[redacted]

R.G. 403 del 2023
Esecuzione immobiliare promossa da RED SEA S.P.V. s.r.l.
ANTONIETTA

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Denominazione elaborato:

Consulenza Tecnica di Ufficio
Relazione Estimativa

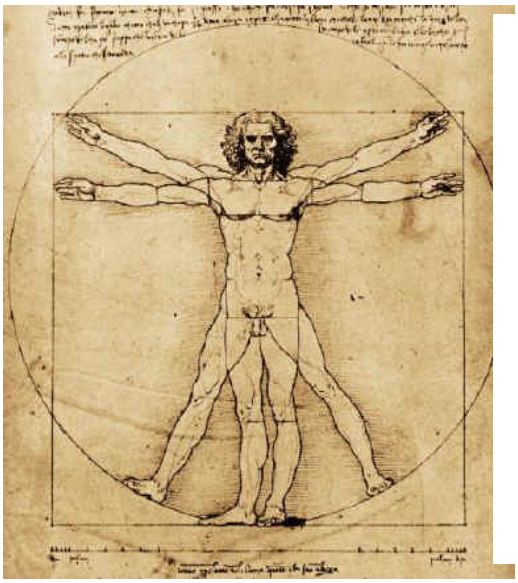
ELABORATO:

ED01

01	**Elaborato descrittivo**	A4		1	50
Rev.	Descrizione	Formato Size	Scala Scale	Foglio Sheet	di of

Committente:
Ill.mo Giudice dr. Michele Palagano

Il consulente:
ing. Guglielmo Giuliani



Ing. Guglielmo Giuliani

Studio Tecnico di Ingegneria
Via Antonio Gramsci 107/I
71122 Foggia

tel. 3316865540
PEC: guglielmo.giuliani@ingpec.eu

data: 17 Febbraio 2025

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

1. Premessa

Il sottoscritto ing. Guglielmo Giuliani, nato a Martina Franca il 16/01/1973, C.F. GLNGLL73A16E986W con studio in Foggia alla via Gramsci 107I,regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia con n° 3042, nonché iscritto presso l'Albo dei C.T.U. di codesto spettabile Tribunale, per incarico ricevuto, giusta Ordinanza notificata al sottoscritto il **06/11/2024**, e successiva accettazione del giuramento telematico del **24/12/2024**, quale C.T.U. nel procedimento di Esecuzione Immobiliare n° **403/2023** R.G. promosso da **RED SEA NPV s.r.l.** creditore procedente (in qualità di cessionario dei crediti di Banco BPM S.p.A.), rappresentato e difeso dall' Avv. **Sebastiano di Betta**, verso [redacted] parte esecutata

PREMESSO CHE

a) Con atto di precetto notificato in data **22/09/2023** si intimava alla signor [redacted], **C.F. RRTNNT68E70E885P**, [redacted], ed ivi residente alla ex Via delle Repubbliche Marinare 11D (odierna Via Dante Alighieri), il pagamento della somma complessiva di **€ 110.168,00** oltre interessi maturati e

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

maturandi dalla data di esecuzione del precetto sino al soddisfo;

b) In data **31/12/2021,** ad istanza dell'esponente, l'ufficiale giudiziario aveva sottoposto a pignoramento i seguenti beni immobili:
Unità immobiliare sita in Zapponeta alla Via delle Repubbliche Marinare 11B così censita in NCEU: foglio 112, particella 1596, sub 6, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Vani 4,5, Rendita Catastale € 290,51;

c) In data **06/11/2024** il G.E. I.ll.mo Dr. Michele Palagano nominava quale esperto ausiliario lo scrivente C.T.U. richiedendo di procedere alla stima dell'immobile ed alle rituali verifiche in ordine alla legittimità dei titoli di proprietà dell'immobile da parte degli esecutati;

d) Il termine entro cui espletare l'incarico e depositare in modalità telematica la relazione, è fissato sino al **24/03/2025** (90 giorni a seguito dell'udienza di giuramento del **24/12/2024**);

TUTTO QUANTO INNANZI PREMESSO PROCEDE

Esaminati i documenti e gli atti della causa, alla redazione di una consulenza rivolta a rispondere ai quesiti proposti ai paragrafi seguenti.

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

In data **25/11/2024** avveniva l'avvio alle operazioni peritali con sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa.

2. Risposte ai quesiti

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

2.1.1. - 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 (quesito 1)

Si rileva a valle dei controlli eseguiti la completezza della documentazione di cui all'Art. 567 del c.p.c. sintetizzata dalla Relazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in Palermo (Fg) catalogata in **Allegato 12** alla presente relazione.

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

2.1.2 – alla ricostruzione delle vicende traslative (quesito 1-*bis*) dell'immobile pignorato 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 contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Il dominio in esame, perviene all'esecutato [redacted], **C.F.** [redacted], [redacted], ed ivi residente alla Via delle Repubbliche Marinare 11D (odierna Via Dante Alighieri), mediante un **Atto di Compravendita** del **24/03/2006** con **Repertorio 34771/22337,** rogato presso Rizzo Corallo Filippo, notaro in Manfredonia (Fg) e trascritto il **27/03/2006** presso la Conservatoria di Foggia ai **nr. 7480/5084,** dal venditore precedente intestatario **MONTE e MONTE s.r.l.** con sede in Foggia e C.F. 03060970716 come risulta dalla **Visura Ipocatastale - Allegato 1** alla presente relazione, e dallo stesso predetto Atto di provenienza catalogato come **Atto di Provenienza - Allegato 3** alla presente relazione. Alla [redacted] **s.r.l.** l'area su cui sorgono gli immobili (estesa

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

complessivamente 4.395 mq) era pervenuta per i seguenti **Atti di Compravendita:**

- iscritto al **Repertorio 27826** rogato presso Rizzo Corallo Filippo, notaro in Manfredonia (Fg), in data **10/01/2001** e trascritto il **01/02/2001** ai **nr. 2016/1522,** da potere esteso 162 mq di [redacted]
- iscritto al **Repertorio 27827** rogato presso Rizzo Corallo Filippo, notaro in Manfredonia (Fg), in data **10/01/2001** e trascritto il **01/02/2001** ai **nr. 2017/1523,** da potere esteso 908 mq di [redacted] a Zapponeta;

