

STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Procedura esecutiva n. 372/2023 R.G.Es.

Giudice per le Esecuzioni dott. Michele PALAGANO

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano***Premessa.**

Con ordinanza dell'III.mo Giudice dell'Esecuzione, dott. Michele Palagano, il sottoscritto ing. Giuseppe Galiano, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al numero _____, veniva nominato esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c. All'udienza dell'06/11/2024, previo giuramento di rito per il conferimento dell'incarico, venivano affidati i seguenti quesiti, che di seguito si trascrivono.

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, 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 contenuto) 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 dell'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;

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;

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

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. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento; 4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie 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 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/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 data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato 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 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

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, nonché all'accertamento della 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 necessari 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

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

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/quarter 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 delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;"

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2, l'acquisizione di documentazione catastale aggiornata e di accesso agli atti per l'accertamento dei titoli concessori ed abilitativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia (BAT) ed altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, il tutto allegato all'elaborato peritale, il sottoscritto c.t.u., procedeva allo svolgimento delle operazioni.

In ossequio all'incarico conferito, giusto provvedimento del 6.11.2024, venivano fissate le operazioni di sopralluogo per il giorno 12.02.2025, presso l'immobile staggito, sito in San Ferdinando di Puglia (BAT), comunicato al custode nominato avv. Ottavia Corvino. Il giorno 12.02.2025, alle ore 9:15 lo scrivente ha accesso ai locali eseguiti. Dopo aver eseguito gli opportuni rilievi di rito, metrici e fotografici, si conclude il sopralluogo alle ore 10:00, dal che è verbale.

Immobile oggetto di stima:

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "NEGOZIO O BOTTEGA" sito in San Ferdinando di Puglia (BAT), in via Ruggiero Grieco 83, Piano – T. Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 64 mq Rendita: Euro 1.070,87. Catasto Fabbricati: Foglio 17 particella 1548 sub 36, in ditta:

Diritto

di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDICE DELLE ESECUZIONI**UNICO LOTTO**

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "NEGOZIO O BOTTEGA" sito in San Ferdinando di Puglia (BAT), in via Ruggiero Grieco n° 83, Piano T. Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 64 mq Rendita: Euro 1.070,87. Catasto Fabbricati: Foglio 17 particella 1548 sub 36, in ditta:

Diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

Quesito n. 1/bis.

Elenco immobili

IMMOBILE RIENTRANTE NELLA CATEGORIA "NEGOZIO O BOTTEGA" sito in San Ferdinando di Puglia (BAT), in via Ruggiero Grieco 83, Piano – T. Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 64 mq Rendita: Euro 1.070,87. Catasto Fabbricati: Foglio 17 particella 1548 sub 36, in ditta:

L'immobile oggetto del pignoramento risulta per la quota 1/1 diritto di Usufrutto al sig. _____ in regime di divisione dei beni. Per la quota di 1/1 diritto di Nuda proprietà

Cronistoria al ventennio:

L'immobile è pervenuto ai soggetti eseguiti con atto notarile pubblico del 12.12.2008 Notaio _____ in _____, Numero di repertorio 36729/23907. Registrato in data 19.12.2008 al n.189. Nota di Trascrizione Reg. Generale n. 31952 – Registro Particolare n. 21161.

Formalità Pregiudizievoli nel ventennio prese in esame.

Nel ventennio preso in esame alla data del 10/01/2025, si rileva quanto segue:

per diritti pari a 1/1 di nuda proprietà, _____, in regime di divisione dei beni, per diritti pari a 1/1 di usufrutto, dei beni immobili censiti in NCEU **al Foglio 17 particella 1548 sub 36**, pervenuto con atto pubblico di compravendita del 12.12.2008, Notaio _____ in _____ Numero di repertorio 36729/23907. Registrato in data 19.12.2008 al n.189. Nota di Trascrizione Reg. Generale n. 31952 – Registro Particolare n. 21161, da

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

 per quota di 1/1 diritto di Nuda Proprietà e per diritto di USFRUTTO per la quota di 1/1.

