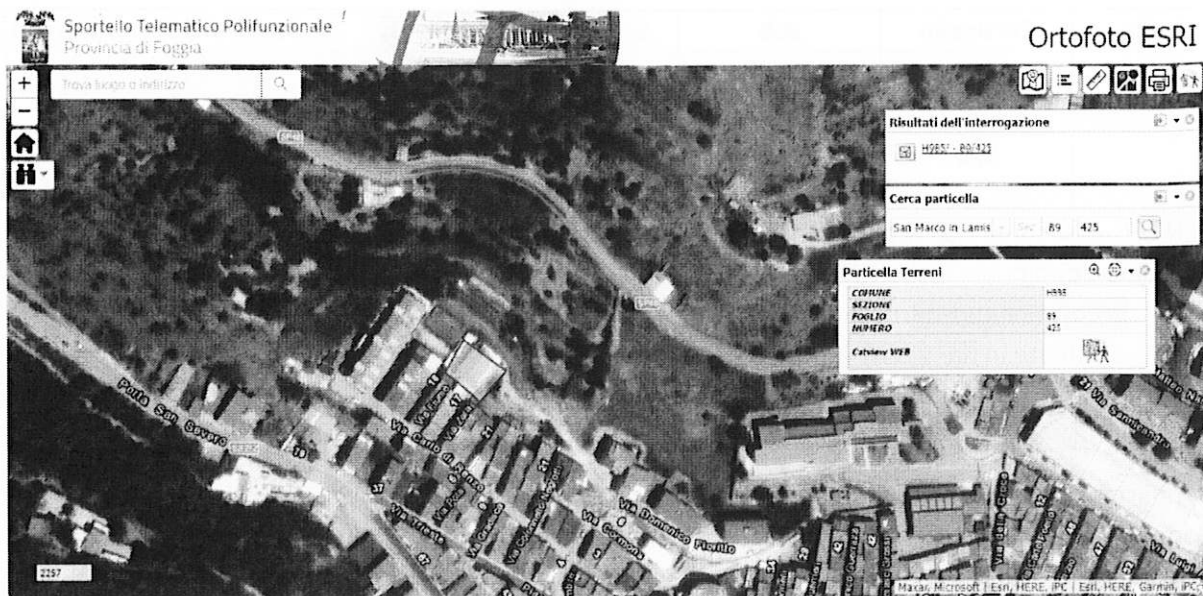
Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 11) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

- ██████████, nato a San Marco In Lamis(FG), il ██████████, C.F.: ██████████
residente in ██████████
- ██████████, nata a San Marco in Lamis il ██████████, C.F.: ██████████, residente
in ██████████

Così come viene riportato nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile.



Le particelle sono localizzate a San Marco in Lamis, entrando in paese sulla sinistra come è si nota dall'ortofoto:



La particella 425 confina con le particelle 261, 383, 381, 385 e 2308, del foglio di mappa 86 e con via Zara da un lato e via fiume dall'atro come si nota in ortofoto:



Quesito 3: alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla 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 esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.



Gli immobili oggetto di procedimento riguardano la valutazione dei beni siti nel comune di San Marco in Lamis(FG) alla Via Zara, meglio identificati al:

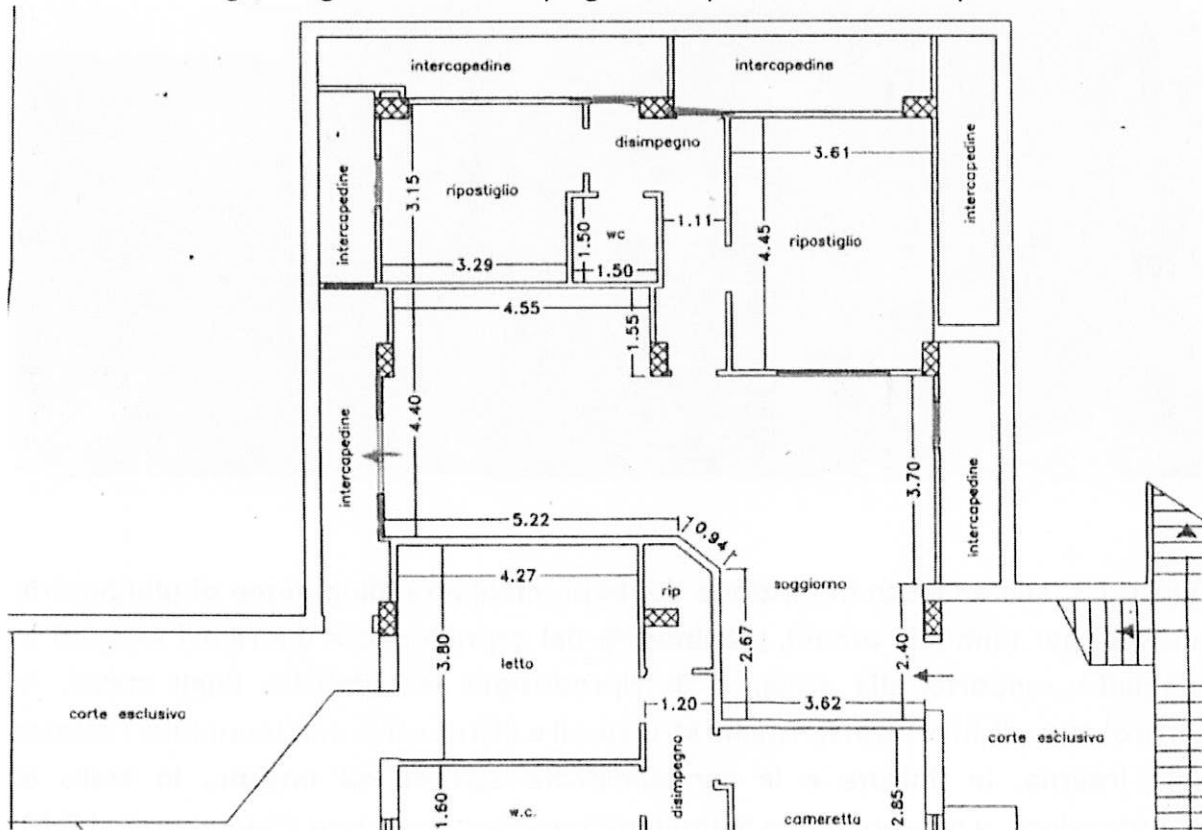
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
89	425	4	A/3	2	216 mq	1-2-4
	425	12	C/6		37mq	2-3-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 11) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

- ██████████, nato a San Marco In Lamis(FG), il ██████████, C.F.: ██████████
residente in ██████████
- ██████████, nata a San Marco in Lamis il ██████████, C.F.: ██████████, residente
in ██████████

L'appartamento ed il box fanno parte di un complesso residenziale posto su più livelli (allegato 11). L'appartamento ed il box risultano accatastati ma di fatto non rispecchiano il progetto di costruzione depositato in comune, per il quale è stato concesso il permesso a costruire n. 45 del 10/06/2003, detto inconveniente è stato riscontrato mediante lo studio preliminare degli atti e successivamente durante le operazioni peritali.