I restanti 3.325 mq, su cui insistono gli immobili di cui all'oggetto, pervenivano alla **MONTE e MONTE s.r.l.** per i seguenti **Atti di cessione di diritti reali a titolo oneroso** del **10/01/2001** con **Repertorio 27828,** rogato presso Rizzo Corallo Filippo, notaro in Manfredonia (Fg) e trascritto il **01/02/2001** presso la Conservatoria di Foggia ai **nr. 2019/1525.** La volumetria edificabile veniva regolamentata mediante **Atto di regolamentazione di volumetria** del **10/01/2001** con **Repertorio 27828,** rogato presso Rizzo Corallo Filippo, notaro in Manfredonia (Fg) e trascritto il

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

01/02/2001 presso la Conservatoria di Foggia ai **nr. 2018/1524** da potere di:

- [redacted]

Le variazioni catastali che hanno interessato l'immobile in oggetto nel corso degli anni, sono le seguenti:

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

- Variazione Catastale del classamento del **20/10/2004** con la quale si conferma il classamento proposto n°**343114/03** con pratica **FG0224925;**
- Pubblicazione superficie di impianto il **28/08/2013.**
- Variazione toponomastica **39258.1** del 2023 inoltrata in **02/03/2023** con la quale la via in cui è ubicato l'immobile assume la denominazione Via Dante Alighieri n°11 con la pratica **FG0039258;**

Inconclusione a seguito delle indagini esperite presso l'Agenzia del Territorio ed i Pubblici Registri Immobiliari gli immobili risultano essere nella piena proprietà del debitore [redacted].

2.1.3 - 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'immobile.

L'immobile è stato costituito e classificato in **NCEU** secondo gli estremi di seguito riportati:

Unità immobiliare sita in Zapponeta alla Via Dante Alighieri 11 così censita in **NCEU: foglio** 112, **particella** 1596, **sub** 6,

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

Zona Censuaria 2, **Categoria** A/3, **Classe** 4, **Vani** 4,5, **Rendita Catastale** € 290,51;

Le trascrizioni del tipo mappale presenti in NCEU sono aggiornate al **15/12/2003** (a meno della variazione toponomastica risalente al 02/03/2023).

Tali estremi sono coincidenti con gli estremi catastali citati nella Nota di Trascrizione (**18/12/2023**) e con quelli riportati nel corpo dell'Atto di Pignoramento (**18/12/2023**) a meno dell'indirizzo dell'immobile che in data **02/03/2023** è stato variato in NCEU, ma tale variazione non è stata recepita nell'Atto di Precetto e nella Nota di Trascrizione dello stesso. Tale modifica non ha incidenza sulla consistenza dell'immobile.

2.1.4. - 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 (quesito 1. *quater*)

Non si riscontra dal certificato ipocatastale la sussistenza di ulteriori procedure esecutive gravanti sugli immobili in premessa. Si segnala la presenza di due procedure esecutive:

- **TRASCRIZIONE** del **21/07/2009** - Registro Particolare **12243** Registro Generale **18343**. Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

Repertorio **535/2009** del **20/06/2009** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- **TRASCRIZIONE** del **08/03/2010** - Registro Particolare **3655** Registro Generale **5232**. Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio **396** del **11/02/2010** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Si precisa che tali trascrizioni fanno riferimento a procedure esecutive preesistenti, in particolare a due procedure esecutive, rispettivamente R.G. 309/2009 e R.G. 129/2010, che sono state successivamente riunite nella R.G. 309/2009 e dichiarate improcedibili dal G.E **Dott.ssa Stefania Rignanese** con provvedimento del **6 aprile 2023**.

Il suddetto provvedimento ha sospeso la decisione sulla cancellazione della trascrizione dei pignoramenti relativi alle procedure del 2009 e 2010 poiché ha subordinato tale cancellazione al deposito del duplo della nota di trascrizione non rinvenuto agli atti del fascicolo d'ufficio telematico. Pertanto, la cancellazione non è stata immediatamente disposta ma è rimasta subordinata a tale adempimento.

Si riporta il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, Stefania Rignanese, del 6 aprile 2023, come **Allegato 13** alla presente relazione.

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

2.1.5. - Verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero del certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data di relativa annotazione (quesito 1.*quinques*)

L'immobile in oggetto è di proprietà esclusiva di [redacted]. Il regime patrimoniale di separazione dei beni a seguito del matrimonio contratto in data **13/06/1996** attesta la piena proprietà dell'immobile alla suddetta [redacted] **(Allegato 4 – Estratto Atto di Matrimonio).**

2.2.1. - Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (quesito 2)

Il dominio oggetto di causa è così descritto nell'**Atto di Pignoramento:**

Unità immobiliare sita in Zapponeta alla Via delle Repubbliche Marinare 11B così censita in NCEU: foglio 112, particella 1596, sub 6, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Vani 4,5, Rendita Catastale € 290,51;

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

Planimetria 1 - Vista su mappa urbana dell'immobile ubicato in Via delle Repubbliche Marinare

Il bene in parola consiste in una unità immobiliare ricomprese in edificio multipiano condominiale da piano rialzato a tre piani fuori terra. Detto edificio è un classico corpo di fabbrica risalente agli anni 2000 con telaio in cemento armato, tompagni in laterizi e solai in laterocemento. L'immobile è ubicato nel centro dell'agglomerato urbano di Zapponeta alla odierna **Via Dante**

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

Documento Fotografico 1 – Prospetto dell'immobile

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

Planimetria 2 - Vista 3D su mappa urbana dell'immobile oggetto di causa

Alighieri (ex Via delle Repubbliche Marinare) sul versante nord est della stessa viabilità ai numeri civici 11B.