Atto pubblico di compravendita, Notaio del 19/01/2004, Nota di trascrizione Registro generale n. 1901 Registro particolare n. 1538, n.70 del 27/01/2004, **IMMOBILE 1:** Comune di San Ferdinando di Puglia, al catasto Terreni Foglio 17 Particella 1287 Subalterno Consistenza 6 are 76 centiare Natura T - TERRENO Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **IMMOBILE 2:** Comune - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1286 Subalterno Consistenza 19 are 41 centiare Natura T - TERRENO Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **IMMOBILE 3** Comune H839 - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1284 Subalterno Consistenza 44 are 63 centiare Natura - TERRENO Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **IMMOBILE 4:** Comune H839 - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1282 Subalterno Consistenza 23 are 73 centiare Natura T - TERRENO Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **IMMOBILE 5:** Comune H839 - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1283 Subalterno Consistenza 16 are 37 centiare Natura T - TERRENO Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **IMMOBILE 6:** Comune H839 - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 521 Subalterno Consistenza 37 are 82 centiare Natura T - TERRENO Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **IMMOBILE 7:** Comune H839 - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1280 Subalterno Consistenza 27 are 1 centiare Natura T - TERRENO Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. A favore Soggetto

Nota di trascrizione Registro generale n. Registro particolare n. 1901 1538 Presentazione n.70 del 27/01/2004.

Relativamente all'unità negoziale. Per la **quota a FAVORE** di 11.1/100 In qualità di
 . Sede Per il diritto di

Relativamente all'unità negoziale n. 1. Per la **quota di Contro** di 88.9/100, Nato il
 Codice fiscale Per la quota di 1/1 Per il diritto di
 PROPRIETA' In regime di SEPARAZIONE DI BENI.

Nota di trascrizione Registro generale n. 17406 Registro particolare n. 11946 Presentazione n.69 del 18/07/2006. ATTO NOTARILE PUBBLICO del 14/07/2006 Numero di repertorio 104061
 Notaio Codice fiscale

Atto tra vivi PERMUTA. **IMMOBILE** - Comune - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1509 Subalterno Consistenza 16 are 15 centiare Natura LE - LOTTO EDIFICABILE Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **IMMOBILE 1-** Comune H839 - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1508, e 19 centiare Natura - LOTTO EDIFICABILE Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **IMMOBILE 2:** Comune H839 - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1282 Subalterno Consistenza 23 are 73 centiare Natura LE - LOTTO EDIFICABILE Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **IMMOBILE 3:** Comune H839 - SAN FERDINANDO DI

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1283 Subalterno Consistenza 16 are 37 centiare Natura LE - LOTTO EDIFICABILE Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI.

SOGGETTO A FAVORE: Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale

Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 11.1/100; Soggetto n. 2 In qualità di Denominazione o ragione sociale

Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 350.369/10000. **SOGGETTO CONTRO:** Soggetto n. 1 In qualità di Denominazione o ragione sociale

Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 11.1/100; Soggetto n. 2 In qualità di Denominazione o ragione sociale

Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 350.369/10000 2 Per il diritto di PROPRIETA'.

Nota di trascrizione Registro generale n. 17407 Registro particolare n. 11947 Presentazione n.70 del 18/07/2006; Titolo - ATTO NOTARILE PUBBLICO del 14/07/2006 Numero di repertorio 104061 Notaio

Codice fiscale
 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.
 IMMOBILE 1: - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1508 Subalterno Consistenza 15 are 19 centiare Natura - LOTTO EDIFICABILE Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. IMMOBILE 2: -Comune - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1282 Subalterno Consistenza 23 are 73 centiare Natura - LOTTO EDIFICABILE Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. IMMOBILE 3: Comune - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1283 Subalterno Consistenza 16 are 37 centiare Natura - LOTTO EDIFICABILE Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **SOGGETTO A FAVORE** - Denominazione o ragione sociale

Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 8539.631/10000. **SOGGETTO CONTRO** - Denominazione o ragione sociale

Codice fiscale Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 8539.631/10000.

