

SOMMARIO:

§1. Premessa	- pag. 3
1.1 Quesiti	- pag. 3

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§2. Operazioni peritali	- pag. 9
§3. Risposte ai quesiti	- pag. 10
§4. Prospetto Sintetico Riepilogativo	- pag. 35

Allegati:

1. Elaborati grafici;
2. Documentazione fotografica;
3. Attestato di prestazione energetica (A.P.E.);
4. Visure catastali ed ipotecarie;
5. Verbali di inizio attività e sopralluoghi;
6. Rilevazione borsini immobiliari e dati OMI;
7. Certificati dell'Ufficio Anagrafe;
8. Copia titoli di provenienza;
9. Documenti U.T.C. - Titoli autorizzativi.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

o o o o o

Giudice Esecutore: Dott.ssa Valentina PATTI

R.G.E.I.: N°299/2023

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

§1. PREMESSA

Con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina PATTI del 09/12/2024 il sottoscritto dott. Agronomo PIO Stefano ABATE con studio tecnico in Lucera alla via Pietro Egidi n. 4, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia al N° 421, veniva nominato consulente per la stima degli immobili iscritti nell'Atto di Pignoramento allegato al fascicolo del procedimento n°299/2023 R.G.E.I. del Tribunale Ordinario di Foggia.

Nell' accettare l'incarico in data 05/02/2025 prestando giuramento innanzi al G.E. Dott.ssa Valentina PATTI, venivano posti al sottoscritto consulente i seguenti

1.1 - QUESITI:

Proceda l'esperto:

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 venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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

(senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) e dando atto delle 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 (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile²;

1 - quater) alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1 - quinquies) alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), 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) alla 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, 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;

¹ In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

² In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, 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 esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/00, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni³ 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;

4 - bis) alla specificazione, in forma tabellare, 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

³ L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico - comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

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 dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMD) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stata della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguata ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c. ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino 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 all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni,

⁴ Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

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, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) 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, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) 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 ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) 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 in concreto è stato realizzato;

e) descrivere; ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della, vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece 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;

f) 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 dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di 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 a località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani, ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titola 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.

§§§§§

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

§.2 - OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato gli atti del fascicolo il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali, come descritto nel seguente resoconto cronologico:

05/03/2025 - Primo sopralluogo: lo scrivente C.T., coadiuvato da un proprio collaboratore di studio si è recato il giorno 05/03/2025 presso gli immobili pignorati, dove a causa della mancata comparizione della parte debitrice, alla presenza del custode giudiziario, di una pattuglia della locale stazione dei Carabinieri e di un fabbro del posto, è stato effettuato un primo tentativo di accesso agli immobili, conclusosi senza successo.

Dato che il tentativo di aprire la porta blindata dell'abitazione senza far ricorso alla rottura della serratura non ha prodotto esito positivo, di concerto con il custode giudiziario è stato deciso di rinviare l'intervento di effrazione a nuova data, per dare la possibilità al fabbro di predisporre attrezzi e mezzi d'opera più adeguati allo scopo.

21/03/2025 - Secondo sopralluogo con accesso agli immobili:

Il giorno 21/03/2025 a seguito degli eventi meglio descritti nel verbale redatto in pari data dal custode giudiziario, il debitore esecutato avvisato dai vicini di casa si è presentato sui luoghi, rendendosi disponibile a consentire l'accesso agli immobili pignorati. Ciò premesso, alla presenza del debitore e del custode giudiziario sono stati ispezionati i seguenti due immobili:

- Abitazione sita nel Comune di Margherita di Savoia (BT) al 1° piano di via Nino Rota n. 11;
- Box auto sito nel Comune di Margherita di Savoia (BT) al 1° piano sotto-strada di via Nino Rota n. 11.

Avuto accesso agli immobili da periziare lo scrivente C.T., coadiuvato da un proprio aiutante tecnico in persona del Geom. Antonio Graziano da Lucera, ha potuto effettuare il rilievo planimetrico e fotografico completo, annotando i dati tecnici generali con riferimento alla tipologia dei materiali impiegati nella costruzione, alla loro qualità, allo stato manutentivo e ad ogni altro elemento ritenuto utile allo svolgimento dell'incarico. Le summenzionate attività risultano registrate nel relativo verbale redatto dal custode giudiziario in pari data (vedi allegato n.5).

Attività di ricerca successive alla visita di sopralluogo:

Al fine di acquisire tutte le altre informazioni è stato altresì necessario effettuare indagini e verifiche, anche per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate - Sez. Territorio, la Banca Dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.), l'Ufficio Anagrafe e di Stato civile, l'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BT) e l'Archivio Notarile di Trani.

§.3 - RISPOSTE AI QUESITI

◇ QUESITO N. 1 : "al controllo preliminare circa la completezza dei documenti..."

Dall'esame del fascicolo lo scrivente C.T.U. può affermare che la documentazione prodotta in atti risulta completa e rispondente a quanto previsto all'art. 567, comma 2, c.p.c.

✧ QUESITO N. 1 - bis: "alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio ..."