Il fabbricato ospitante l'immobile presenta distacco a nord ovest verso una viabilità privata, accessibile mediante cancelletto, sulla quale affacciano gli ingressi ai vani scala dell'immobile in parola, a nord est verso la Particella **1679**, a sud est verso **Via Dante Alighieri**, a sud ovest presenta distacco verso ex **Via delle Repubbliche**

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

Marinare (come da Planimetria 2). L'appartamento uso civile (Categoria A3) al civico 11B consiste in **mq 91** al lordo delle murature perimetrali (non commerciali), come da planimetrie dello stato di fatto, catalogata in **Allegato 8** alla presente relazione, dislocati al primo piano di un edificio condominiale. La stessa unità abitativa è accessibile al primo piano mediante ingresso ubicato su pianerottolo, a propria volta raggiungibile mediante rampa scale accessibile al piano terra per via di un accesso al capo scala con portoncino metallico verniciato di colore verde ubicato in **Via Dante Alighieri** al civico 11B. L' immobile in parola al primo piano confina verso il basso con le unità immobiliari di cui ai **sub 3** (piano rialzato) e verso l'alto con unità immobiliare di cui al **sub 10** raggiungibile mediante rampa di scale. Sullo stesso primo piano l'immobile in parola confina con le unità immobiliari di cui ai **sub 5** e **7.** L'alloggio presenta i seguenti ambienti per i locali al primo piano: ingresso/soggiorno, angolo cucina, un distributore che conduce a due camere da letto e due bagni. L'immobile è dotato di **doppia esposizione** con due balconi al primo piano rivolti a sudovest e sudest (**Via Dante Alighieri**), tre finestre rivolte a sud est ed una finestra rivolta a sud ovest.

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

2.2.2. - alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitare o 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 staggito.

Il sottoscritto, in ottemperanza al presente quesito, ha provveduto all'esatta individuazione degli immobili, oggetto di pignoramento, acquisendo sovrapposizione della mappa catastale SOGEI all'orto foto satellitare così come predisposti dallo sportello telematico del settore Assetto del Territorio dell'Amministrazione Provinciale. In tal modo sono stati localizzati in maniera univoca e certa i beni staggiti, conformemente alla richiesta del quesito (il tutto è riportato in **Allegato 10** alla presente relazione).

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

2.3 - Analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti da sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione fotografiche degli stessi; in particolare indichi caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento (Quesito 3)

Il bene in parola consiste in una unità immobiliare ricompresa in edificio multipiano condominiale da piano rialzato e tre piani fuori terra. Detto edificio è un classico corpo di fabbrica risalente agli anni 2000 con telaio in cemento armato, tompagni in laterizio e solai in laterocemento. L'immobile è ubicato nel centro dell'agglomerato urbano di Zapponeta alla odierna **Via Dante Alighieri 11** (ex Via delle Repubbliche Marinare) sul versante nord est della stessa viabilità al numero civico 11B.

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

Il fabbricato ospitante l'immobile presenta distacco a nord ovest verso una viabilità privata, accessibile mediante cancelletto, sulla quale affacciano gli ingressi ai vani scala dell'immobile in parola, a nord est verso la Particella **1679**, a sud est verso **Via Dante Alighieri**, ad sud ovest presenta distacco verso ex **Via delle Repubbliche Marinare.**

L'appartamento uso civile (Categoria A3) al civico 11B consiste in **mq 91** al lordo delle murature perimetrali (non commerciali), come da planimetrie dello stato di fatto in **Allegato 8** alla presente relazione, dislocati al primo piano di un edificio condominiale. La stessa unità abitativa è accessibile al primo piano mediante ingresso ubicato su pianerottolo, a propria volta raggiungibile mediante rampa scale accessibile al piano terra per via di un accesso al capo scala metallico verniciato di colore verde ubicato in **Via Dante Alighieri** al civico 11B. L' immobile in parola al primo piano confina verso il basso con le unità immobiliari di cui ai **sub 3** (piano rialzato) e verso l'alto con unità immobiliare di cui al **sub 10** raggiungibile mediante rampa di scale. Sullo stesso primo piano l'immobile in parola confina con le unità immobiliari di cui ai **sub 5** e **7.** L'alloggio, dotato di un'altezza interpiano di **2,7 m**, presenta i seguenti ambienti: ingresso/soggiorno, angolo cucina, un

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

distributore che conduce a due camere da letto e due bagni. L' immobile è dotato di **doppia esposizione** con due balconi al primo piano rivolti a sudovest e sudest (**Via Dante Alighieri**), tre finestre rivolte a sud est ed una finestra rivolta a sud ovest.

La documentazione fotografica che documenta le rifiniture, lo stato di utilizzo e manutentivo degli immobili oggetto di causa, è riportata in **Allegato 6** alla presente relazione.

Il pavimento dell'unità immobiliare è un gres ceramico, mentre il rivestimento delle pareti in tutti gli ambienti è operato con tinteggiatura a colori tenui e varie decorazioni in cartongesso a meno dei bagni e della cucina in cui il rivestimento è in ceramica. Le finestrature sono di moderna concezione in alluminio a taglio termico con doppio vetrocamera. Le porte interne sono realizzate con ante in legno.

Lo stato di conservazione delle strutture interne appare buono: il soggiorno presenta decorazioni in cartongesso sulle pareti e sulle volte.

Il riscaldamento è operato con una caldaia murale da **24 kW** con scarico a parete collocata esternamente, mentre i terminali di riscaldamento sono radiatori in alluminio. Non è stato reso disponibile alcun documento che attesti la manutenzione o la prima installazione del generatore di

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

calore predetto. Il fabbricato ospitante l'alloggio ha subito una riqualificazione energetica ai sensi dell'articolo 19 della legge 34 del 2020 (cd "SUPERBONUS) e quindi presenta una coibentazione esterna aggiuntiva apportata con il predetto intervento. Tali asserzioni sono prodotte dallo scrivente a seguito dell'accertamento dello stato di finitura dell'immobile (è presente un isolamento a cappotto non corrispondente alle finiture riportate nel progetto assentito del 2004), ma non trovano riscontro in alcun documento amministrativo riscontrabile presso gli uffici preposti del Comune di Zapponeta.