TITOLO: ATTO NOTARILE PUBBLICO; Del 29/12/2006, Numero di repertorio 122/82, Notaio

Codice fiscale **ISCRIZIONE:**
 Registro generale n. 1649 Registro particolare n. 209 Presentazione n.145 del 19/01/2007. IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
IMMOBILE 1 : Comune - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1282 - Consistenza 23 are 73 centiare Natura - TERRENO Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **IMMOBILE 2:** Comune H839 - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto TERRENI Foglio 17 Particella 1283 - Consistenza 16 are 37 centiare Natura - TERRENO Indirizzo LOCALITA' POSTA UCCELLI. **SOGGETTI A FAVORE:**

Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto Relativamente all'unità

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. **SOGGETTI CONTRO:**

Codice fiscale Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

ALTRO ATTO: Del 21/03/2018 Numero di repertorio 2312/4318 Pubblico ufficiale

Codice fiscale Sede

ISCRIZIONE: Registro generale n. 6549 Registro particolare n. 790 Presentazione n.129 del 23/03/2018. **IPOTECA** Derivante da 0420

RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Capitale € 55.434,36 Tasso interesse annuo-Tasso interesse semestrale Interessi-Spese-Totale€ 110.868,72. **IMMOBILE 1:** Comune - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 17 Particella 1548 Subalterno 36 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 65 mq. **SOGGETTI A FAVORE:**

- Domicilio ipotecario eletto -

per il diritto di NUDA PROPRIETA', per la quota di 1/1. **SOGGETTO CONTRO:**

Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1 - Per il diritto di NUDA PROPRIETA.

ATTO GIUDIZIARIO: Del 22/10/2023 Numero di repertorio 4179 Autorità emittente

Codice fiscale Sede

Iscritto: Registro generale n. 25861 Registro particolare n. 20470 Presentazione n.18 del 08/11/2023. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE. VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

IMMOBILE: Comune - SAN FERDINANDO DI PUGLIA (FG) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 17 Particella 1548 Subalterno 36 Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 65 metri quadri Indirizzo VIA GRIECO N. civico 83 Piano T. **SOGGETTO A FAVORE:**

Sede Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1. **SOGGETTO CONTRO:**

Per il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1. Soggetto n. 2 - Cognome

P. Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1.

Quesito n. 1/ter.

L'immobile oggetto di pignoramento sito in San Ferdinando di Puglia (BAT) e censito al Foglio 17; p.lla 1548; sub 36, risulta correttamente pignorato in capo

Relativamente all'unità negoziale n. Per la quota di 1/1 - Per il diritto di NUDA PROPRIETA e, diritto di: Usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Quesito n. 1/quater.

Non risultano altre procedure trascritte sullo stesso immobile.

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano***Quesito n. 1/quinquies.**

Come risulta dall'atto Nr. 100-Parte II-Serie A – Anno 1968 di _____, il giorno _____, ha contratto matrimonio con _____ . Con atto in data _____ a rogito del Notaio _____ hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Come risulta dall'atto Nr. 30-Parte II-Serie A – Anno 2009 di _____ – _____ ha contratto matrimonio il _____ . Con _____ dichiarazione resa nell'atto di matrimonio il _____ gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

QUESITO n. 2.

L'immobile rientra nella categoria "negoziario o bottega", sito in San Ferdinando di Puglia in via Ruggiero Grieco n° 83. Detto è censito al NCEU al Fg. 17 p.lla 1548 sub. 36. Piano T. Classe 5, Consistenza 64 mq Rendita: Euro 1.070,87.

L'immobile esecutato confina con:

NORD con il fabbricato censito al NCEU, Fg. 17 P.la 1547 sub. 12-13-, con affaccio su via delle Margherite 43.

EST con u.i. censito al NCEU, Fg. 17 P.la 15478 sub. 37, in via R. Grieco 87 di Proprietà _____ c.f.