Nel ventennio, gli immobili pignorati sono stati fatti oggetto delle seguenti annotazioni/variazioni catastali:

Storia Catastale

1. Abitazione di cat. A/3 - Foglio 25, particella 727 sub 17:

- COSTITUZIONE del 11/10/1994 in atti dal 13/10/1994 (n. B00666.2/1994);
- Superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/10/1994, prot. n. 666.

2. Box auto di cat. C/6 - Foglio 25, particella 727 sub 49:

- COSTITUZIONE del 11/10/1994 in atti dal 13/10/1994 (n. B00666.2/1994);
- Superficie di impianto pubblicata il 28/08/2013. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/10/1994, prot. n. 666.

Storia Ipotecaria

Gli immobili staggiti sono pervenuti agli attuali intestatari in ragione dei seguenti passaggi:

- Ai signori [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di comunione legale dei beni e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], proprietaria per 1/1 in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del notaio Mario Lamanna del 11/07/2003 - Repertorio n.82764, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 31/07/2003 ai nn.18284/13793, dalla società S.I.C.E.L. Srl con sede in Barletta.

✧ QUESITO N. 1 - ter: "alla verifica della corrispondenza dei dati catastali ..."

Gli attuali dati catastali degli immobili staggiti trovano esatta corrispondenza con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

✧ QUESITO N. 1 - quater: "alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive ..."

Da accertamenti eseguiti c/o il front office della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia non risultano esserci in corso altre procedure esecutive gravanti sugli immobili staggiti.

✧ QUESITO N. 1 - quinquies: "alla verifica del regime patrimoniale del debitore ..."

Dall' estratto dell'atto di matrimonio risulta che il debitore, in persona del Sig. ██████████ ha contratto matrimonio con la Sig.ra ██████████ il ██████████, nel comune di ██████████ - Anno ██████████ Parte II Serie A Num. ██████████ L'atto di matrimonio non riporta annotazioni.

✧ QUESITO N. 2: "all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini ..."

Gli immobili staggiti individuati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare sono i seguenti:

1. Appartamento posto al primo piano, sito nel Comune di Margherita di Savoia alla via Nino Rota n. 11 - scala B, in Catasto al foglio 25 particella 727 sub 17 - cat. A/3.

Accessi: l'appartamento riceve ingresso dal pianerottolo del primo piano scala B, a cui si giunge dall'androne d'ingresso, scala ed ascensore dell'edificio condominiale sito in abitato di Margherita di Savoia, al civico n.11 di via Nino Rota.

Confini: L'appartamento è dotato di doppia esposizione e confina a est con via Nino Rota, a nord con la scalinata comune e con altra U.I. appartenente allo stesso edificio distinta dal sub 18, a ovest con spazio privato interno al perimetro dell'edificio ed a sud con altra unità immobiliare appartenente alla scala A.

2. Box auto posto al primo piano sottostrada, sito nel Comune di Margherita di Savoia alla via Nino Rota n. 11 - scala B, in Catasto al foglio 25 particella 727 sub 49 - cat. C/6.

Accessi: l'immobile è ubicato al primo piano sotto-strada dell'edificio condominiale di cui fa parte - scala B. Ad esso si giunge scendendo la scala esterna posta in corrispondenza del civico n.11 di Via Nino Rota e dalla rampa di discesa e corsia di manovra poste sul lato nord di Via Nino Rota.

Confini: l'immobile all'interno del piano S.1 confina a ovest con terrapieno, a nord con il box distinto dal sub n. 48, a est con la corsia condominiale di manovra ed a sud con il box distinto dal sub n. 50.

✧ QUESITO N. 2 - bis: "all'esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento ..."

I due beni pignorati risultano esattamente individuati nella loro posizione topografica essendo mappati nella cartografia locale e catastale. Essi sono ubicati in abitato del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Nino Rota n.11.

Per la georeferenziazione dei dati relativi all'esatta posizione dei cespiti si rimanda agli elaborati grafici a corredo della presente perizia che comprendono le tavole riproducenti la sovrapposizione delle mappe catastali elaborate dalla SOGEI con le ortofoto satellitari.

✧ QUESITO N. 3: "alla analitica descrizione dei beni ..."

I beni interessati dalla procedura risultano analiticamente descritti come segue:

1. Appartamento posto al primo piano, sito nel Comune di Margherita di Savoia alla Via Nino Rota n. 11, in Catasto al foglio 25 particella 727 sub 17.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
25	727	17	A/3	2	4 vani	371,85

Attualmente in Ditta:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED], nato a [REDACTED])
il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
- 2., [REDACTED] (CF [REDACTED], nata a [REDACTED])
il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Accessi: l'appartamento riceve ingresso dal pianerottolo del primo piano scala B, a cui si giunge dall'androne d'ingresso, scala ed ascensore dell'edificio condominiale sito in abitato di Margherita di Savoia al civico n.11 di via Nino Rota.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano ed è composto da 4 vani catastali. La porta di caposcala è posta sul pianerottolo del primo piano, a sinistra per chi sale le scale. Entrando si trova l'ingresso e la zona giorno, composta da tinello-soggiorno e cucinino. Sul lato destro dell'ingresso c'è la porta che comunica con il disimpegno della zona notte, dove si trovano due camere da letto, il bagno ed un ripostiglio.