L'impianto elettrico consiste in un interruttore generale magnetotermico differenziale da 16 A con Id di 0,03 A a servizio delle utenze prese civili(16 A) ed un interruttore magnetotermico a servizio del circuito luci(10 A).

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

2.4 - Stima dei beni in base al valore di mercato da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale dell'immobile, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato applicata per l'assenza garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute, e per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi. (quesito 4)

Si perviene alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in oggetto utilizzando un criterio sintetico/comparativo consistente nel raffrontare il bene in parola con altri di caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari. A fronte di indagini provenienti da *pubblicazioni immobiliari* e da *informazioni dirette* si ricavano dati campionari per immobili omogenei al lotto in esame nelle seguenti:

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

- caratteristiche estrinseche (caratteristiche della zona): immobili ubicati nella stessa area cittadina o in area cittadina analoga per censo, destinazione urbanistica ed urbanizzazioni presenti;
- caratteristiche intrinseche (propria del manufatto): immobili omogenei per tipologia costruttiva, età di costruzione, caratteristiche di pregio delle finiture, dotazioni e pertinenze, salvo altre;

Il criterio adottato prevede la formulazione di un valore per unità di superficie riferito alle unità immobiliari in riferimento all'attuale stato di fatto e di diritto in cui versa l'immobile, per consentire la definizione di una stima "a corpo" del valore del lotto.

Il lotto in esame è ubicato in abitato di Zapponeta (Fg), in una zona non propriamente rivolta alla ricettività turistica e senza le caratteristiche utili a una residenzialità turistica tipo vicinanza ai lidi o panorama con vista mare.

Le indagini di mercato condotte hanno riguardato beni confrontabili con l' unità immobiliare oggetto di stima.

La ricerca è stata rivolta a immobili dalle seguenti caratteristiche:

- stato di conservazione buono;
- ubicazione in zona urbana centrale caratterizzata da viabilità strette e secondarie;

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

- edifici multipiano senza ascensore.

Le quotazioni più probabili stimate in unità di superficie per detta abitazione conducono ad un valore di mercato per il lotto in studio in **€/mq 1.000** in linea con i limiti superiori dell'intervallo probabile di valori riportati sulle quotazioni del codice di zona **zona B1** della banca dati OMI (da € 750 a € 1.000 per appartamento) catalogata come **Allegato 9** alla presente relazione.

Tale valore di **€/mq 1.000,** derivato da informazioni commerciali relative ad immobili analoghi all'immobile oggetto di causa, è ai limiti superiori rispetto alle quotazioni estratte dalla Banca dati OMI. Tale collocazione è spiegabile considerando che la zona censuaria considerata nella banca dati suddetta comprende diverse tipologie edilizie generalmente in stato di conservazione medio e non tiene conto della specifica tipologia edilizia più recente ed in stato di conservazione migliore. Pertanto le quotazioni estratte dalla Banca dati comprendono un intervallo di valori al cui limite superiore si collocano le residenze simili a quella in oggetto, recenti ma non ristrutturate ubicate in edifici a tre piani ed al limite inferiore immobili meno rifiniti. Le predette considerazioni rendono quindi conto della valutazione, dedotta dall'analisi dei dati campionari disponibili in commercio, di **€/mq 1.000**

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

proposta dallo scrivente in merito al lotto di cui è causa. Tale valutazione va incrementata considerando che l'immobile ha subito una riqualificazione energetica. Per dimensionare tale incremento di valore commerciale dell'immobile la pratica estimativa fa generalmente ricorso all'incremento della rendita catastale che è mediamente del 20%. Quindi si conclude che il più probabile valore di mercato per l'immobile in oggetto ammonta a **€/mq 1.000×1,20=1.200.** La superficie commerciale totale del lotto si pone in **93 mq** come esplicitato al paragrafo successivo ed il valore medio per metro quadro è posto pari a **€/mq 1.200** per tenere conto della riqualificazione energetica subita dall'immobile in oggetto che ne ha prodotto una prestazione energetica superiore agli immobili analoghi della stessa zona.

Tale valore di stima è già comprensivo dell'assenza della garanzia vizi per il compendio immobiliare che si andrà a porre in vendita.

Non si ritengono necessarie correzioni alla stima per

- Stato di possesso o presenza di affittuari;
- Presenza di vincoli o oneri giuridici non eliminabili nel corso del presente procedimento esecutivo;
- Operazioni di bonifica.

Si ritengono necessari altresì riduzioni per tenere conto:

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

- La regolarizzazione dell'impianto termico presso l'ente territorialmente competente (da svolgere con impresa abilitata: costo **€ 500**);
- La regolarizzazione della difformità di cui si espliciterà in seguito relativamente ad una tramezzatura che delimita l'angolo cucina, non prevista, ma presente nel soggiorno (da affidare a tecnico abilitato: costo **€ 2.000**);
- L'acquisizione dell'agibilità dell'immobile a seguito autocertificazione (da affidare a tecnico abilitato: costo **€ 1.500**);

Pertanto il valore medio più probabile di mercato dei beni in oggetto calcolato moltiplicando la quotazione anticipata per la superficie commerciale ammonta a:

Civico 11B/Sub6: 93mq × 1.200€ = € 111.600

~ €111.000;

Il valore espresso è calcolato moltiplicando la superficie commerciale per il valore di stima suddetto. A tale valore si sottraggono le spese necessarie a regolarizzare lo stato di fatto dell'immobile, ottenendo quindi il valore di stima finale:

€ 111.000 - € 4.000 = € 107.000

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

2.4.2 - 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 (quesito 4 *bis*).

Per calcolare la superficie commerciale dell'appartamento di cui al **sub6** si opera la somma di:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (questi ultimi computati al 100% dello spessore se perimetrali e 50% se confinanti con altra proprietà);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);

Le superfici di cui al primo punto contribuiscono per intero alla superficie commerciale e quindi il contributo di tali superfici si deduce dalla planimetria di cui **Allegato 8** alla presente relazione (non in quella catastale) calcolando la superficie in pianta dei suddetti ambienti. Pertanto la superficie geometrica dei vani principali corrisponde,

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

considerando gli arrotondamenti al mq in eccesso ed in difetto (D.P.R. 138/98), a **91 mq;**

Nel caso delle voci di cui al secondo punto, il contributo alla superficie commerciale è calcolato riducendo, mediante dei coefficienti riduttivi di ragguaglio, le superfici dei predetti ambienti riscontrati sulla planimetria rilevata in situ e riportata in **Allegato 8** alla presente relazione (non in quella catastale). Le superfici di cui al secondo punto si riferiscono alla superficie dei balconi.