OVEST con u.i. censito al NCEU, Fg. 17 P.la 15478 sub. 35, in via R. Grieco 81, in via R. Grieco 81 di Proprietà _____

SUD con strada comunale.

Quesito n. 2/bis.

Si allegano elaborati con sovrapposizione aerofoto e catasto.

QUESITO n. 3.

Il fabbricato in cui ricade il bene, è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falde. Esternamente il fabbricato è rivestito alla base con lastre di pietra fino all'altezza di 120 cm e a salire intonaco con tinteggiatura di colore rosso. L'intero fabbricato è della tipologia in linea, con tre piani fuori terra ed uno interrato. L'immobile staggiato è al piano terra, con ingresso adiacente al portone del civico n° 81 della stessa via, detto ha una consistenza di 65 mq, per una altezza di 3,65 metri, con una corte o patio esterna per un totale di superficie di 93 mq. L'immobile è adibito a locale commerciale Pizzeria, ed è composto da un ampio vano con bagno, un locale di ridotte dimensioni ed un bagno di servizio. Entrando nel locale sulla sinistra si trova il vano bagno, l'ampio vano è diviso da un banco di lavoro con rivestimento in pietra, mentre le parti verticali (del banco) con piastrelle in gres. Il banco divide l'ambiente dai tavoli dei commensali e la zona

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

lavoro, detto raggiunge la parete terminale dove è allocato il forno. Alle spalle vi è un vano cucina con bagno di servizio. Le pareti sono intonacate con tinteggiatura chiara. Il pavimento dell'intero immobile è in gres porcellanato di colore chiaro. All'estremità del locale vi è una porta dove si accede ad una corte o patio che funge da veranda e che l' esercente utilizza nei periodi caldi. L'unità immobiliare ha tutti gli impianti sottotraccia e un impianto di raffrescamento e riscaldamento. Questo si presenta in ottime condizioni.

QUESITO n. 4.

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

L'intero immobile eseguito è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è, pertanto, possibile procedere a stima per valutazione analitica. Si utilizzerà, quindi, la valutazione sintetica: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il lotto è costituito da: un immobile posto al piano strada facente parte di una palazzina di quattro piani, di cui uno interrato e tre piani fuori terra nel Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) con accesso in via R. Grieco al civico 83. Censito al Foglio 17 p.lla 1548 sub. 36, categoria C/1°. La superficie commerciale è di **65 mq**. Unità immobiliari di questa tipologia hanno una quotazione che varia dai € 700,00 ai € 1050,00/mq; considerato il buon stato d'uso, si è preso in considerazione il valore medio, quantificato in euro **€ 850,00**, che moltiplicato per la superficie utile di **98,5 mq**. forniscono un valore di **€ 83.725,00**. L'unità immobiliare di proprietà ha il valore di **€ 83.725,00**

Il lotto ha un valore di € 83.725,00

QUESITO n. 4/bis.

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

	<i>mq.</i>	<i>Cef.</i>	
Locale Piano Terra	65 mq	10	58,5 mq
Pert. Esclus. Acces. Corte	80mq	50	40,0 mq
<i>SUPERFICE UTILE</i>		<i>totale</i>	98,5 mq

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

La consistenza commerciale dell'immobile, censito al Foglio 17; p.lla 1548; sub 36; cat. C/1; è di 65 mq, con una superficie utile di 98,5mq.

QUESITO n. 5.

Il bene pignorato, per le sue caratteristiche non risulta divisibile.