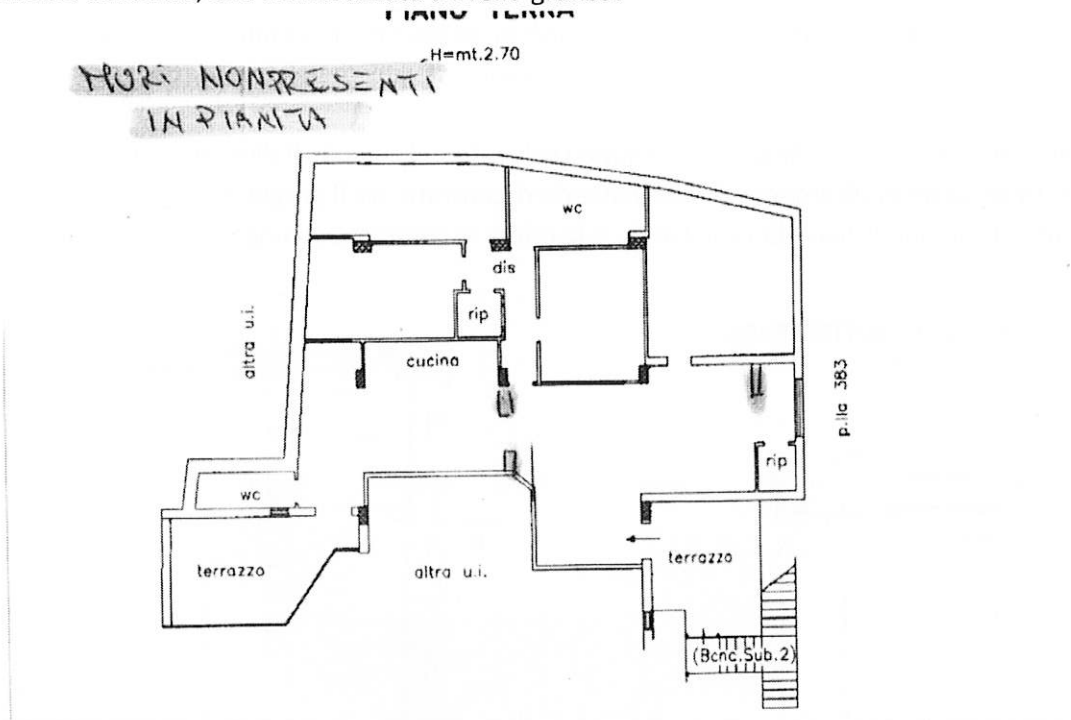
Per quanto riguarda l'appartamento al fine di sintetizzare graficamente, l'inconveniente riscontrato, tra il progetto deposito, (allegato 9) in variante al comune di San Marco in Lamis, e la realtà riscontrata sul luogo, bisogna confrontare il progetto e la piantina catastale depositata:



Progetto depositato in comune (allegato 9)

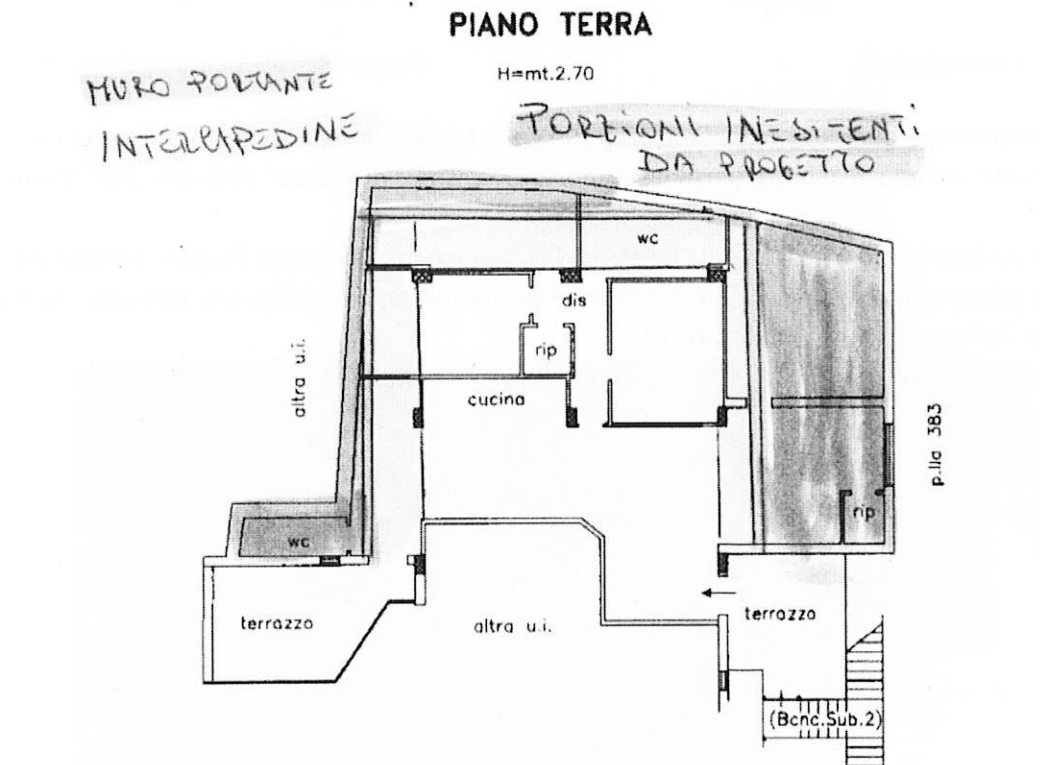


Mentre durante le operazioni peritali ho riscontrato dei tramezzi che non sono presenti in planimetria catastale, che è sintetizzata a livello grafico:



Planimetria Catastale (allegato 4)

In partica la planimetria catastale depositata rispetto a quanto osservato durante le operazioni peritali, differisce per due piccoli tramezzi, mentre la vera differenza esiste tra il progetto iniziale e quanto riscontrato durante le operazioni peritali, graficamente così sintetizzato:



Planimetria Catastale (allegato 4)

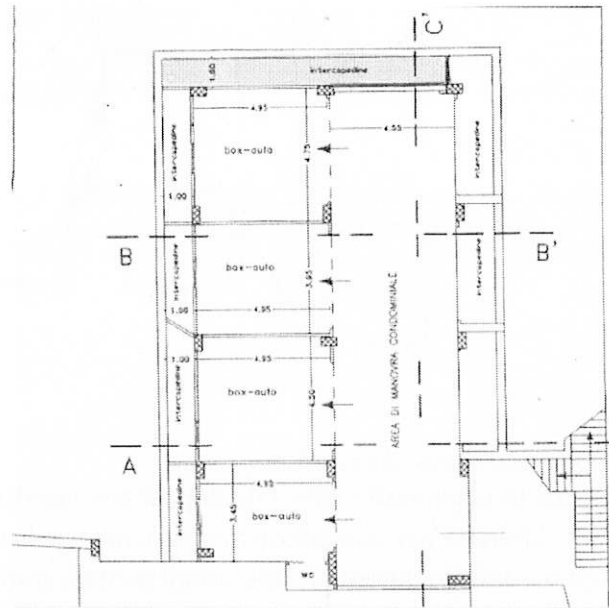
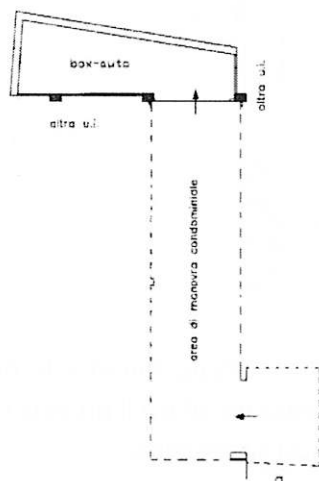


In pratica la parte verde non dovrebbe esistere, quindi è un abuso edilizio, mentre la parte gialla corrisponde alle intercapedini presenti nel progetto iniziale, la parte di planimetria non colorata dovrebbe essere l'appartamento secondo il progetto depositato in comune, per il quale è stato rilasciato il certificato edilizio, ma non è mai stata rilasciato l'agibilità dell'intero stabile (allegato 12).

Per quanto riguarda il BOX (allegato 13), è stato realizzato nella parte di denominata intercapedine, al fine di sintetizzare graficamente, l'inconveniente riscontrato, tra il progetto deposito (allegato 10) in variante al comune di San Marco in Lamis, e la realtà riscontrata sul luogo:

PIANO 1° SOTTOSTRADA

H=mt.2.70

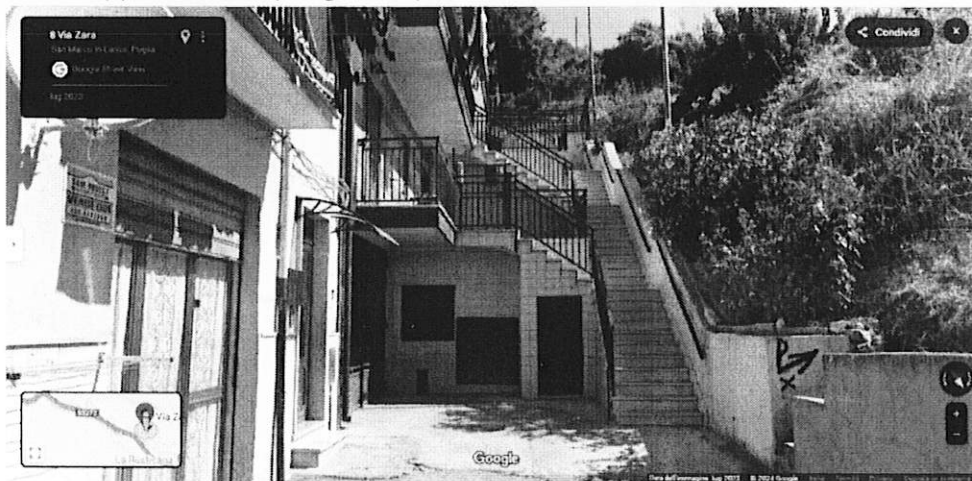


Riferimento Catastale (allegato 5)

Progetto depositato in comune (allegato 10)

Il box è stato realizzato nell'intercapedine progettuale in totale abnegazione con il progetto iniziale, ma soprattutto si nota che il muro portante è spostato verso l'esterno per ottenere una volumetria maggiore

Alla fine di via Zara è presente lo stabile (allegato 11), a piano strada si apre l'ingresso ai box mentre salendo la prima rampa di scale e imboccando la prima rampa alla sinistra ci troviamo di fronte all'ingresso dell'appartamento (allegato 14).