Tali superfici saranno omogeneizzate a quelle dei vani principali mediante dei coefficienti di ragguaglio. Nel caso dei balconi, che si possono considerare *pertinenze comunicanti con i vani principali*, possiamo dedurre dal **Manuale della Banca Dati Quotazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare** ed in particolare all'**Allegato 5** dello stesso che il contributo fornito ammonta al 30% della superficie di detti balconi sino a 25mq e al 10% per la quota eccedente i 25 mq.

Il calcolo proposto assume la superficie complessiva commerciale dei balconi pari a:

$$((2{,}6\,mq + 4\,mq) \times 0{,}30) = (6{,}6mq \times 0{,}30) = 1{,}98\,mq$$

Quindi la superficie commerciale totale risultante (**93 mq**) si compone delle seguenti voci:

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti: **91 mq** (come discende dal conteggio della superficie dell'alloggio al primo piano sulla planimetria rilevata in situ di cui all'**Allegato 8** alla presente relazione, senza alcun fattore riduttivo di correzione);
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: **1,98 mq ~ 2 mq**(per quanto suesposto).

$$91 mq + 2\ mq = 93\ mq$$

Quindi la superficie commerciale totale risultante è **93 mq.**

2.5 - Verifica in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore di stima dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. (quesito 5).

Il bene è di proprietà esclusiva dell'esecutato pertanto non è necessario operare la verifica della separabilità "in natura" del bene.

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

2.6 - Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base. (quesito 6).

Il dominio oggetto di causa è così descritto nell'**Atto di Pignoramento:**

Unità immobiliare sita in Zapponeta alla Via delle Repubbliche Marinare 11B così censita in NCEU: foglio 112, particella 1596, sub 6, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Vani 4,5, Rendita Catastale € 290,51;

Il bene in parola consiste in una unità immobiliare ricomprese in edificio multipiano condominiale da piano rialzato a tre piani fuori terra. Detto edificio è un classico corpo di fabbrica risalente agli anni 2000 con telaio in cemento armato, tompagni in laterizi e solai in laterocemento. L'immobile è ubicato nel centro dell'agglomerato urbano di Zapponeta alla odierna **Via Dante Alighieri** (ex Via delle Repubbliche Marinare) sul versante nord est della stessa viabilità ai numeri civici 11B.

Il fabbricato ospitante l'immobile presenta distacco a nord ovest verso una viabilità privata, accessibile mediante cancelletto, sulla quale affacciano gli ingressi ai vani scala dell'immobile in parola, a nord est verso la Particella **1679**, a sud est verso **Via Dante Alighieri**, a sud

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

ovest presenta distacco verso ex **Via delle Repubbliche Marinare** (come da Planimetria 2)

L'appartamento uso civile (Categoria A3) al civico 11B consiste in **mq 91** al lordo delle murature perimetrali (non commerciali), come da planimetrie dello stato di fatto in **Allegato 8** alla presente relazione, dislocati al primo piano di un edificio condominiale. La stessa unità abitativa è accessibile al primo piano mediante ingresso ubicato su pianerottolo, a propria volta raggiungibile mediante rampa scale accessibile al piano terra per via di un accesso al capo scala metallico verniciato di colore verde ubicato in **Via Dante Alighieri** al civico 11B. L' immobile in parola al primo piano confina verso il basso con le unità immobiliari di cui ai **sub 3** (piano rialzato) e verso l'alto con unità immobiliare di cui al **sub 10** raggiungibile mediante rampa di scale. Sullo stesso primo piano l'immobile in parola confina con le unità immobiliari di cui ai **sub 5** e **7**. L'alloggio presenta i seguenti ambienti per i locali al primo piano: ingresso/soggiorno, angolo cucina, un distributore che conduce a due camere da letto e due bagni. L' immobile è dotato di **doppia esposizione** con due balconi al primo piano rivolti a sudovest e sudest (**Via Dante Alighieri**), tre finestre rivolte a sud est ed una finestra rivolta a sud

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

ovest. Il valore a base d'asta del lotto in parola è stimato a corpo in cifra tonda per **€ 107.000.**

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

I beni oggetto del procedimento di cui è causa non sono ad oggi occupati da terzi. Non sono stati riscontrati mediante le indagini esperite presso la Conservatoria di Foggia, atti di assegnazione in usufrutto degli immobili afferenti al lotto in parola.

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

2.8 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, 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 (quesito 8).

Non si rilevano a carico dell'eventuale acquirente sull' atto di provenienza (**Allegato 3**) o sulla visura ipocatastale (**Allegato 1**):

- Vincoli di carattere storico artistico;
- Diritti reali di terzi che limitino la piena fruibilità del bene;

2.9 Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente (quesito 9).

Per quanto attiene il **Sub6** si rilevano a carico dell'eventuale acquirente sulla visura ipocatastale (**Allegato 1**) i seguenti vincoli ed oneri passibili di cancellazione :

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

- **ANNOTAZIONE** del **10/12/2004** - Registro Particolare **3426** Registro Generale **30237** da Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio **32532** del **01/06/2004** – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Formalità di riferimento: Iscrizione n°3428 del 2002;
- **TRASCRIZIONE** del **27/03/2006** - Registro Particolare **5084** Registro Generale **7480** - Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio **34771/22337** del **24/03/2006** ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- **ISCRIZIONE** del **27/03/2006** - Registro Particolare **1420** Registro Generale **7481** - Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 34772/22338 del 24/03/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- **ANNOTAZIONE** del **29/11/2006** - Registro Particolare **3521** Registro Generale **27507** da Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio **34773** del **24/03/2006** – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI; Formalità di riferimento: Iscrizione n°3428 del 2002;
- **TRASCRIZIONE** del **21/07/2009** - Registro Particolare **12243** Registro Generale **18343** - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio **535/2009** del **20/06/2009** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

- **TRASCRIZIONE** del **08/03/2010** - Registro Particolare **3655** Registro Generale **5232** - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio **396** del **11/02/2010** - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE** del **18/12/2023** - Registro Particolare **23293** Registro Generale **29284.** Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio **4652** del **06/11/2023** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2.10 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonchè 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 5.000mq, anche se pertinenza di fabbricati (quesito 10).

