

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

contro

N. 401/2022 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. PALAGANO Michele

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, 5 settembre 2024

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Stornara (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it PEC caterina.menditti@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare N.

401/2022 Reg. G. Es. promossa da:

rappresentata e difeso dall'Avv.

con

studio in alla

PEC:

contro

con sede in

cf

– proprietà

per 1000/1000,

PEC:

G. E. PALAGANO Michele

-----oo0oo-----

PREMESSE

La sottoscritta arch. Caterina MENDITTI, residente in Foggia in Via Antonio Nazzaro n. 6, iscritta all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento nell'udienza del 16/11/2023, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Il CTU comunicava al Giudice le particolari difficoltà riscontrate:

1. i sopralluoghi in data 13/12/2023, 18/12/2023 e 03/01/2024 andavano deserti;
2. in data 13/12/2023 prot. N. 0008359 il CTU formalizzava la richiesta di accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Stornara al fine di ottenere copia dei titoli abilitativi (Licenza o Concessione Edilizia e relativi elaborati grafici ed Agibilità) fornendo tutti i dati dell'immobile e il richiedente la Concessione Edilizia ed allegando tutta la documentazione



idonea ad eseguire la ricerca;

3. in data 15/01/2024 prot. N. 0000303 (in riscontro alla nota prot. N. 0008359 del 13/12/2023) il Comune di Stornara comunicava che il procedimento restava sospeso in attesa che vengano forniti gli estremi del titolo abilitativo e del titolare originario del titolo abilitativo;
4. la sottoscritta ha eseguito ulteriori ricerche presso lo studio notarile che ha stipulato l'ultimo atto di compravendita al fine di fornire anche gli estremi della Licenza Edilizia;
5. in data 01/02/2024 la sottoscritta in riscontro alla nota prot. N. 0000303 comunicava all'ufficio tecnico anche gli estremi della Licenza Edilizia;
6. non avendo ricevuto nessun riscontro agli innumerevoli solleciti, il CTU ha provveduto ad inoltrare in data 08/03/2024 una ulteriore PEC di sollecito all'attenzione anche del Sindaco del Comune di Stornara, a seguito della quale l'ufficio tecnico con nota del 13/03/2024 comunicava che *"... a seguito delle opportune ricerche effettuate negli archivi cartacei e digitali di questo Ente non è stato trovato il fascicolo di riferimento. L'unica traccia attestante l'esistenza del titolo abilitativo è la presenza della relativa annotazione sul registro delle licenze edilizie dell'epoca"*;
7. non è stato possibile reperire la planimetria catastale dell'immobile (osservazione già evidenziata nella Relazione Notarile in atti);
8. in data 11/01/2024 il CTU ha richiesto al competente Ufficio la Rasterizzazione Planimetrica per l'immobile (protocollato in data 12-01-2024 sul REGISTRO UFFICIALE con il numero 5479);
9. in data 24/01/2024 in riscontro l'Ufficio ha risposto che per l'inserimento in atti della planimetria dell'U.I. occorre presentare nuovo atto di aggiornamento tecnico.

Il G.E. in data 09/01/2024 nominava quale custode del compendio pignorato l'avv. Ottavia Corvino.

Il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato si è svolto regolarmente in data 26/01/2024 alla presenza del custode del compendio pignorato avv. Ottavia Corvino, dell'avv. e del



fabbro, tutti assistiti dalla Forza Pubblica del Commissariato di Cerignola e della Stazione CC di Stornara.

In data 17/07/2024 si svolgeva un secondo sopralluogo presso l'immobile pignorato (All. A – Verbali di sopralluogo)

Il Giudice all'udienza del 09/07/2024 disponeva che :*"...l'esperto concluda l'elaborato peritale entro 60 giorni considerando l'immobile pignorato regolare dal punto di vista della concessione edilizia"*.

G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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 del 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 dell'immobile 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 dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per l'immobile 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 loro 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 vicoli 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 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 condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, preVia acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) alla verifica, 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 staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia,



alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare, per gli immobili **urbani**, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;



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

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

12) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-*quater* della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà dell'immobile 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 Stornara, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato i sopralluoghi (All. A) presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Stornara;



- le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la sottoscritta redigeva la presente relazione.

BENE OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

Diritto di proprietà per la quota di 1/1 spettante alla

con sede legale in sull'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Stornara (FG) al **Foglio 15 p.IIa 1365 sub 9** cat. C/6 mq. 232, in Via Pio La Torre, piano S1.

Nota di trascrizione del pignoramento del 28/11/2022 ai nn. 29157/22788.

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo telematico della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito n. 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative dell'immobile pignorato** nel ventennio anteriore al pignoramento:

dalla data del 7 dicembre 1993

alla data del 28 novembre 2022

L'immobile pignorato appartiene alla per la piena proprietà, per averlo acquistato con atto di compravendita dal sig.

nato a il , in data 07/12/1993 a rogito del Notaio Bruno Di Carlo di Foggia rep. n. 11.362, trascritto a Foggia il 09/12/1993 ai n.ri 19050/15624.



*L'originario immobile identificato nell'atto di compravendita al **Foglio 11 p.Ila 51 sub. 12**, a seguito di Variazione per Modifica Identificativo del 28/11/2006 Pratica FG0244777, ha acquisito gli attuali identificativi catastali **Foglio 15 p.Ila 1365 sub 9**.
(All. B: Titolo di provenienza)*

dalla data del 13 agosto 1969

alla data del 7 dicembre 1993

L'immobile appartiene al sig. _____ nato a _____ il _____
_____, imprenditore e unico proprietario della
omonima impresa di costruzioni che ha costruito il complesso edilizio comprendente
l'immobile oggetto della procedura su suolo pervenuto con atto a rogito del
Segretario Comunale di Stornara Dott. _____ in data 13/08/1969,
registrato in Cerignola al n. 1652. Come risulta dal suddetto atto del 07/12/1993 a
rogito del Notaio _____ di Foggia rep. n. 11.362, trascritto a Foggia il
09/12/1993 ai n.ri 19050/15624.