L'appartamento è fornito di due terrazzini uno antistante la porta d'ingresso ed il secondo è localizzato alla parte opposta dello stabile in corrispondenza di via Fiume (allegato15).

L'appartamento è posizionato su un solo livello, si accede mediante una rampa di scale presente alla fine di via Zara; salendo la prima rampa di scale e imboccando la prima rampa alla sinistra ci troviamo di fronte all'ingresso dell'appartamento.

Antistante all'appartamento (allegato 16) è presente il terrazzino d'ingresso il quale risulta:

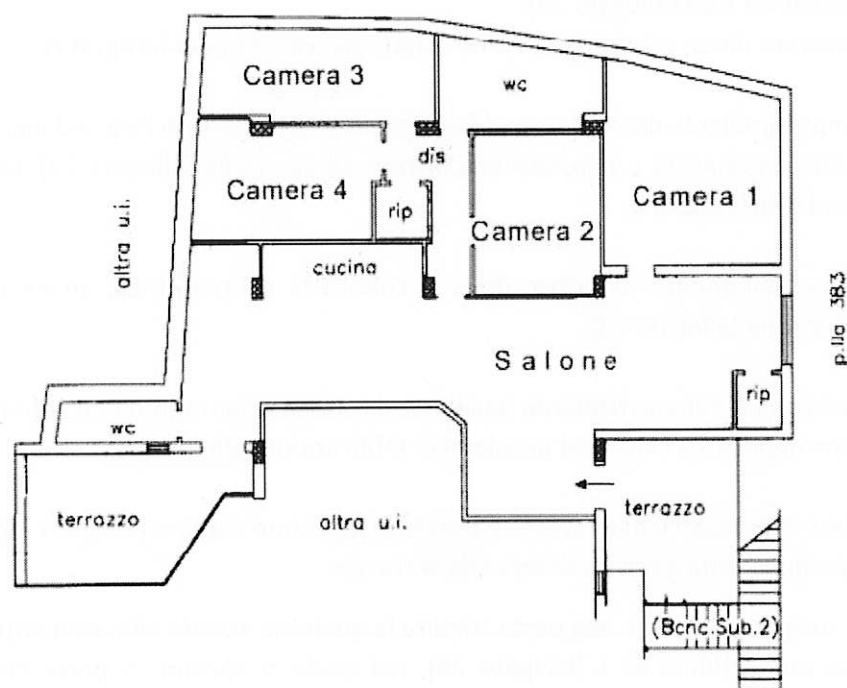
- Recintato mediante ringhiera in ferro, pittata marrone;
- Pavimentato con del mattonelle.

Sul terrazzo è presente una persiana che protegge la porta d'ingresso.

L'appartamento oggetto di pignoramento meglio identificato nella particella 425 sub 4 è così composto:

PIANO TERRA

H=mt.2.70



- Un salone;
- Una cucina;
- 4 camere da letto;
- 2 bagni;
- 2 ripostigli;
- 2 terrazzi esterni.



L'appartamento è composto da un 8,5 vani (cucina, soggiorno/salone, due bagno, 4 camere da letto, 2 ripostigli).

Il piano terra è fornito di 2 porte finestre (1 in cucina e 1 in soggiorno/salone) che permettono l'uscita dai rispettivi ambienti verso i terrazzini (allegato 15) e da due finestre, la prima posizionata nel bagno, che affaccia sul terrazzino prominente via Fiume (allegato 17) mentre l'altra è presente nel secondo ripostiglio ed affaccia in un pozzo luce, lato via ZARA (allegato 18)

Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno (allegato 16-17-18-19) così come si evince dal verbale delle operazioni peritali.

Le porte interne sono tamburate e di pitturate di color legno (allegato 20).

L'appartamento è fornito di:

- un termo-camino posizionato in cucina, il quale alimenta i termosifoni in alluminio presenti in casa (allegato 21);
- una caldaia localizzata sul terrazzino esterno prospiciente via Fiume. La caldaia così come dichiarato dai proprietari, è alimentata mediante una bombola del gas, visto che l'appartamento non è mai stato allacciato alla fornitura di gas (allegato 22);
- di una riserva di acqua, con relativa pompa, il tutto posizionato nel ripostiglio presente sul lato di via Zara (allegato 23);
- di impianto idrico ed elettrico, come si nota dai vari allegati fotografici.

Il salone: è un ampio ambiente che si trova subito dopo aver attraversato l'uscio d'ingresso. Il salone risulta pavimentato, intonacato e pitturato con pitture ad uso civile (allegato 24); lo stesso soffre con gravi problemi di infiltrazione;

Il ripostiglio: precedentemente descritto, dove si colloca la riserva idrica, anche esso soffre di problemi di infiltrazione (allegato 23);

La camera 1: si accede dal salone mediante una porta, la stessa al momento delle operazioni peritali veniva usata come deposito a causa dei problemi di infiltrazione (allegato 27);

La cucina: ha i muri intonacati e nella stessa è presente un termo camino (allegato 28); dalla cucina si accede al bagno della zona giorno e al secondo terrazzo;

tra il salone e la cucina è presente una porta tramite la quale si accede alla zona notte, aprendo la porta è presente un corridoio ad L (allegato 29), nel quale si aprono 5 porte che portano ad altrettanti vani.

La camera 2: si accede dal salone mediante la prima porta presente nel corridoio sulla sinistra. La camera risulta intonacata, pavimentata e pitturata, con pitture ad uso civile (allegato 30). Nella camera è presente una finestra/lucernaio che affaccia nel salone;

Il bagno principale: è cieco non ha finestre; è composto da lavabo, water, bidet e vasca da bagno. I muri sono rivestiti di mattonelle, classificabili come ceramica di colore chiaro (allegato 31).

Il ripostiglio zona notte: è pavimentato ed ha i muri intonacati e pitturati con pittura civile color bianco (allegato 32);



La camera 3: si accede dal salone mediante la prima porta localizzata a fianco a quella del bagno principale. La camera risulta intonacata, pavimentata e pitturata, con pitture ad uso civile. Nella camera è cieca, cioè non vi è presenza di finestre (allegato 33);

La camera 4: La camera risulta intonacata, pavimentata e pitturata, con pitture ad uso civile (allegato 34). Nella camera è presente un finestra/lucernaio che affaccia in cucina. La camera 4 riporta problemi di infiltrazione;

Il bagno zona giorno: è cieco non ha finestre; è composto da lavabo, water, bidet e doccia. I muri sono rivestiti di mattonelle, classificabili come ceramica di colore chiaro (allegato 35). Ha una finestra che affaccia sul terrazzino lato via Fiume ed al suo interno è presente un termoconvettore per poterlo riscaldare.

Il terrazzino (lato via Fiume): è pavimentato e recintato mediante ringhiera in ferro, pittata marrone; Sul terrazzo è presente una persiana che protegge la porta d'ingresso, dalla quale si accede alla cucina (allegato 36). Il muro esterno della casa risulta in parte non intonacato a causa di eventi atmosferici.

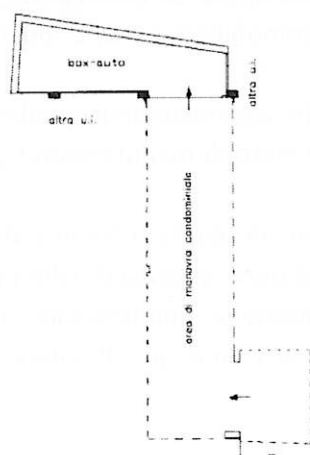
L'appartamento internamente misura 207mq mentre esternamente i due terrazzi misurano 26,28 mq, in contraddizione con quanto riportato in catasto.