Il lotto oggetto di causa è stato realizzato in forza alla **Concessione Edilizia 23** del **28/04/2001** nell'ambito di un progetto che prevedeva la realizzazione di 5 edifici per civile abitazione da realizzare in zona **B1R3** del **P.R.G.** alla **Via Benedetto Croce** e **Via Dante Alighieri** su un'area identificata al Catasto Terreni al Foglio **112** ad insistere sui mappali 679 - 680 - 923 - 924 - 925 - 926 - 927 - 928 186. La predetta concessione è stata rilasciata ai seguenti

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

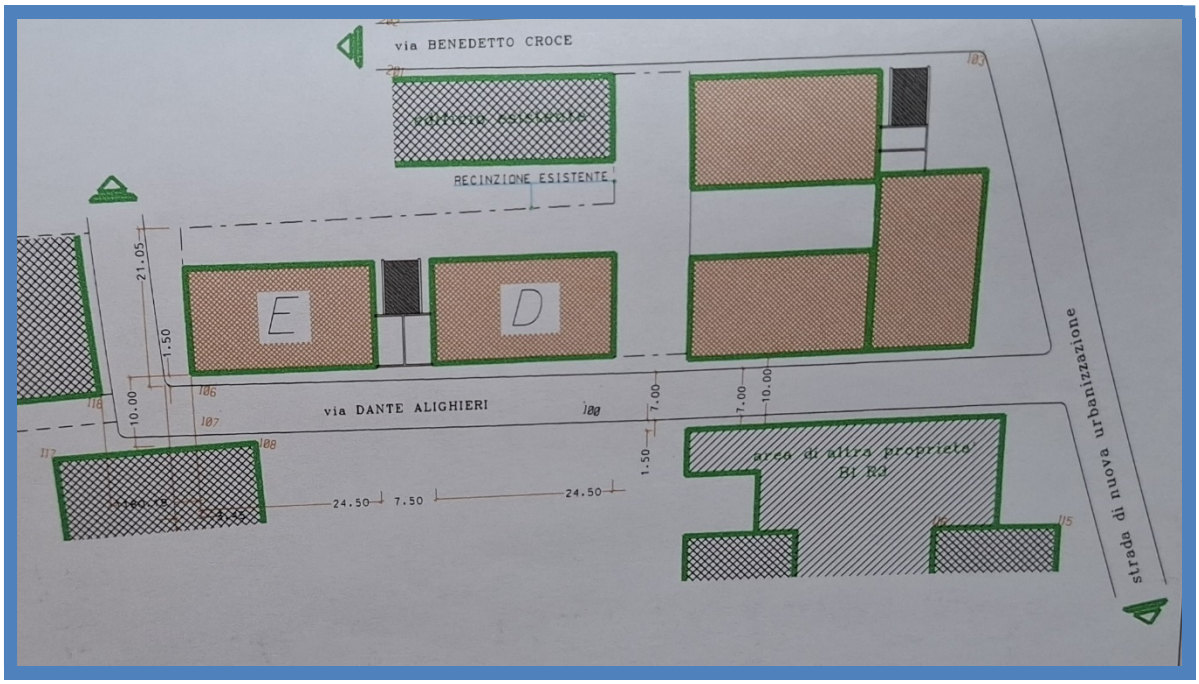
richiedenti aventi titolo e quindi proprietà dei terreni di cui agli estremi catastali suddetti:

- [redacted]

Il **28/02/2004** l'impresa edile [redacted] richiedeva, nella persona del proprio rappresentante legale, concessione in variante alla esecuzione di alcune modifiche distributive in particolare presso la palazzina **D** (palazzina ospitante l'unità immobiliare in oggetto) rappresentate in estratto di **planimetria 3.**

Il **20/04/2004** il Comune di Zapponeta concedeva il **Permesso di Costruire in Variante n°2** del 2004 al protocollo **1385.**

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961



Planimetria 3 – Estratto planimetria allegata a progetto in variante presentato nel 2004

Il **21/04/2004** l'impresa edile [redacted] [redacted]. richiedeva il rilascio del certificato di agibilità per il corpo **D**, sede della unità immobiliare, oggetto della presente relazione allegando:

- Dichiarazione progettista e DD.LL di conformità di quanto realizzato al progetto assentito;
- Copia del collaudo statico;
- Copia dell'avvenuto accatastamento.

L'immobile si presenta ad oggi realizzato come conforme alla planimetria assentita dalla concessione edilizia originaria (n°23) e conforme al permesso in variante di cui ai predetti provvedimenti amministrativi a meno della presenza di una tramezzatura che delimita il vano cucina non presente negli

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

elaborati progettuali approvati in forza alla **Concessione Edilizia 23** del **28/04/2001.** Non si è avuto riscontro presso gli uffici competenti del provvedimento di agibilità dell'immobile di cui è causa, anche se la documentazione a cui lo scrivente ha avuto accesso consente di ritenere che tale riscontro amministrativo possa essere conseguito anche tardivamente presentando in autocertificazione la documentazione disponibile in atti.