QUESITO n. 6.**Unico lotto –**

L'immobile è allocato in via Ruggiero Grieco al civico 83 nel Comune di San Ferdinando di Puglia, in una zona di nuova espansione della città. E' censito al NCEU al Fg. 17 p.la 1548 sub. 36. Dai documenti reperiti presso il Comune di San Ferdinando di Puglia, presso l'ufficio Tecnico, si evince che l'intero fabbricato è stato costruito nel 2006 con pratica edilizia n. 27 del 24/06/2006, Permesso a Costruire n° 35-36 del 11/08/2006. L'immobile staggito è in diritto di nuda proprietà

e in diritto di usufrutto

. Detto è un locale rientrante

nella categoria negozi e botteghe, è posto al piano terra e fa parte del maggior corpo di fabbrica di un edificio di quattro piani, di cui tre fuori terra, costruito nel 2006 con struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falde. L'immobile è adibito all'attività commerciale di Pizzeria. Esternamente (il fabbricato) su tutto il piano terra, ha un rivestimento in pietra sino all'altezza di circa 120 cm. La parte superiore (parete verticale del fabbricato) è con intonaco in tinta di colore rosso. L'intero stabile si presenta in un ottimo stato di conservazione, ha una consistenza di 65 mq, è aperto su una via con serramenti in alluminio e chiuso con una serranda nella stessa via in R. Grieco. L'immobile è composto da due vani corredati da due bagni con ottime rifiniture interne. Il completamento dell'immobile è dato da un forno e un banco di lavoro che divide il vano per i commensali, una porta finestra con affaccio su di una pertinenza esclusiva accessoria con il vano principale (patio o corte) di circa 80 mq, che viene utilizzata nei mesi caldi. Gli impianti idrici ed elettrici sono sotto traccia, vi è anche un condizionatore per il raffrescamento. Il tutto come da fotografie allegate e da planimetria di rilievo. Applicando i parametri OMI, l'immobile ha una superficie utile vendibile di 98,5 mq. L'immobile è fornito di Attestato di Certificazione Energetica di classe "E". Il locale staggito, confina a NORD con il fabbricato censito al NCEU, Fg. 17 P.la 1547 sub. 12-13, con affaccio su via delle Margherite 43, a EST con u.i. censito al NCEU, Fg. 17 P.la 15478 sub. 37, in via R. Grieco 87 di proprietà

e a OVEST con u.i. censito al NCEU, Fg. 17 P.la 15478 sub. 35, in via R. Grieco 81, in via R. Grieco 81 di Proprietà, a SUD con strada comunale. È riportato in catasto urbano del Comune di San Ferdinando di Puglia al Foglio 17 p.la 1548 sub 36, cat. C/1.

Dati di superficie 94,5 mq. PREZZO BASE € 83.725,00.

QUESITO n. 7.

L'immobile staggito risulta avere una debitoria IMU di euro € 13.721,00.

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

L'immobile risulta essere occupato

con contratto di locazione autorizzato dal G.E. DOTT. MICHELE PALAGANO in data 03/03/2025 con durata di anni 1 a decorrere dal 14/03/2025 al 13/03/2026. L'importo del canone pattuito è di euro € 150,00 mensili, canone non inferiore all'1/3 del giusto prezzo.

QUESITO n. 8.

Fatta eccezione per le formalità pregiudizievoli di cui alla presente procedura, non risultano altri vincoli di alcun tipo e natura.

QUESITO n. 9.

Il bene oggetto di stima fa parte di uno stabile costituito in condominio e, allo stato attuale, non vi sono vincoli di natura condominiale, come risulta dalla comunicazione dell'amministratore pro-tempore. Allo stato il Condominio vanta dei crediti per euro € **1.808,58**, dalla proprietà

QUESITO n. 10.

Da ricerche effettuate dal c.t.u. presso gli Uffici Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia (BT), risulta che lo stabile, di cui l'immobile pignorato fa parte, è stato edificato dopo il 2006. Si allega documentazione ufficio SUE.

QUESITO n. 11.

La classe energetica risulta essere "E",

- a) Gli immobili risultano regolarmente accatastrati, come da planimetria catastale allegata.
- b) Non risultano difformità tra la planimetria catastale e quanto rilevato in fase di sopralluogo.
- c) L'immobile condominiale è stato costruito nel 2006, con concessione delizia n° 27 del 24/06/2006. Si allega documentazione ufficio SUE.
- d) L'immobile è stato realizzato in base alle norme vigenti all'epoca della sua costruzione.
- e) La planimetria catastale corrisponde con lo stato dei luoghi.
- f) lo stabile non rientra nell'edilizia convenzionata.