L'appartamento si completa di due balconi del tipo a mensola sporgente a cui si accede dal soggiorno e dalle due camere da letto, rispettivamente con esposizione su via Nino Rota e su area privata facente parte dell'edificio condominiale.

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale e dell'immobile in esso ospitato possono così riassumersi:

Struttura portante: in cemento armato tradizionale, con travi e pilastri. I solai sono in latero-cemento.

Coperture: La copertura dell'edificio condominiale che ospita la U.I. staggiata è del tipo a terrazzo.

Prospetti esterni: le facciate del fabbricato sono costituite da muratura di tompagno in blocchi di laterizio forato, con faccia esterna rifinita ad intonaco e tinteggiata con pittura plastica.

Scale e pianerottoli: la scala condominiale ha i gradini rivestiti con lastre di pietra naturale ed i pianerottoli pavimentati con mattonelle in monocottura di ceramica; le pareti sono tinteggiate nella parte bassa con idropittura lavorata ad effetto spugnato e per la restante parte con ducutone.

Pavimenti e rivestimenti: All'interno la pavimentazione è costituita da mattonelle in monocottura di ceramica. I rivestimenti delle pareti del bagno e dell'angolo cottura del cucinino sono in piastrelle di ceramica.

Serramenti esterni e porte interne: Gli infissi esterni sono in legno, del tipo a battente, con specchiature composte da vetro isolante a camera d'aria. I serramenti sono provvisti di

tapparelle in PVC per la schermatura solare con cassettone interno e sono protetti all'esterno da cancelli in ferro con serratura a chiave. La porta d'ingresso è del tipo blindato ad un solo battente, provvista di serratura di sicurezza. Le bussole interne sono in legno tamburato, del tipo a pannello cieco (vedi foto allegate).

Vani di servizio - Apparecchi sanitari e rubinetterie:

Il bagno è provvisto di vasca rettangolare ed apparecchi sanitari in vetrochina (bidet e tazza w.c.). Manca sia il lavabo che le rubinetterie.

Tinteggiature e decorazioni:

Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate rispettivamente con pittura murale lavorata ad effetto spugnato e tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a filo sfilabile, con canaline e cassette di derivazione in PVC autoestinguenti, dotato degli usuali dispositivi di sicurezza. Le placche dei frutti elettrici (interruttori e prese) sono state asportate e risultano mancanti.

Impianto termico (riscaldamento e raffrescamento): l'impianto di riscaldamento, del tipo a termosifoni, è composto da generatore di calore costituito da caldaia murale alimentata a gas metano per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria e masse radianti del tipo a colonna in ghisa pressofusa. Il vano di alloggiamento della caldaia si trova all'esterno, nell'apposito armadio a muro ricavato sul balcone che affaccia su via Nino Rota.

Al momento del sopralluogo l'impianto è risultato sprovvisto di caldaia (vedi foto). L'immobile non è dotato di impianto di raffrescamento.

Impianto citofonico: Con apparecchio per la sola ricezione audio, provvisto di dispositivo apri-porta.

Altezza utile interna: l'altezza interna dell'abitazione misura m 2,70.

Allacci e forniture di servizi: il fabbricato condominiale è servito dalle reti pubbliche per la fornitura ed erogazione di tutti i servizi primari: acqua potabile, fogna, elettricità e gas metano. Al momento del sopralluogo l'abitazione staggita è risultata distaccata dalle forniture di luce e gas.

Certificazione degli impianti: Documentazione non fornita.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio: L'edificio condominiale che ospita la u.i. è dotato di impianto ascensore funzionante.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado ordinario e versa nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione che può definirsi discreto, tranne che per gli aspetti già segnalati di seguito riassunti:

- Per l'impianto elettrico: mancanza delle placche di copertura di interruttori e prese;
- Per l'impianto termico: assenza della caldaia murale a gas;
- Per l'impianto idrico-sanitario del bagno: mancanza del lavabo e delle rubinetterie.
- Per i serramenti esterni: presenza di ruggine sulla superficie dei cancelli in ferro.

2. Box auto posto al primo piano sotto-strada, sito nel Comune di Margherita di Savoia alla Via Nino Rota n. 11, in Catasto al foglio 25 particella 727 sub 49.

La u.i. è censita in catasto (N.C.E.U.) con i seguenti dati identificativi:

Foglio	P.lla	Sub.	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita €
25	727	49	C/6	4	18 mq	91,10

Attualmente in Ditta:

1. [REDACTED] (CF [REDACTED]), nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED];
2. [REDACTED] (CF [REDACTED]), nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Diritto di: Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED].

Accessi: l'immobile è ubicato al primo piano sotto-strada dell'edificio condominiale che lo ospita - scala B. Ad esso si giunge dalla rampa di discesa e corsia di manovra posti sul lato nord di Via Nino Rota. Il box è raggiungibile anche dalla scala esterna posta in corrispondenza del civico n.11 di Via Nino Rota.