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

2.11 Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà :

a) Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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 il decreto di trasferimento dei beni

c) Accertare se siano stai costruiti prima del 1/9/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso a 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 eventualmente la coincidenza tra quanto assentito con il titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

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 determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la 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 concendente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Non si riscontra in atti alcun Attestato di Prestazione Energetica, pertanto si provvede a redigere detto Attestato per l'immobile adibito a civile abitazione, e lo si allega in **Allegato 11**. L'attestato in oggetto non potrà essere caricato presso il portale APE PUGLIA poiché privo di libretto di centrale e l'ultimo controllo di efficienza energetica non assolto dalla proprietaria. L'appartamento adibito a civile abitazione di cui al civico 11B è risultato classificato in **categoria C.** Si assevera quanto suesposto e si allega APE per immobile in parola in

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

Allegato 11 – Attestato Prestazione Energetica e Asseverazione.

a) L'immobile è stato costituito e classificato in **NCEU** secondo gli estremi di seguito riportati:

Unità immobiliare sita in Zapponeta alla Via Dante Alighieri 11 così censita in **NCEU**: **foglio** 112, **particella** 1596, **sub** 6, **Zona Censuaria** 2, **Categoria** A/3, **Classe** 4, **Vani** 4,5, **Rendita Catastale** € 290,51;

Le trascrizioni del tipo mappale presenti in NCEU sono aggiornate, relativamente al classamento, al **20/10/2004** con pratica **FG0224925** in cui si conferma classamento n°**34311/03;**

b) Le planimetrie catastali ed attuali sono catalogate agli **Allegato 7 - Planimetria Catastale** ed **Allegato 8 - Planimetria rilevata durante sopralluogo.** Si verifica che l'attuale stato di fatto corrisponde alla planimetria catastale, a meno della presenza di una tramezzatura che delimita il vano cucina;

c) L'iniziativa immobiliare di che trattasi è stata realizzata in forza della **Concessione Edilizia 23** del **28/04/2001** ed della successiva variante **Permesso di Costruire n°2 del 2004;**

d) L'immobile si presenta ad oggi realizzato come conforme alla planimetria assentita secondo la **Concessione**

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

Edilizia 23 del **28/04/2001** e successive varianti, a meno della presenza di un tramezzo che delimita la cucina in soggiorno;

e) Le opere abusive consistono nella realizzazione di una tramezzatura che delimita il vano cucina la quale può essere sanata ai sensi del recente Decreto Salva Casa (Legge 105 del 2024) con una spesa stimata in € **2.000**:

a. **€ 1.500** di sanzione;

b. **€ 500** per parcella professionista.

f) Il caso di specie non riguarda immobili in edilizia convenzionata.

g) Per gli immobili ad 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 al codice 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

Il caso in specie non riguarda immobili industriali, per cui non si procede alla risposta del presente quesito. In ogni caso non sono presenti rifiuti tossici o nocivi.

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

h) 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 individuate dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati o dai

Il caso in specie non riguarda terreni, ma immobili urbani per cui non si procede alla risposta del presente quesito.

2.12 Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18/12/2008 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;

Gli immobili in oggetto, sottoposti ad espropriazione immobiliare hanno le caratteristiche di immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica (Categoria A3). A parere dello scrivente, trattandosi di mutuatari insolventi, potrebbero sussistere le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18/12/2008 n.199. Pertanto gli esecutati potranno formulare apposita istanza in tal senso all'Agenzia Regionale per la casa e l'abitare di Foggia (ex I.A.C.P. di Foggia) che, eventualmente, valutati

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

i requisiti, potrà acquistare gli immobili pignorati provvedendo, successivamente, a stipulare un contratto di locazione, a canone sostenibile con gli esecutati.

2.12 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 o località, confini, estensioni 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 interno); l'attuale proprietario e comunque il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà, le iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti, lo stato di occupazione; la regolarità edilizio/urbanistica; la conformità catastale; l'agibilità e l'abitabilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota.

Tipologia del bene: Il bene oggetto di stima è costituito da una unità immobiliare al primo piano di un edificio con tre piani fuori terra in abitato di Zapponeta (Fg), da vendere per l'intera proprietà pari alla quota 1/1, consistente nel seguente lotto:

- **n°1** *appartamento adibito a civile abitazione* (A3) al primo piano *del predetto fabbricato*;

Sommaria descrizione: Il bene in parola consiste in una unità immobiliare ricompresa in un edificio multipiano condominiale con tre piani fuori terra. Detto edificio è un

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

classico corpo di fabbrica risalente agli anni 2000 con telaio in cemento armato, tompagnature in laterizi e solai in laterocemento. L'immobile è ubicato nel centro dell'agglomerato urbano di Zapponeta alla odierna **Via Dante Alighieri 11** (ex Via delle Repubbliche Marinare) sul versante nord est della stessa viabilità al numero civico 11B.

Il fabbricato ospitante l'immobile presenta distacco a nord ovest verso una viabilità privata, accessibile mediante cancelletto, sulla quale affacciano gli ingressi ai vani scala dell'immobile in parola, a nord est verso la Particella **1679**, a sud est verso **Via Dante Alighieri**, a sud ovest presenta distacco verso ex **Via delle Repubbliche Marinare.**

L'appartamento uso civile (Categoria A3) al civico 11B consiste in **mq 91** al lordo delle murature perimetrali, come da planimetrie dello stato di fatto in **Allegato 8** alla presente relazione, dislocati al primo piano di un edificio condominiale. La stessa unità abitativa è accessibile al primo piano mediante ingresso ubicato su pianerottolo, a propria volta raggiungibile mediante rampa scale accessibile al piano terra per via di un accesso al capo scala metallico verniciato di colore verde ubicato in **Via Dante Alighieri** al civico 11B. L' immobile in parola al primo piano confina

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

verso il basso con le unità immobiliari di cui ai **sub 3** (piano rialzato) e verso l'alto con unità immobiliare di cui al **sub 10** raggiungibile mediante rampa di scale. Sullo stesso primo piano l'immobile in parola confina con le unità immobiliari di cui ai **sub 5** e **7.** L'alloggio presenta i seguenti ambienti: ingresso/soggiorno, angolo cucina, un distributore che conduce a due camere da letto e due bagni. L' immobile è dotato di **doppia esposizione** con due balconi al primo piano rivolti a sudovest e sudest (**Via Dante Alighieri**), tre finestre rivolte a sud est ed una finestra rivolta a sud ovest.