Il sub 12 (allegato 37) è un box posto a piano terra e/o interrato (come da progetto) della palazzina. La porta di ingresso è composto da un portone a tre ante con struttura in ferro e lamine di alluminio. Il garage risulta pavimentato ed intonacato; al momento delle operazioni peritali risulta adibito a magazzino.

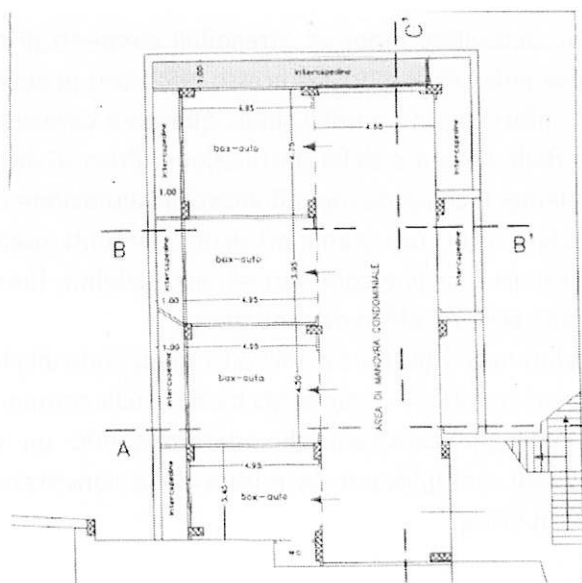
Per quanto riguarda il BOX (allegato 13), è stato realizzato nella parte di denominata intercapedine, al fine di sintetizzare graficamente, l'inconveniente riscontrato, tra il progetto depositato (allegato 10) in variante al comune di San Marco in Lamis, e la realtà riscontrata sul luogo:

PIANO 1° SOTTOSTRADA

Height: 2.70



Riferimento Catastale (allegato 5)



Progetto depositato in comune (allegato 10)



Quesito 4: alla stima del dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

In dottrina la valutazione può essere analitica o sintetica.

Il compendio è calcolato in un contesto socio economico, nel quale molto raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare per l'individuazione del valore la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima di valutazione analitica.

La valutazione sintetica può essere:

- ad impressione (detta anche visiva o sommaria), alla quale si può ricorrere soltanto nei casi dei beni modesta entità;
- per valori storici, adatta a risolvere i casi particolari delle espropriazioni molteplici;
- per confronto, la cui attendibilità è condizionata dalla conoscenza dei dati relativi ai beni simili a quelli oggetto di stima, già oggetto di normali compravendite e dalla indicazione del parametro comune, con il quale sia stata costruita la scala del valore.

Il procedimento di stima per confronto, è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o commerciale, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini di mercato presso operatori economici sia della zona, che di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti simili, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo della natura e della destinazione d'uso di dette unità immobiliari, nonché individuando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

In particolare sono stati esaminati alcuni elementi quali: ambiente socio-economico, collegamenti stradali, servizi sociali, e commerciali, accessibilità; funzionalità e stato di manutenzione, grado di finiture, salubrità ed efficienza energetica.

È stata valutata la situazione di mercato, giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un processo sintetico – estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario (espresso in €/mq).



Fonti: le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute in zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore (agenzie immobiliari) e quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate (OMI).

Stima dell'immobile: La stima è stata effettuata per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile; tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite foto-rilevamento e documentazione planimetrica dell'NCU allegata.

La superficie lorda degli stabili siti in agro di San Marco In Lamis (FG) è così sintetizzabile (vista la descrizione precedente):

Piano	Superficie catastale mq	Scoperto/ portici/ logge
Interrato - S1- box	31mq	-----
Piano terra – T- appartamento	207mq	26.28mq

Dalle misurazioni prese in loco, al fine di un valore univoco all'intero immobile:

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano terra fgl 89 p.lla 425 sub 4 Appartamento	207 mq	100%	207mq
Pertinenza scoperta Portici/ logge / balconi	26,28 mq	30%	7,88 mq
Totale superficie immobile			214,88 mq

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano S-1 fgl 89 p.lla 425 sub 12 BOX	31mq	100%	31 mq
Totale superficie immobile			31,00 mq

Rilevato il valore mediante OMI il quale varia da 850 a 1150€ a mq per ville e villini e da 600 a 800€ per i box (allegato 38), sulla scorta delle informazioni assunte in loco e non, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, dello stato delle proprietà, sita in San Marco in Lamis(FG), il valore di mercato:

- del fabbricato è pari a 1000,00€/mq ;
- del magazzino è pari a 700€/mq.



Il suo valore è pari a:

$$1.000,00\text{€/mq} \times 214,88\text{mq} = 214.880,00\text{€}$$

$$700\text{€/mq} \times 31 \text{mq} = 21.700,00\text{€}$$

$$\text{Totale: } 214.880,00\text{€} + 21.700,00\text{€} = \mathbf{236.580,00\text{€}}$$

I valori sono stati attribuiti in base ad un indagine di mercato effettuata dal CTU.

Al valora sopra descritto vanno sottratti i costi di:

- adeguamento della piantina castale pari a 1.500,00€;
- risoluzione del problema dell'infiltrazione mediante smantellamento del pavimento condominiale sovrastante posizionamento della guaina, canalizzazione delle acque e riposizionamento del pavimento, per un stima totale di 15.000,00€;
- ripristino dello stato interno per un stima di lavoro pari a 10.000,00€

Inoltre il sito dove è edificato l'immobile risulta sottoposto a vincolo idrogeologico, botanico vegetazionale, parco nazionale, componenti geomorfologiche ed altri e per tanto ogni possibilità di sanatoria della parte abusiva dell'immobile è legata alla relazione geologica (allegato 54 dove si evince la pericolosità geomorfologica di parte del fabbricato), al parere dell'ente parco, al parere della Regione Puglia e dei suoi uffici dedicati, senza dei quali è impossibile stabile le azioni da intraprendere e l'eventuale sanabilità dell'edificio.

Da informazioni assunte da vari professionisti (geologi) il costo medio della perizia geologica è di circa 12.000,00€

Superata le criticità idrogeologico, botanico vegetazionale, parco nazionale, componenti geomorfologiche, la parte interessata dall'abuso edilizio potrebbe essere sanata a condizione che venga accatastata come non residenziale in quanto non rispecchia la normativa di luminosità per ogni stanza.

Il costo di produzione (L. 27/07/1978 n. 392) per l'applicazione della Sanatoria Amministrativa art. 34-2° comma – D.P.R. 380/01) in base è di circa 110.000,00€ secondo i parametri attuali.

Poiché l'immobile pignorato si inserisce in un contesto condominiale, affetto da vincolo idrogeologico, è assolutamente necessario che anche gli altri condomini si adoperino per le necessarie sanatorie delle proprie unità.

Il costo della sanatoria è relativo al solo immobile pignorato, ma è necessario specificare che per il procedimento di sanatoria dovranno essere coinvolti necessariamente anche tutti gli altri condomini, perché come risulta dall'allegato 54 parte dell'intero condominio risulta in zona soggetta a vincolo idrogeologico, inoltre l'abuso riguarda anche i muri portanti, atteso che rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia, risultano posizionati su una superficie complessiva più ampia.

Quesito 6: alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base



LOTTO 1:

Gli immobili oggetto di procedimento, formano un unico lotto, riguardano la valutazione dei beni siti nel comune di San Marco in Lamis(FG) alla Via Zara, meglio identificati al:

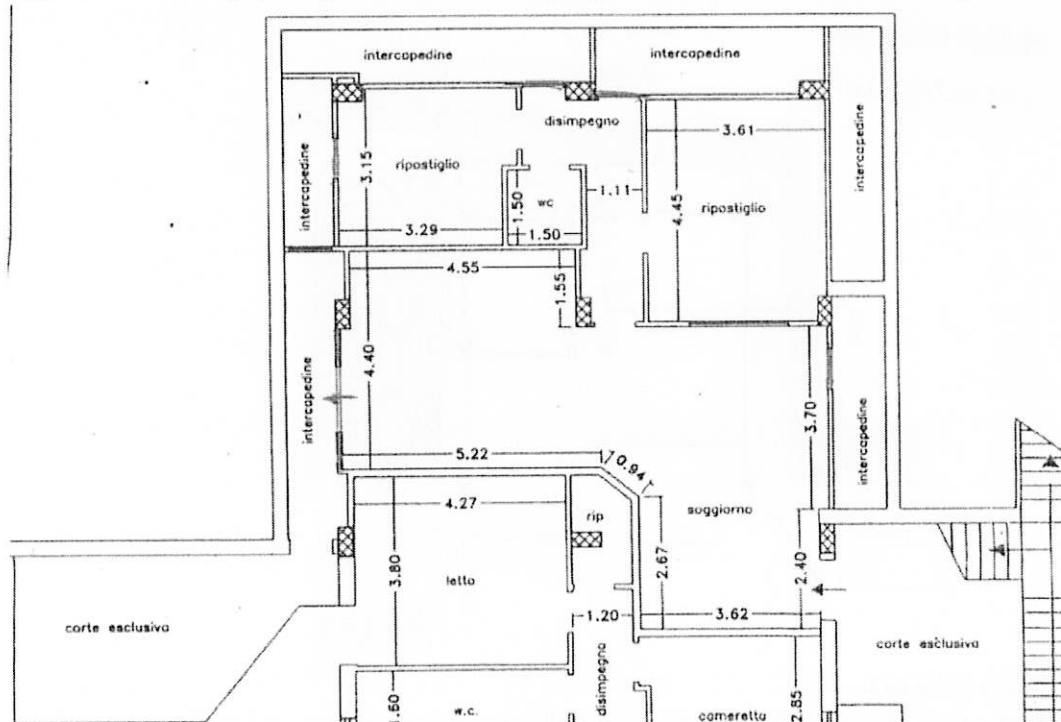
Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
89	425	4	A/3	2	216 mq	1-2-4
	425	12	C/6		37mq	2-3-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 11) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà dei sig.:

- [REDACTED], nato a San Marco In Lamis(FG), il [REDACTED], C.F.: [REDACTED] residente in [REDACTED]
- [REDACTED], nata a San Marco in Lamis il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], residente in [REDACTED]

L'appartamento ed il box fanno parte di un complesso residenziale posto su più livelli (allegato 11) L'appartamento ed il box risultano accatasti ma di fatto non rispecchiano il progetto di costruzione depositato in comune, per il quale è stato concesso il permesso a costruire n. 45 del 10/06/2003, detto inconveniente è stato riscontrato mediante lo studio preliminare degli atti e successivamente durante le operazioni peritali.

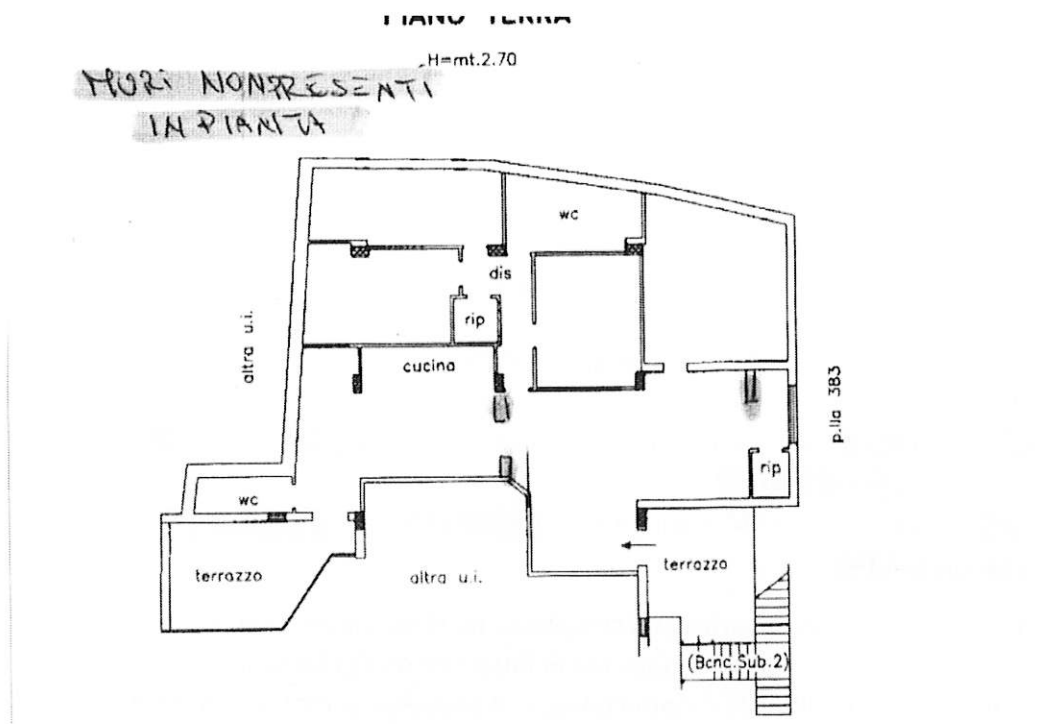
Per quanto riguarda l'appartamento al fine di sintetizzare graficamente, l'inconveniente riscontrato, tra il progetto deposito, (allegato 9) in variante al comune di San Marco in Lamis, e la realtà riscontrata sul luogo, bisogna confrontare il progetto e la piantina catastale depositata:



Progetto depositato in comune (allegato 9)

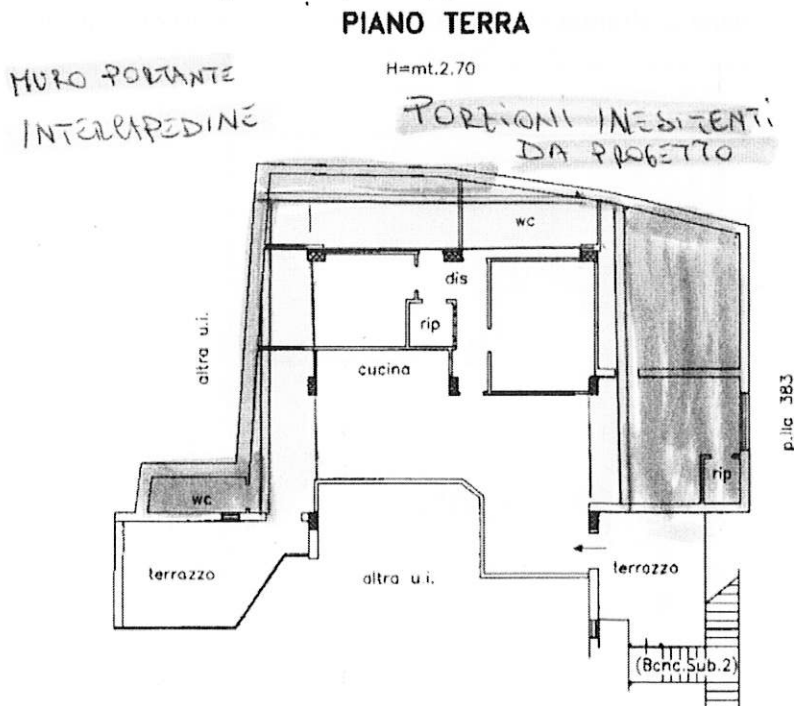
Mentre durante le operazioni peritali ho riscontrato dei tramezzi che non sono presenti in planimetria catastale, che è sintetizzata a livello grafico:





Planimetria Catastale (allegato 4)

In pratica la planimetria catastale depositata rispetto a quanto osservato durante le operazioni peritali, differisce per due piccoli tramezzi, mentre la vera differenza esiste tra il progetto iniziale e quanto riscontrato durante le operazioni peritali, graficamente così sintetizzato:

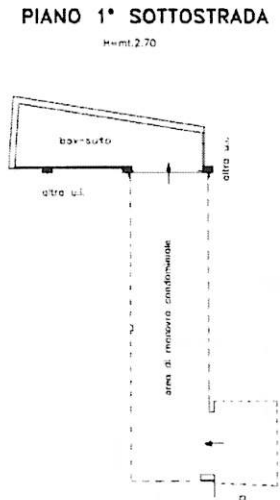


Planimetria Catastale (allegato 4)

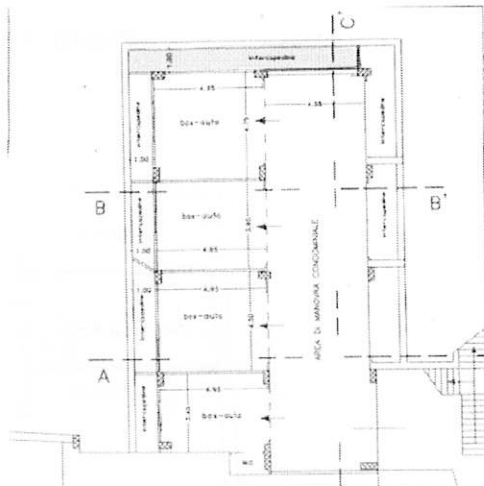
In pratica la parte verde non dovrebbe esistere, quindi è un abuso edilizio, mentre la parte gialla corrisponde alle intercapedini presenti nel progetto iniziale, la parte di planimetria non colorata dovrebbe essere l'appartamento secondo il progetto depositato in comune, per il quale è stato rilasciato il certificato edilizio, ma non è mai stata rilasciato l'agibilità dell'intero stabile (allegato 12).