Distribuzione interna dei vani:

L'immobile è composto da un solo vano adibito ad autorimessa (vedi planimetria in allegato grafico n.4).

Le principali caratteristiche costruttive dell'edificio condominiale e dell'immobile in esso ospitato possono così riassumersi:

Struttura portante: idem come al cespite n.1.

Coperture: idem come al cespite n.1.

Prospetti esterni: idem come al cespite n.1.

Scale e pianerottoli: idem come al cespite n.1.

Pavimenti e rivestimenti: il pavimento del box e della corsia di manovra è costituito da mattonelle commerciali da cm 25x25, in cemento pressato e scaglie di marmo.

Serramenti esterni e porte interne: La porta di accesso al box è costituita da serranda basculante in metallo, provvista di serratura a chiave.

Tinteggiature e decorazioni: Le superfici di pareti e soffitti sono intonacate a civile e tinteggiate a tempera.

Impianto elettrico: L'impianto elettrico, del tipo a filo sfilabile, è costituito da canaline esterne e cassette di derivazione in PVC. Mancano i dispositivi di sicurezza previsti dalle attuali normative.

Altezza utile interna: l'altezza interna del box misura m 2,87.

Allacci e forniture di servizi: al momento del sopralluogo il box è risultato distaccato dalla fornitura di energia elettrica.

Certificazione degli impianti: idem come al cespite n.1.

Dotazioni tecnologiche dell'edificio: idem come al cespite n.1.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile possiede finiture di grado ordinario e si trova nel complesso in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Per ogni altro dato si rimanda agli elaborati grafici e alla documentazione fotografica allegati alla perizia.

✧ QUESITO N. 4: "alla stima dei beni in base al valore di mercato ..."

CRITERIO DI STIMA:

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili si adotterà il metodo di stima sintetico, basato sulla comparazione dei prezzi di mercato di beni similari a quelli da stimare. Il procedimento prevede di assumere come termine di confronto un parametro tecnico/economico la cui grandezza risulti direttamente proporzionale al valore, che generalmente è rappresentato dall'unità di superficie lorda commerciale (Slc)⁵.

Nel caso in cui, pur persistendo una generale similarità, si riscontrino difformità di apprezzabile rilevanza in relazione a specifici aspetti, si procederà applicando coefficienti correttivi che terranno conto delle eventuali minus o plus valenze del bene oggetto di stima, rispetto a quelli ordinari presi a riferimento.

METODOLOGIA DI CALCOLO

Si prendono a riferimento beni comparabili con il bene oggetto di stima (cioè con caratteristiche estrinseche ed intrinseche analoghe) per i quali è possibile pervenire alla conoscenza dei valori di compravendita e/o scambio.

Espletata l'indagine di mercato, il valore (Va) del bene oggetto di stima viene a determinarsi come segue:

$$(Va) = P_{mu} \times Slc \times (1 - \sum \alpha).$$

⁵ Per Slc si intende la superficie lorda comprensiva delle murature sia interne che esterne, oltre che delle superfici scoperte ed accessorie così come considerate nel successivo paragrafo (vedi Risposta al Quesito 4 - bis).

dove:

- Pmu = prezzo medio unitario (da indagine di mercato);
- Slc = superficie lorda commerciale;
- $\sum \alpha$ = sommatoria dei coefficienti correttivi applicati.

Normalmente i dati relativi ai valori di (Pmu) vengono attinti dalle seguenti fonti:

- o indagini di mercato su vendite e locazioni tra privati con informazioni, anche riservate, attinte da operatori economici del settore;
- o prezzi correnti di mercato rilevati da indagini su siti web (borsino immobiliare.it) e da fonti emerografiche specializzate;
- o quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI (Osservatorio del mercato immobiliare).

A tale proposito si veda l'allegato n. 6, dove si riportano i valori dei borsini immobiliari OMI editi dall'Agenzia delle Entrate - anno 2024 - II° Semestre - in relazione a tipologia, fascia di appartenenza e microzona catastale. In base alla valutazione ponderata dei dati derivanti dalle fonti di consultazione sopracitate e tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, vengono assunti per (Pmu) i valori seguenti:

- o Per l'abitazione di cat. A/3: Pmu1 = € 1.100/mq
- o Per il box auto di cat. C/6: Pmu2 = € 800/mq

STIMA DEI VALORI

Momento della stima: (Aprile 2025).

Preliminarmente vengono conteggiate le superfici lorde commerciali ed i fattori correttivi incidenti sui due cespiti.

➤ DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI:

Sulla base delle planimetrie catastali e dei rilievi metrici effettuati si calcola la Superficie Lorda Commerciale (Slc)⁶ dei due cespiti, che risulta essere di:

- Per l'abitazione cat. A/3: Slc₁ = mq 93
- Per il box auto cat. C/6: Slc₂ = mq 27

➤ FATTORI CORRETTIVI ALLA STIMA:

I dati vengono riassunti nella seguente tabella:

FATTORI DI CORREZIONE		Appartamento Cat. A/3 (α_1)	Box auto Cat. C/6 (α_2)
1	per lo stato d'uso e manutenzione	4,00%	2,00%
2	per lo stato di possesso		
3	per i vincoli ed on. giur. non elim.		
4	per oneri regolar. Urbanistica	1,95%	
5	per oneri regolar. Catastale	0,88%	
6	per assenza di garanzie per vizi	3,00%	3,00%
7	per opere e manufatti da realizzare o rimuovere		
8	per altri oneri e pesi (*)	0,73%	
SOMMA DELLE DETRAZIONI $\Sigma(\alpha)$		10,56%	5,00%

Note esplicative:

(*) Si tratta delle quote condominiali insolute (abitazione + box), che ammontano negli ultimi due anni a € 745,19.