Indirizzo: Le unità immobiliari sono site in Zapponeta al seguente indirizzo: **Via Dante Alighieri 11B.**

Confini: L'unità immobiliare in parola presenta i seguenti confini: verso il basso con le unità immobiliari di cui ai **sub 3** (piano rialzato) e verso l'alto con unità immobiliare di cui al **sub 10** raggiungibile mediante rampa di scale. Sullo stesso primo piano l'immobile in parola confina con le unità immobiliari di cui ai **sub 5** e **7.**

Estensione: La superficie commerciale vendibile dell'intero lotto è **93 mq.**

Dati Catastali:

Unità immobiliare sita in Zapponeta (Fg) alla Via Dante Alighieri 11 così censita in **NCEU: foglio** 112, **particella**

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

1596, **sub** 6, **Zona Censuaria** 2, **Categoria** A/3, **Classe** 4, **Vani** 4,5, **Rendita Catastale** € 290,51;

Attuale proprietario: [redacted], **C.F.** [redacted], [redacted], ed ivi residente alla Via Dante Alighieri 11B;

Titolo di provenienza: Il dominio in esame, perviene all'esecutato [redacted], **C.F.** [redacted], [redacted], ed ivi residente alla Via delle Repubbliche Marinare 11B, mediante un **Atto di Compravendita** del **24/03/2006** con **Repertorio 34771/22337**, rogato presso Rizzo Corallo Filippo, notaro in Manfredonia (Fg) e trascritto il **27/03/2006** presso la Conservatoria di Foggia ai **nr. 7480/5084**, dal precedente intestatario **MONTE e MONTE s.r.l.** con sede in Foggia e C.F. 03060970716 come risulta dalla **Visura Ipocatastale - Allegato 1** alla presente relazione, e dall'Atto di provenienza catalogato come **Atto di Provenienza - Allegato 3** alla presente relazione.

Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo gravanti: Si elencano Iscrizioni e Trascrizioni gravanti come riportato in **Allegato 1 –** Visura Ipocatastale per l'unità immobiliare in esame:

- **ANNOTAZIONE** del **10/12/2004** - Registro Particolare **3426** Registro Generale **30237** da Pubblico ufficiale RIZZO

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

CORALLO FILIPPO Repertorio **32532** del **01/06/2004** – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-FRAZIONAMENTO IN QUOTA; Formalità di riferimento: Iscrizione n°3428 del 2002;

- **TRASCRIZIONE** del **27/03/2006** - Registro Particolare **5084** Registro Generale **7480** - Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio **34771/22337** del **24/03/2006** ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- **ISCRIZIONE** del **27/03/2006** - Registro Particolare **1420** Registro Generale **7481** - Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio 34772/22338 del 24/03/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- **ANNOTAZIONE** del **29/11/2006** - Registro Particolare **3521** Registro Generale **27507** da Pubblico ufficiale RIZZO CORALLO FILIPPO Repertorio **34773** del **24/03/2006** – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE-RESTRIZIONE DI BENI; Formalità di riferimento: Iscrizione n°3428 del 2002;
- **TRASCRIZIONE** del **21/07/2009** - Registro Particolare **12243** Registro Generale **18343** - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio **535/2009** del **20/06/2009** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- **TRASCRIZIONE** del **08/03/2010** - Registro Particolare **3655** Registro Generale **5232** - Pubblico ufficiale UFFICIALE

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio **396** del **11/02/2010** – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- **TRASCRIZIONE** del **18/12/2023** - Registro Particolare **23293** Registro Generale **29284**. Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio **4652** del **06/11/2023** ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Stato di occupazione: L'immobile è attualmente occupato dal debitore esecutato e dal proprio coniuge.

Regolarità urbanistico edilizia: L'immobile si presenta ad oggi realizzato come conforme alla planimetria assentita secondo la **Concessione Edilizia 23** del **28/04/2001** e successive varianti, a meno della presenza, nello stato di fatto, di una tramezzatura che delimita il vano cucina non riportata nella planimetria oggetto della predetta concessione;

Conformità Catastale: Le planimetrie catastali ed attuali sono catalogate agli **Allegato 7 - Planimetria Catastale** ed **Allegato 8 - Planimetria rilevata durante sopralluogo**. Si verifica che l'attuale stato di fatto **non** corrisponde completamente alla planimetria catastale a causa della presenza di una tramezzatura che delimita il vano cucina rilevabile nello stato di fatto ma non in planimetria.

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

Abitabilità: Il **21/04/2004** l'impresa edile **Monte & Monte s.r.l.** richiedeva il rilascio del certificato di agibilità per il corpo **D**, sede della unità immobiliare, oggetto della presente relazione allegando:

- Dichiarazione progettista e DD.LL di conformità di quanto realizzato al progetto assentito;
- Copia del collaudo statico;
- Copia dell'avvenuto accatastamento.

Non risulta agli atti il rilascio del predetto certificato di agibilità.

Valore del bene: Il più probabile valore di mercato attribuito al diritto *della piena proprietà della quota 1/1* del lotto in oggetto ammonta a **€ 107.000** (diconsi Cento Sette Mila /00).

14. Allegati

Allegato 1: Visura Ipocatastale;

Allegato 2: Visura Storica Catastale;

Allegato 3: Atto di provenienza Appartamento;

Allegato 4: Estratto Atto di Matrimonio;

Allegato 5: Verbale sopralluogo;

Allegato 6: Documentazione Fotografica;

Allegato 7: Planimetria Catastale;

Allegato 8: Planimetria rilevata durante sopralluogo;

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961

Allegato 9: Estratto Banca Dati OMI;

Allegato 10: Sovrapposizione aerofotogrammetrico vs estratto di mappa catastale;

Allegato 11 – Attestato di Prestazione Energetica;

Allegato 12 – Relazione notarile;

Allegato 13 – Provvedimento G.E. Stefania Rignanese.

Con la presente relazione di **49 pagine** elaborate in videoscrittura e **13 allegati**, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto completamente il mandato assegnato e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Foggia li, 17/02/2025

Firmato digitalmente dall'ing. **Guglielmo Giuliani**
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Foggia al numero 3042 sez.A

Firmato Da: GUGLIELMO MARCELLO GIULIANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 318756a2f4e99961