Per quanto riguarda il BOX (allegato 13), è stato realizzato nella parte di denominata intercapedine, al fine di sintetizzare graficamente, l'inconveniente riscontrato, tra il progetto depositato (allegato 10) in variante al comune di San Marco in Lamis, e la realtà riscontrata sul luogo:



Riferimento Catastale (allegato 5)



Progetto depositato in comune (allegato 10)

Il box è stato realizzato nell'intercapedine progettuale in totale abnegazione con il progetto iniziale, ma soprattutto si tota che il muro portante è spostato verso l'esterno per ottenere una volumetria maggiore

Alla fine di via Zara è presente lo stabile (allegato 11), a piano strada si apre l'ingresso ai box mentre salendo la prima rampa di scale e imboccando la prima rampa alla sinistra ci troviamo di fronte all'ingresso dell'appartamento (allegato 14).



L'appartamento è fornito di due terrazzini uno antistante la porta d'ingresso ed il secondo è localizzato alla parte opposta dello stabile in corrispondenza di via Fiume (allegato15).

L'appartamento è posizionato su un solo livello, si accede mediante una rampa di scale presente alla fine di via Zara; salendo la prima rampa di scale e imboccando la prima rampa alla sinistra ci troviamo di fronte all'ingresso dell'appartamento.

Antistante all'appartamento (allegato 16) è presente il terrazzino d'ingresso il quale risulta:



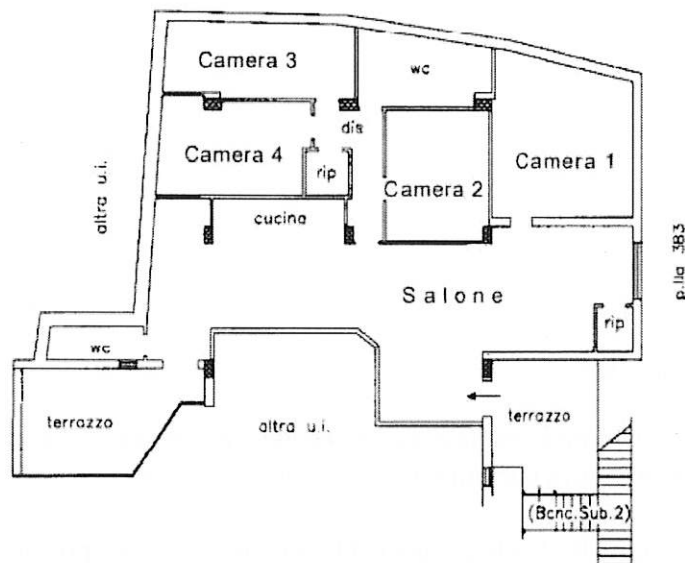
- Recintato mediante ringhiera in ferro, pittata marrone;
- Pavimentato con del mattonelle.

Sul terrazzo è presente una persiana che protegge la porta d'ingresso.

L'appartamento oggetto di pignoramento meglio identificato nella particella 425 sub 4 è così composto:

PIANO TERRA

Hemt. 2.70



- Un salone;
- Una cucina;
- 4 camere da letto;
- 2 bagni;
- 2 ripostigli;
- 2 terrazzi esterni.

L'appartamento è composto da un 8,5 vani (cucina, soggiorno/salone, due bagno, 4 camere da letto, 2 ripostigli).

Il piano terra è fornito di 2 porte finestre (1 in cucina e 1 in soggiorno/salone) che permettono l'uscita dai rispettivi ambienti verso i terrazzini (allegato 15) e da due finestre, la prima posizionata nel bagno, che affaccia sul terrazzino prominente via Fiume (allegato 17) mentre l'altra è presente nel secondo ripostiglio ed affaccia in un pozzo Luce, lato via ZARA (allegato 18)

Gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno (allegato 16-17-18-19) così come si evince dal verbale delle operazioni peritali.

Le porte interne sono tamburate e di pitturate di color legno (allegato 20).

L'appartamento è fornito di:

- un termo-camino posizionato in cucina, il quale alimenta i termosifoni in alluminio presenti in casa (allegato 21);



- una caldaia localizzata sul terrazzino esterno prospiciente via Fiume. La caldaia così come dichiarato dai proprietari, è alimentata mediante una bombola del gas, visto che l'appartamento non è mai stato allacciato alla fornitura di gas (allegato 22);
- di una riserva di acqua, con relativa pompa, il tutto posizionato nel ripostiglio presente sul lato di via Zara (allegato 23);
- di impianto idrico ed elettrico, come si nota dai vari allegati fotografici.

Il salone: è un ampio ambiente che si trova subito dopo aver attraversato l'uscio d'ingresso. Il salone risulta pavimentato, intonacato e pitturato con pitture ad uso civile (allegato 24); lo stesso soffre con gravi problemi di infiltrazione;

Il ripostiglio: precedentemente descritto, dove si colloca la riserva idrica, anche esso soffre di problemi di infiltrazione (allegato 23);

La camera 1: si accede dal salone mediante una porta, la stessa al momento delle operazioni peritali veniva usata come deposito a causa dei problemi di infiltrazione (allegato 27);

La cucina: ha i muri intonacati e nella stessa è presente un termo camino (allegato 28); dalla cucina si accede al bagno della zona giorno e al secondo terrazzo;

tra il salone e la cucina è presente una porta tramite la quale si accede alla zona notte, aprendo la porta è presente un corridoio ad L (allegato 29), nel quale si aprono 5 porte che portano ad altrettanti vani.

La camera 2: si accede dal salone mediante la prima porta presente nel corridoio sulla sinistra. La camera risulta intonacata, pavimentata e pitturata, con pitture ad uso civile (allegato 30). Nella camera è presente un finestra/lucernaio che affaccia nel salone;

Il bagno principale: è cieco non ha finestre; è composto da lavabo, water, bidet e vasca da bagno. I muri sono rivestiti di mattonelle, classificabili come ceramica di colore chiaro (allegato 31).

Il ripostiglio zona notte: è pavimentato ed ha i muri intonacati e pitturati con pittura civile color bianco (allegato 32);

La camera 3: si accede dal salone mediante la prima porta localizzata a fianco a quella del bagno principale. La camera risulta intonacata, pavimentata e pitturata, con pitture ad uso civile. Nella camera è cieca, cioè non vi è presenza di finestre (allegato 33);

La camera 4: La camera risulta intonacata, pavimentata e pitturata, con pitture ad uso civile (allegato 34). Nella camera è presente un finestra/lucernaio che affaccia in cucina. La camera 4 riporta problemi di infiltrazione;

Il bagno zona giorno: è cieco non ha finestre; è composto da lavabo, water, bidet e doccia. I muri sono rivestiti di mattonelle, classificabili come ceramica di colore chiaro (allegato 35). Ha una finestra che affaccia sul terrazzino lato via Fiume ed al suo interno è presente un termoconvettore per poterlo riscaldare.