Per i fattori correttivi n.4, n.5 e n.8 si è pervenuti ai relativi valori espressi in percentuale attraverso i seguenti conteggi:

⁶ Si veda a tal proposito il calcolo in forma tabellare (Tab. S.01) con la specifica dei coefficienti di omogeneizzazione adottati, riportati nel successivo paragrafo (Risposta al Quesito 4 - bis);

Conformemente a quanto dettato nelle linee guida del Manuale OMI (allegato 2 edito dall'Ag. delle Entrate) le superfici lorde calcolate sono state arrotondate all'unità.

(Si veda in proposito quanto precisato ai punti 7 e 8 del Quesito n.8), da cui si ricava:

- per il fattore n. 4: € 2.000,00/(Slc x Pmu)= 1,95%⁽⁷⁾;
- per il fattore n. 5: € 900,00/(Slc x Pmu)= 0,88%⁽⁸⁾;
- per il fattore n. 8: € 745,19/(Slc x Pmu)= 0,73%⁽⁹⁾.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

Abitazione: $(Va_1) = Pmu_1 \times Slc_1 \times (1 - \sum \alpha_1)$;

$(Va_1) = € 1.100/mq \times mq 93 \times (1 - 10,56\%) = € 91.497=$ che si arrotonda ad € 91.500=

Box auto: $(Va_2) = Pmu_2 \times Slc_2 \times (1 - \sum \alpha_2)$;

$(Va_2) = € 800/mq \times mq 27 \times (1 - 5,00\%) = € 20.520=$ che si arrotonda ad € 20.500=

✧ QUESITO N. 4 - bis: "alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici ..."

La superficie lorda commerciale dei beni (Slc) è stata calcolata in conformità di quanto indicato nell'allegato n.2 del Manuale della Banca Dati OMI edito dall'Agenzia delle Entrate.

Essa risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

⁷ Dato che si formerà un unico lotto di vendita che comprende sia l'abitazione che il box, il fattore correttivo in questione tiene conto in unica voce anche degli oneri che si riferiscono al box.

⁸ Idem c.s.

⁹ Idem c.s.

- di servizio (cantine, posti auto coperti e non, box, etc.);
- verande/portici/tettoie.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE:

- Per la superficie utile (A): 1,00
- Per superfici accessorie¹⁰:
 - comunicanti con vani princ. (Sa): 0,50
 - non comunicanti con vani princ. (Sa): 0,25
- Per la superficie di terrazzi e balconi (Snr)
 - fino a 25 mq: 0,30
 - oltre 25 mq: 0,10
- Per superfici scoperte di giardini e cortili (Sc)
 - fino al quintuplo della superficie dell'unità principale: 0,10
 - per le superfici eccedenti: 0,02

I calcoli vengono ordinati e raccolti nella seguente tabella S.01.

ID. CESPITE	PIANO	DESTINAZIONE VANO	SUP. NETTA (Sn)	COEFF. OMOG. (K)	SLC (Sn) x (K) mq
ABITAZIONE CAT. A/3	PIANO PRIMO	Ingresso	3,28	1,00	3,28
		Soggiorno	29,70	1,00	29,70
		K.	4,30	1,00	4,30
		Disimpegno	3,94	1,00	3,94
		Letto	13,90	1,00	13,90
		Camera	11,82	1,00	11,82
		Bagno	5,55	1,00	5,55
		Rip.	2,28	1,00	2,28
		vano caldaia	0,41	0,50	0,21
		Balconi (3)	17,50	0,30	5,25
		muri est. / interni	12,63	1,00	12,63
		Tot. Mq (1)	74,77		
		Tot. Mq (2)	87,40		
TOTALE SLC ABITAZIONE AL 1° PIANO					92,86
BOX C/6	P. S.1	Box auto	21,91	1,00	21,91
		Soppalco (4)	14,17	0,25	3,54
		muri est. / interni	2,11	1,00	2,11
		Tot. Mq (1)	21,91		
		Tot. Mq (2)	23,80		
TOTALE SLC BOX AUTO AL PIANO S.1					27,34

¹⁰Cantine, soppalchi, sottotetti box e locali deposito.

NOTE:

- (1) escluso muri, balconi, terrazze e soppalchi;
- (2) Superf. Esterna comprensiva di muri, lesene e pilastri;
- (3) Sup. scoperte balconi, terrazzi e similari: 30% per superfici fino a 25 mq; 10% per sup. eccedenti;
- (4) Pertinenze accessorie uso esclusivo: 50% (non comunicanti 25%);
- (5) Superfici scoperte di pertinenza: 10% fino al quintuplo della superf. Dell'unità principale, 2% su superfici eccedenti.