QUESITO n. 12.

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto di pignoramento.

RIEPILOGO**Unico lotto**

Proprietà condivisa dagli esecutati in diritto di usufrutto e diritto di nuda proprietà, rientrante nella categoria "negoziario o bottega". Sito in una zona di nuova espansione del Comune di San Ferdinando

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO*ing. Giuseppe Galiano*

di Puglia (BT). Detto è allocato in via Ruggiero Grieco n. 83 ed è censito al NCEU al Foglio 17, Particella 1548, Sub 36.

Dai documenti reperiti in Comune presso l'ufficio SUE, si evince che l'intero fabbricato è stato costruito nel 2006, con licenza edilizia n° 27 del 24/06/20026.

L'immobile esecutato è un locale piano terra facente parte di un fabbricato di quattro piani, di cui tre fiori terra, costruito nel 2006 con struttura portante in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a falde. L'immobile è adibito all'attività commerciale di Pizzeria. Esternamente (il fabbricato) su tutto il piano terra, ha un rivestimento in pietra sino all'altezza di circa 120 cm. La parte superiore (parete verticale del fabbricato) con intonaco in tinta di colore rosso.

L'intero stabile si presenta in un ottimo stato di conservazione.

L'immobile staggito ha una consistenza di 65 mq, è aperto su via R. Grieco con serramenti in alluminio e chiuso con serranda nella stessa via. È composto da due vani corredati da due bagni con ottime rifiniture interne. Il completamento dell'immobile è dato da un forno e un banco di lavoro che divide il vano per i commensali, una porta finestra con affaccio su di un patio o corte di circa 80 mq, che viene utilizzata nei mesi caldi. Gli impianti idrici ed elettrici sono sotto traccia, vi è anche un condizionatore per il raffrescamento. Il tutto come da fotografie allegate e da planimetria di rilievo. Applicando i parametri OMI, l'immobile ha una superficie utile vendibile di 98,5 mq.

L'immobile è fornito di Attestato di Certificazione Energetica di classe "E".

Confina a NORD con il fabbricato censito al NCEU, Fg. 17 P.Illa 1547 sub. 12-13 con affaccio su via delle Margherite n. 43, a EST con u.i. censito al NCEU, Fg. 17 P.Illa 15478 sub. 37, in via R. Grieco n. 87 di Proprietà e a OVEST con u.i. censito al NCEU, Fg. 17 P.Illa 15478 sub. 35, in via R. Grieco n. 81 di Proprietà a SUD con strada comunale.

È riportato in catasto urbano del Comune di San Ferdinando di Puglia, al Foglio 17 p.Illa 1548 sub 36, cat. C/1. Il tutto come da fotografie allegate e da planimetria di rilievo.

Vi è debitoria con il Condominio per euro € **1.808,58** e con Il Comune di san Ferdinando di Puglia per €. **13.721,00** per mancato versamento dell'imposta IMU

Applicando i parametri OMI, l'immobile ha una superficie utile vendibile di mq. 98,5, ha un Attestato di Certificazione Energetica di classe "E". È riportato in catasto urbano del Comune di San Ferdinando di Puglia al Foglio 17 p.Illa 1548 sub 36, cat. C/1. Dati di superfice utile 98,5 mq.

PREZZO BASE euro € 83.725,00.

Studio Tecnico Galiano



STUDIO TECNICO

ing. Giuseppe Galiano

Indice allegati.

- 1) Verbale sopralluogo
- 2) Valutazione OMI
- 3) REPORT Fotografico
- 4) Visure, Mappa, Ortofoto e Planimetria
- 5) Debitoria IMU
- 6) Debitoria Condominio
- 7) Concessione Edilizia
- 8) Certificato di Matrimonio
- 9) Visure Ipocatastali
- 10) Certificazione Energetica APE

Foggia li 18/03/2025

il CTU

Ing. Giuseppe Galiano

Studio Tecnico Galiano