Il terrazzino (lato via Fiume): è pavimentato e recintato mediante ringhiera in ferro, pittata marrone;

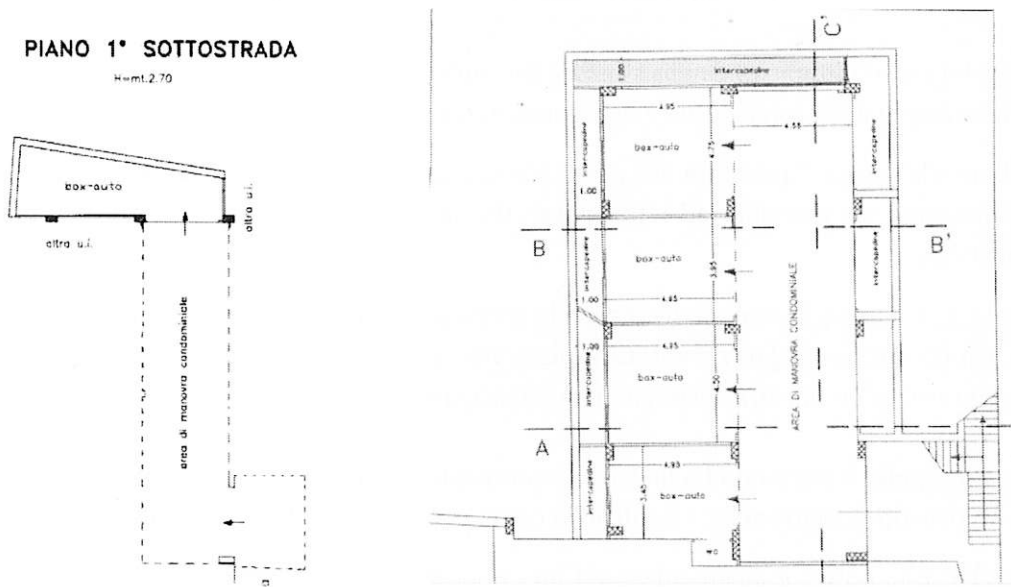


Sul terrazzo è presente una persiana che protegge la porta d'ingresso, dalla quale si accede alla cucina (allegato 36). Il muro esterno della casa risulta in parte non intonacato a causa di eventi atmosferici.

L'appartamento internamente misura 207mq mentre esternamente i due terrazzi misurano 26,28 mq, in contraddizione con quanto riportato in catasto.

Il **sub 12** (allegato 37) è un box posto a piano terra e/o interrato (come da progetto) della palazzina. La porta di ingresso è composto da un portone a tre ante con struttura in ferro e lamine di alluminio. Il garage risulta pavimentato ed intonacato; al momento delle operazioni peritali risulta adibito a magazzino.

Per quanto riguarda il BOX (allegato 13), è stato realizzato nella parte di denominata intercapedine, al fine di sintetizzare graficamente, l'inconveniente riscontrato, tra il progetto deposito (allegato 10) in variante al comune di San Marco in Lamis, e la realtà riscontrata sul luogo:



Riferimento Catastale (allegato 5)

Progetto depositato in comune (allegato 10)

La superficie lorda degli stabili siti in agro di San Marco In Lamis (FG) è così sintetizzabile (vista la descrizione precedente):

Piano	Superficie catastale mq	Scoperto/ portici/ logge
Interrato - S1- box	31mq	-----
Piano terra – T- appartamento	207mq	26.28mq

Dalle misurazioni prese in loco, al fine di un valore univoco all'intero immobile:

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano terra fgl 89 p.lla 425 sub 4	207 mq	100%	207mq



Appartamento			
Pertinenza scoperta Portici/ logge / balconi	26,28 mq	30%	7,88 mq
Totale superficie immobile			214,88 mq

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano S-1 fgl 89 p.lla 425 sub 12 BOX	31mq	100%	31 mq
Totale superficie immobile			31,00 mq

Rilevato il valore mediante OMI il quale varia da 850 a 1150€ a mq per ville e villini e da 600 a 800€ per i box (allegato 38), sulla scorta delle informazioni assunte in loco e non, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, dello stato delle proprietà, sita in San Marco in Lamis (FG), il valore di mercato:

- del fabbricato è pari a 1000,00€/mq ;
- del magazzino è pari a 700€/mq.

Il suo valore è pari a:

$$1.000,00€/mq \times 214,88mq = 214.880,00€$$

$$700€/mq \times 31 mq = 21.700,00€$$

$$\text{Totale: } 214.880,00€ + 21.700,00€ = \mathbf{236.580,00€}$$

I valori sono stati attribuiti in base ad un'indagine di mercato effettuata dal CTU.

Al valore sopra descritto vanno sottratti i costi di:

- adeguante della piantina castale pari a 1.500,00€;
- risoluzione del problema dell'infiltrazione mediante smantellamento del pavimento condominiale sovrastante posizionamento della guaina, canalizzazione delle acque e riposizionamento del pavimento, per un stima totale di 15.000,00€;
- ripristino dello stato interno per un stima di lavoro pari a 8.000,00€

Inoltre il sito dove è edificato l'immobile risulta sottoposto a vincolo idrogeologico, botanico vegetazionale, parco nazionale, componenti geomorfologiche ed altri e per tanto ogni possibilità di sanatoria della parte abusiva dell'immobile è legata alla relazione geologica (allegato 54 dove si evince la pericolosità geomorfologica di parte del fabbricato), al parere dell'ente parco, al parere



della Regione Puglia e dei suoi uffici dedicati, senza dei quali è impossibile stabilire le azioni da intraprendere e l'eventuale sanabilità dell'edificio.

Da informazioni assunte da vari professionisti (geologi) il costo medio della perizia geologica è di circa 12.000,00€

Superata la criticità idrogeologica, botanico vegetazionale, parco nazionale, componenti geomorfologiche, la parte interessata dall'abuso edilizio potrebbe essere sanata a condizione che venga accatastata come non residenziale in quanto non rispecchia la normativa di luminosità per ogni stanza.

Il costo di produzione (L. 27/07/1978 n. 392) per l'applicazione della Sanatoria Amministrativa art. 34-2° comma – D.P.R. 380/01) in base è di circa 110.000,00€ secondo i parametri attuali.

L'edificio è privo del certificato di agibilità.

Il valore totale del Lotto 1 (unico lotto è pari a):

236.580,00 – 1.500,00 – 15.000,00€ - 8.000,00€ - 12.000,00 – 110.000,00€ = 100.080,00€

Quesito 7: alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con indicazione se occupato da terzi, da titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di registrati in data antecedente al pignoramento, precisando la data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della eventuale causa promossa per il rilascio.

L'Agenzia delle Entrate (allegato 39) attesta mediante PEC del 07/11/2024 che gli immobili sono liberi da contratti di locazione.

L'appartamento è riscaldato mediante termo camino (allegato 28). La fornitura di GAS non è stata attivata, come si evince dal verbale delle operazioni peritali (allegato 6);

La fornitura di energia elettrica è fatta dal servizio Enel Energia ed è intestata [REDACTED] (allegato 40).

I sig.ri [REDACTED] non sono in regola con gli obblighi comunali, tanto che hanno accumulato una debitoria con lo stesso ente (allegato 41).

Quesito 10: alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

La documentazione (allegato 42) recepita presso il Comune di San Marco in Lamis in 28/11/2024 in zona avente vincolo idrogeologico.

La documentazione è la seguente:



- C.E. n 45 del 10/06/2003 con allegati grafici (allegato 43 e 44);
- D.I.A (in variante) prot. 5195 del 03/05/2006 (allegato 45, 49 e 50);
- Copia fine lavori (prot. 6652 del 08/06/2006) (allegato 46);
- Copia inizio lavori (prot. 7876 del 09/06/2004) (allegato 47);
- Copia richiesta agibilità prot. 6652 del del 08/06/2006 (allegato 48).

Non risulta rilasciata alcuna certificazione di agibilità.

L'immobile periziato è difforme a progetto depositato in comune, come già ampiamente scritto nelle risposte ai quesiti precedenti.

Inoltre il sito dove è edificato l'immobile risulta sottoposto a vincolo idrogeologico, e per tanto ogni possibilità di sanatoria è legata alla relazione geologica, senza della quale è impossibile stabile la sanabilità dell'edificio.

Quesito 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 osservazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

Le abitazioni non risulta in possesso di certificazione energetica, la quale è stata redatta dall'ing. [REDACTED] (allegato 51-52-53).

CONCLUSIONI

Visto quanto scritto sopra è possibile concludere che i beni oggetto di pignoramento formano un solo lotto.

L'appartamento ed il box risultano accatastati ma di fatto non rispecchiano il progetto di costruzione depositato in comune, per il quale è stato concesso il permesso a costruire n. 45 del 10/06/2003.

Il sito dove è edificato l'immobile risulta sottoposto vincolo idrogeologico, botanico vegetazionale, parco nazionale, componenti geomorfologiche ed altri, e per tanto ogni possibilità di sanatoria è legata alla relazione geologica, al parere dell'ente parco, al parere della Regione Puglia e dei suoi uffici dedicati, senza dei quale è impossibile stabile le azioni da intraprendere e l'eventuale sanabilità dell'edificio.

Superata la criticità idro-geologica, la parte interessata dall'abuso edilizio potrebbe essere sanata a condizione che venga accatastata come non residenziale in quanto non rispecchia la normativa di luminosità per ogni stanza.

Il costo di produzione (L. 27/07/1978 n. 392) per l'applicazione della Sanatoria Amministrativa art. 34-2° comma – D.P.R. 380/01) in base è di circa 110.000,00€ secondo i parametri attuali.