✧ QUESITO N. 5: *"alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso ..."*

Nella fattispecie in esame le due unità immobiliari staggite non rientrano nella casistica dei beni comuni indivisi in quanto la quota in possesso di entrambi i debitori eseguiti corrisponde al 100% dell'intero.

✧ QUESITO N. 6: *"alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita ..."*

In considerazione della tipologia, natura e consistenza dei beni staggiti, si formerà un **LOTTO UNICO denominato LOTTO A**, per la piena proprietà e per la quota di 1/1 dei seguenti due immobili:

1. Appartamento posto al primo piano, sito nel Comune di Margherita di Savoia alla via Nino Rota n. 11 - scala B, in Catasto al foglio 25 particella 727 sub 17 - cat. A/3.

Ubicazione: appartamento sito al primo piano in abitato del Comune di Margherita di Savoia, al civico n.11 di via Nino Rota.

Consistenza: l'immobile consta di n. 4 vani catastali, per una superficie lorda commerciale di mq 93;

Confini: L'appartamento è dotato di doppia esposizione e confina a est con via Nino Rota, a nord con la scalinata comune e con altra U.I. appartenente allo stesso edificio distinta dal sub 18, a ovest con spazio privato interno al perimetro dell'edificio ed a sud con altra unità immobiliare appartenente alla scala A.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 25, p.lla 727 sub 17, cat. A/3;

Valore a base d'asta del cespite: € 91.500= (Euro Novantunomilacinquecento).

2. Box auto posto al primo piano sottostrada, sito nel Comune di Margherita di Savoia alla via Nino Rota n. 11 - scala B, in Catasto al foglio 25 particella 727 sub 49 - cat. C/6.

Ubicazione: l'immobile è ubicato al primo piano sotto-strada dell'edificio condominiale di Via Nino Rota n.11 - scala B.

Consistenza: l'immobile consta di un solo vano adibito a ricovero di autovetture, per una superficie commerciale lorda di mq 27;

Confini: l'immobile all'interno del piano S.1 confina a ovest con terrapieno; a nord con il box distinto dal sub n. 48, a est con la corsia condominiale di manovra ed a sud con il box distinto dal sub n. 50.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 25, p.lla 727 sub 49, cat. C/6;

Valore a base d'asta del cespite: € 20.500= (Euro Ventimilacinquecento).

PREZZO a BASE D'ASTA DEL LOTTO: (€ 91.500 + € 20.500)= € 112.000=

(Diconsi Euro Centododicimila=).

Comprensivo di tutte le pertinenze, dipendenze, servitù, accessioni e proporzionali diritti di condominio.

✧ QUESITO N. 7: *"alla individuazione dello stato di possesso dei beni ..."*

Allo stato attuale gli immobili si trovano in possesso dei debitori esecutati.

✧ QUESITO N. 8: *"all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che resteranno a carico dell'acquirente"*

Per una migliore leggibilità i dati vengono ordinati in forma tabellare:

1	Cause in corso	--
2	Domande giudiziali ed altre trascrizioni	--
3	Provvedimenti di Assegn. della casa al coniuge	--
4	Atti di asservimento urbanistici/cessioni di cubatura	--
5	Esist.di diritti reali (usufrutto, uso, abitazione, servitù...)	--
6	Esistenza di obbligazioni propter rem	--
7	Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale	SI
8	Vincoli connessi al carattere storico e artistico del bene	--
9	Difformità urbanistico-edilizie	SI
10	Difformità catastali	SI

NOTE:

7) - Pesi di Natura condominiale:

L'amministrazione dello stabile condominiale che ospita le due u.i. staggite è affidata allo Studio della Rag. Lucia FRONTINO, con recapito e-mail: lufronti@gmail.com.

Come da dichiarazione resa dall'amministratrice si riferisce quanto segue:

Spese fisse annue di gestione e manutenzione (abitazione + box)

- € 372,00= (diconsi euro trecentosettantadue/00).

Spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute

Nessuna.

Spese condominiali scadute e non ancora pagate (ultimi 2 anni)

- € 745,19= (diconsi euro Settecentoquarantacinque/19=).

Cause in corso e domande giudiziali

Nessuna.

9) - Difformità urbanistiche:

Si veda in proposito la risposta al Quesito n. 11/e.

10) - Difformità catastali:

Si veda in proposito la risposta al Quesito n. 11/b.

✧ QUESITO N. 9: "all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità ... omissis ... che saranno cancellati ..."