Poiché l'immobile pignorato si inserisce in un contesto condominiale, affetto da vincolo idro-geologico, è assolutamente necessario che anche gli altri condomini si adoperino per le necessarie sanatorie delle proprie unità.

Il costo della sanatoria è relativo al solo immobile pignorato, ma è necessario specificare che per il procedimento di sanatoria dovranno essere coinvolti necessariamente anche tutti gli altri



condomini, perché come risulta dall'allegato 54 parte dell'intero condominio risulta in zona soggetta a vincolo idrogeologico, inoltre l'abuso riguarda anche i muri portanti, atteso che rispetto al progetto di cui alla concessione edilizia, risultano posizionati su una superficie complessiva più ampia.

Il valore del lotto ha un valore di 125.080€.

Quanto sopra scritto in espletamento dell'incarico ricevuto.

18/01/2025 Lucera

CTU
Dott. Giuseppe Marino



Specchietto Riepilogativo Lotto 1

Tipologia del bene	Fabbricato (appartamento + box)
Sommara Descrizione	<p>L'appartamento è composto da un 8,5 vani (cucina, soggiorno/salone, due bagno, 4 camere da letto, 2 ripostigli).</p> <p>L'appartamento in alcuni punti ha problemi di infiltrazione.</p> <p>Il sub 12 (allegato 37) è un box posto a piano terra e/o interrato (come da progetto) della palazzina. La porta di ingresso è composto da un portone a tre ante con struttura in ferro e lamine di alluminio.</p> <p>Il garage risulta pavimentato ed intonacato; al momento delle operazioni peritali risulta adibito a magazzino.</p>
Comune di Ubicazione	San Marco in Lamis
Confini, estensione e dati catastali	La particella 425 confina con le particelle 261, 383, 381, 385 e 2308, del foglio di mappa 86 e con via Zara da un lato e via Fiume.
Proprietario	<ul style="list-style-type: none"> - ██████████, nato a San Marco In Lamis(FG), il ██████████, C.F.: ██████████ residente in ██████████ - ██████████, nata a San Marco in Lamis il ██████████, C.F.: ██████████, residente in ██████████
Titolo di provenienza	<p>Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità della società ██████████ ██████████, con sede in San Marco in Lamis(FG), C.F.: ██████████, in forza di appalto con dazione di pagamento di suolo edificatorio in data 26/02/200 n. 90.542 di repertorio notaio ██████████ di San Marco in Lamis (FG), trascritto a Foggia il 29 marzo 2000ai nr. 5801/4220 nonché, in rettifica, il 23/04/2002 ai nr. 9465/7001, annotato di conseguenza e individuazione castale di unità immobiliari conferite in appalto in data 7/06/2002 n. 12887/1636, in dipendenza di atto in data 6/03/2002 n. 94.971 in repertorio Notaio ██████████ di San Marco in Lamis (FG);</p> <p>con atto di compravendita in data 24/07/2009 n.54.580/15.359 di repertorio del Notaio ██████████</p>



	<p>██████████ di Apricena(FG) il 4/08/2009 ai nr. 19651/13153, la predetta società ██████████, vendeva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto ai coniugi ██████████ e ██████████, i quali acquistavano in regime di comunione legale dei beni.</p>
Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene	<p>Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ipoteca Volontaria iscritta a Foggia in data 4/08/2009 ai nr. 19652/3785 per la somma complessiva di Euro 180.000,00€, di cui 90.000,00€ per capitale e 90.000,00€ per interessi, contro i predetti signori ██████████ e ██████████, a favore della ██████████ ██████████ – società cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo(FG), CF: ██████████, con domicilio ipotecario eletto in San Giovanni Rotondo (FG), in via John Fitzgerald Kennedy n. 13, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile censito con il mappale 425/4 del foglio 89 di Catasto Fabbricati, a garanzia di mutuo in data 24/07/2009 n. 54.581/15.360 di repertorio Notaio ██████████ di Apricena(FG), concesso ai medesimi datori di ipoteca. - Ipoteca Volontaria iscritta a Foggia in data 10/05/2007 di n. 9915/1165 per la somma di 340.000,00€, di cui 170.000,00€ in linea capitale contro i predetti signori ██████████ e ██████████, a favore della ██████████ ██████████ – società cooperativa, con sede in San Giovanni Rotondo(FG), CF: ██████████, con domicilio ipotecario eletto in San Giovanni Rotondo (FG), domiciliato in via Aldo Moro n. 9, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell’immobile, a garanzia di mutuo



	<p>fondario in data 4/05/2017 n. 558/426 di repertorio Notaio [redacted] di San Marco in Lamis(FG), concesso ai medesimi datori di ipoteca:</p> <p>Pignoramento Trascritto a Foggia in data 25/07/2022 ai n. 18748/14776 contro i predetti signori [redacted] e [redacted], a favore della [redacted] conn sede in Milano, CF: [redacted], grava nte il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto.</p> <p>Il Notaio [redacted] precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vi è corrispondenza catastale tra l'intestazione catastale e la titolarità dell'immobile risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze; - Gli immobili in oggetto risultano interessati da obbligo edilizio trascritto a Foggia il 18/02/2003 ai nr. 4181/3316, in dipendenza di atto in data 22/01/2003 n. 46.587 di repertorio Notaio [redacted] di Apricena.
Stato di occupazione	<p>Non risultano contratti di locazione.</p> <p>È in possesso dei proprietari.</p>
Regolarità edilizio-urbanistica	<p>La documentazione è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - C.E. n 45 del 10/06/2003 con allegati grafici - D.I.A (in variante) prot. 5195 del 03/05/2006 (allegato 45, 49 e 50); - Copia fine lavori (prot. 6652 del 08/06/2006) - Copia inizio lavori (prot. 7876 del 09/06/2004) - Copia richiesta agibilità prot. 6652 del del 08/06/2006 <p>Non risulta rilasciata alcuna certificazione di agibilità.</p> <p>L'immobile periziato è difforme dal progetto depositato in comune, come già ampiamente scritto nelle risposte ai quesiti precedenti.</p> <p>Inoltre il sito dove è edificato l'immobile risulta sottoposto a vari vincoli, e per tanto ogni possibilità di sanatoria è legata alla relazione geologica e ai pareri degli enti predisposti, senza</p>



	dei quali è impossibile stabile la sanabilità dell'edificio. La sanabilità ha un costo di circa 110.000,00€
Valore del bene da porre a basa d'asta	100.080,00€

ALLEGATI

- 1 Visura storica per immobile sub 4
- 2 Estratto foglio di mappa



- 3 Visura storica per immobile sub 12
- 4 Elaborato planimetrico- appartamento
- 5 Elaborato planimetrico - box
- 6 Verbale operazioni peritali
- 7 Visure ipotecarie
- 8 Estratto di matrimonio
- 9 Progetto appartamento
- 10 Progetto box
- 11 Allegato fotografico
- 12 Certificato di costruzione
- 13 Allegato fotografico
- 14 Allegato fotografico
- 15 Allegato fotografico
- 16 Allegato fotografico
- 17 Allegato fotografico
- 18 Allegato fotografico
- 19 Allegato fotografico
- 20 Allegato fotografico
- 21 Allegato fotografico
- 22 Allegato fotografico
- 23 Allegato fotografico
- 24 Allegato fotografico
- 25 Allegato fotografico



- 26 Allegato fotografico
- 27 Allegato fotografico
- 28 Allegato fotografico
- 29 Allegato fotografico
- 30 Allegato fotografico
- 31 Allegato fotografico
- 32 Allegato fotografico
- 33 Allegato fotografico
- 34 Allegato fotografico
- 35 Allegato fotografico
- 36 Allegato fotografico
- 37 Allegato fotografico
- 38 Estratto OMI
- 39 Attestazione agenzia entrate
- 40 Ultima bolletta Enel energia
- 41 Debitoria con il comune San Marco in Lamis
- 42 Attestazione documentazione ricevuta
- 43 Certificazione edilizia
- 44 Grafici progetto iniziale
- 45 DIA – in variante
- 46 Certificato fine lavori
- 47 Certificato inizio lavori
- 48 Richiesta agibilità



- 49 Grafici - variante
- 50 Relazione variante
- 51 APE
- 52 Ricevuta di invio APE
- 53 C.I. Ing. [REDACTED]
- 54 Pericolo geomorfologico
- 55 Invio bozza alle parti