Si riporta di seguito l'elenco delle formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati e risulteranno non opponibili all'acquirente:

- TRASCRIZIONE del 01/02/1997 - Registro Particolare 1901 Registro Generale 2217, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6082 del 20/01/1997 - DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA.
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 07/03/2008 - Registro Particolare 915 Registro Generale 5783, Pubblico ufficiale LAMANNA MARIO Repertorio 89156/8573 del 03/03/2008 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 13/02/2012 - Registro Particolare 235 Registro Generale 3225, Pubblico ufficiale MARIO LAMANNA Repertorio 56091 del 14/02/1992 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Nota disponibile in formato elettronico
- ISCRIZIONE del 13/02/2012 - Registro Particolare 236 Registro Generale 3226, Pubblico ufficiale MARIO LAMANNA Repertorio 56091 del 14/02/1992 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 23/10/2014 - Registro Particolare 14844 Registro Generale 19008, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FOGGIA Repertorio 6798/2014 del 16/07/2014 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 13/07/2015 - Registro Particolare 9459 Registro Generale 12419, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FOGGIA Repertorio 4746/2015 del 18/05/2015 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 29/09/2023 - Registro Particolare 17694 Registro Generale 22414, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA - UNEP Repertorio 3374 del 12/08/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Nota disponibile in formato elettronico

✧ QUESITO N. 10: "alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni ..."

L'edificio che ospita le due unità immobiliari staggite è stato edificato in epoca successiva al 01/09/1967 e per esso agli atti dell'U.T.C. risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi edilizio-urbanistici:

- C.E. n. 65 del 22/12/1988;
- C.E. di Variante n. 20 del 20/03/1989;
- C.E. di Variante n. 37 del 26/06/1990;
- Licenza di abitabilità Prot. 11114 del 16/03/1995

✧ QUESITO N. 11: "alla verifica ... omissis ... dell'attestato di prestazione energetica ..."

Riguardo all'attestato di prestazione energetica (APE) si è reso necessario provvedere alla redazione dell'APE a firma di un tecnico certificatore. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica C - Prestazione Energetica Globale: 62,23 kWh/mq anno (vedi allegato n.3).

✧ QUESITO N. 11/a): "accertare se essi risultino regolarmente accatastati ..."

I due immobili staggiti risultano accatastati (vedi allegato n.4).

✧ QUESITO N. 11/b): "verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti ..."

Dal confronto delle planimetrie catastali con la situazione reale rilevata in sede di sopralluogo si riscontrano alcune divergenze. Per il conseguimento dell'esatta corrispondenza tra quanto riportato nelle schede grafiche catastali e quanto invece è emerso dai rilievi effettuati nel corso del sopralluogo occorrerà aggiornare entrambe le planimetrie (abitazione + box), al costo preventivato di € 900, comprensivo di spese per diritti catastali ed oneri accessori.

✧ QUESITO N. 11/c): "accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data ..."

L' edificio condominiale che ospita gli immobili staggiti è stato edificato in epoca successiva al 01/09/1967, come risulta dai titoli autorizzativi edilizio-urbanistici rilasciati dal Comune di Margherita di Savoia (vedi risposta al quesito n.10).

✧ QUESITO N. 11/d): "verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ..."

PREMESSA:

Dalle ricerche condotte presso l'U.T.C. del Comune di Margherita di Savoia non è stato possibile reperire il fascicolo contenente i

grafici di progetto dell'edificio - Lotto B - che ospita le due U.I. staggite.

Ciò premesso è stato comunque rinvenuto il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune a fine lavori, pertanto si può ritenere che gli immobili siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizio-urbanistiche vigenti all'epoca della costruzione ed in conformità dei titoli autorizzativi rilasciati.

✧ QUESITO N. 11/e): "descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria ..."

Dato che non è stato possibile rinvenire i grafici di progetto, al fine di stabilire se siano state realizzate opere abusive, la verifica di conformità è stata condotta effettuando il confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo con quanto riportato nelle schede grafiche catastali, le quali essendo datate 4 ottobre 1994 risultano antecedenti al rilascio della Licenza di abitabilità (Prot. N.11114 del 16/03/1995).

Dalla verifica effettuata con le predette modalità è emerso che la situazione riscontrata sui luoghi relativamente ai due cespiti staggiti concorda in buona sostanza con quanto viene rappresentato nelle schede grafiche catastali, salvo che per alcuni aspetti di natura non sostanziale, più precisamente:

a) Per l'abitazione

- nella scheda grafica catastale la parete di facciata sul lato ovest è stata disegnata con una linea spezzata (risega in

corrispondenza del bagno), mentre nella realtà la parete è rettilinea;

- Sono emersi modesti discostamenti nel posizionamento di alcune tramezzature interne.

b) Per il box auto

- È stato realizzato un soppalco con struttura in carpenteria metallica leggera che occupa una parte della superficie in pianta;
- Nella scheda grafica catastale le dimensioni in pianta del box auto risultano leggermente inferiori a quelle effettivamente riscontrate sui luoghi.

Conclusioni:

Per quanto sopra si ritiene che le suddette difformità di natura non sostanziale possono essere regolarizzate in applicazione del combinato disposto degli artt. 46, comma 5, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6, della legge n. 47/1985 con la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. Il costo preventivato per l'allestimento ed il deposito della pratica edilizia di sanatoria viene stimato in complessivi € 2.000, spese tecniche e sanzioni amministrative comprese.

✧ QUESITO N. 11/f): "per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo"

La proprietà del suolo su cui insistono i beni pignorati non appartiene ad Enti di natura pubblica, né risulta soggetta a vincoli privatistici di altro genere.

✧ QUESITO N. 12: "alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 ..."

Nel merito, si riscontra quanto segue: trattandosi di immobili realizzati nell'ambito degli interventi classificati di edilizia privata, non ricorre nessuna delle fattispecie previste dal citato articolo di legge.

§.4 - PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO :

Si riassumono di seguito i dati più significativi che identificano i cespiti staggiti, con l'indicazione del valore a base d'asta del lotto costituito ed ogni altro elemento ritenuto utile.

LOTTO UNICO (A) - (VALORE A BASE D'ASTA: € 112.000)

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti due immobili:

1. Appartamento posto al primo piano, sito nel Comune di Margherita di Savoia alla via Nino Rota n. 11 - scala B, in Catasto al foglio 25 particella 727 sub 17 - cat. A/3.

Ubicazione: appartamento sito al primo piano in abitato del Comune di Margherita di Savoia, al civico n.11 di via Nino Rota.

Consistenza: l'immobile consta di n. 4 vani catastali, per una superficie lorda commerciale di mq 93;

Confini: L'appartamento è dotato di doppia esposizione e confina a est con via Nino Rota, a nord con la scalinata comune e con altra U.I. appartenente allo stesso edificio distinta dal sub 18, a ovest con spazio privato interno al perimetro dell'edificio ed a sud con altra unità immobiliare appartenente alla scala A.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 25, p.lla 727 sub 17, cat. A/3;

Proprietari attuali: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED].

Titolo di provenienza: atto di compravendita del notaio Mario Lamanna del 11/07/2003 - Repertorio n.82764, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 31/07/2003 ai nn.18284/13793, dalla società S.I.C.E.L. Srl con sede in Barletta.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dai debitori eseguiti.

Regolarità edilizio-urbanistica: quanto assentito dai titoli abilitativi trova sostanziale riscontro con quanto in concreto realizzato, tranne che per alcuni aspetti di natura secondaria che possono essere regolarizzati con una SCIA in sanatoria.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto

attuale, tuttavia vi sono alcuni particolari che necessitano di essere aggiornati.

abitabilità/usabilità: L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

Certificazione energetica: L'abitazione è risultata sprovvista dell'attestato di prestazione energetica, pertanto si è reso necessario provvedere alla redazione dell'APE a firma di un tecnico certificatore. Dai calcoli effettuati e dalla conseguente emissione della relativa attestazione di prestazione è risultato che l'immobile appartiene alla classe energetica C - Prestazione Energ. Globale: 62,23 kWh/mq anno.

• valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 91.500= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

2. Box auto posto al primo piano sottostrada, sito nel Comune di Margherita di Savoia alla via Nino Rota n. 11 - scala B, in Catasto al foglio 25 particella 727 sub 49 - cat. C/6.

Ubicazione: l'immobile è ubicato al primo piano sotto-strada dell'edificio condominiale di Via Nino Rota n.11 - scala B.

Consistenza: l'immobile consta di un solo vano adibito a ricovero di autovetture, per una superficie commerciale lorda di mq 27;

Confini: l'immobile all'interno del piano S.1 confina a ovest con terrapieno, a nord con il box distinto dal sub n. 48, a est con la corsia condominiale di manovra ed a sud con il box distinto dal sub n. 50.

Dati Catastali: la u.i. è censita in catasto Fabbricati al foglio 25, p.lla 727 sub 49, cat. C/6.

Proprietari attuali: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], proprietario per 1/1 in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Titolo di provenienza: Idem come per il cespite n.1.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dai debitori esecutati.

Regolarità edilizio-urbanistica: Vale lo stesso giudizio espresso per l'immobile n.1. Alcuni aspetti di natura secondaria necessitano di essere regolarizzati con la stessa SCIA in sanatoria che riguarda l'abitazione.

Conformità catastale: Quanto rappresentato nella planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto attuale, tranne che per alcuni aspetti che necessitano di essere aggiornati.

abitabilità/usabilità: L'immobile è provvisto di certificato di abitabilità/usabilità.

valore del bene a base d'asta: Il valore del bene a base d'asta è stato stimato in € 20.500= per la piena proprietà e per la quota di 1/1.

Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui due cespiti:

Dato l'elevato numero di formalità che riguardano i due immobili staggiti si rimanda alla consultazione dei

certificati di ispezione ipotecaria allegati (cfr. allegato n.4).

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI

LOTTO A	U.I.	IDENTIFICATIVO CESPITE	VALORE DI MERCATO DEI CESPITI	VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA
	1	APPARTAMENTO DI CAT. A/3, SITO IN VIA NINO ROTA N. 11, 1° PIANO SCALA B, MARGHERITA DI S. (BT)	€ 91.500	€ 112.000
2	BOX AUTO DI CAT. C/6 SITO IN VIA NINO ROTA N. 11, PIANO S.1 SCALA B, MARGHERITA DI S. (BT)	€ 20.500		

Ritenendo di aver espletato all'incarico ricevuto in perfetta fede e serenità di coscienza, si ringrazia per la fiducia riposta nel sottoscritto e si resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

IL TECNICO
Dott. Agronomo Pio Stefano Abate