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di
pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze degli identificativi
catastali.

L'immobile risulta censito Catasto Fabbricati del Comune di Stornara (FG) al **Foglio
15 p.Ila 1365 sub 9** cat. C/6 cl. 1 mq. 232, Via Pio La Torre, piano S1. Proprietà per
1000/1000.

Risposta al quesito n. 2

Locale facente parte di un fabbricato sito in Stornara ubicato tra le vie Ettore
Fieramosca, Granata e Pio La Torre. L'immobile posto al piano interrato con accesso
da Via Pio La Torre n. 9, confina con Via Ettore Fieramosca, con Via Granata e con
Via Pio La Torre, salvo altri.



Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Stornara (FG) al **Foglio 15 p.IIa 1365 sub 9** - Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 232, Rendita Euro 479,27, Via Pio La Torre, piano S1.

Intestato _____ con sede in _____ proprietà _____
per 1000/1000.

Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale (fabbricato individuato con **p.IIa 1365** del foglio 15 Comune di Stornara), l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Stornara, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

Descrizione:

L'immobile pignorato fa parte di un fabbricato realizzato tra il 1969 e il 1971, in una zona di Stornara a ridosso del centro. Il fabbricato posto tra le vie Via Ettore Fieramosca, Via Granata e Via Pio La Torre, si sviluppa per tre piani fuori terra e un piano interrato, a destinazione prevalentemente residenziale.

La struttura portante del fabbricato è realizzata con telai portanti in c.a. con solai in latero-cemento armato. Le murature perimetrali sono state realizzate con paramenti in mattoni rivestite con basamento in pietra al piano terra e facciate intonacate e pitturate.

L'immobile posto al piano interrato, trova accesso dal piano terra di Via Pio La Torre n. 9 tramite una rampa, ed è composto da un unico vano.



Le finiture interne sono state lasciate a grezzo, con pavimentazione in battuto di cemento, volta in cemento e laterizi, e murature in tufi, sono presenti bocche di lupo con griglie di areazione o con vetro cemento poste lungo i marciapiedi.

L'infisso esterno è realizzato con saracinesca in alluminio.

L'immobile non è dotato di impianti tecnologici.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è scarso. (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

Il locale occupa una superficie lorda di mq. 274,00 circa ed altezza utile interna di mt. 2,80 con altezza minima misurata sulla rampa di accesso di mt. 1,80 circa.

Sono compresi i proporzionali diritti di condominio sulle parti comuni ed indivise del fabbricato di cui fa parte l'immobile, tali sia per legge che per regolamento di condominio.

Risposta al quesito n. 4

Il valore attribuito all'immobile si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo all'immobile, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a €.** 150,00/mq (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)



Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

Locale al piano interrato

Superficie commerciale: mq. 274,00

Valore di mercato dell'immobile =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 274,00 x 150,00 €/mq. = **€. 41.100,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 41.100,00 x 15% = €. 6.165,00

- per regolarizzazione urbanistica

- per regolarizzazione catastale

€. 700,00

- per verifica e/o adeguamento impianti

Sommano €. 6.865,00

Prezzo base=

Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 41.100,00 - €. 6.865,00 = €. 34.235,00 arrotondati a **€. 34.200,00** (Euro trentaquattromiladuecento/00)

Risposta al quesito n. 6

LOTTO UNICO

Si propone un lotto unico formato da un locale al piano interrato.

Ubicazione: L'immobile, posto al piano interrato, fa parte di un fabbricato sito in Stornara (FG) tra le vie Ettore Fieramosca, Granata e Pio La Torre, con accesso da Via Pio La Torre n. 9.



Consistenza: L'immobile ha una consistenza catastale di 232 mq. ed occupa una superficie lorda di mq. 274,00 circa.

Confini: L'immobile confina con Via Ettore Fieramosca, con Via Granata e con Via Pio La Torre, salvo altri.

Dati catastali: Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Stornara (FG) al **Foglio 15 p.IIIa 1365 sub 9** - Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 232, Rendita Euro 479,27, Via Pio La Torre, piano S1.

Intestato l _____ proprietà
per 1000/1000.

Prezzo base: = € 34.200,00 (Euro trentaquattromiladuecento/00)

Risposta al quesito n. 7

L'immobile non risulta occupato e versa in uno stato di abbandono.

Risposta al quesito n. 8

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 17/09/1993 ai n.ri 14915/1545 contro

nato a _____ a

favore della " _____ " con sede in

, c.f. _____, derivante da decreto ingiuntivo in data 16/07/1993 n.

1.545/1993 di repertorio Presidente del Tribunale di Foggia;

Ipoteca legale iscritta a Foggia in data 19/10/2006 ai n.ri 23782/4549 contro la

_____ a favore di

con sede in _____, c.f. _____, derivante da atto amministrativo in data

29/09/2006 n. 1.840/14 di repertorio



Ipoteca legale iscritta a Foggia in data 26/06/2009 ai n.ri 16290/3170 contro la
a favore di ' con sede in

, c.f. ivante da atto amministrativo in data 04/06/2009 n.
2.122/14 di repertorio

Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 02/08/2013 ai n.ri 15974/1727, in
rinnovazione della precitata ipoteca giudiziale, contro il predetto

la predetta a favore della
con sede a

derivante dal precitato decreto ingiuntivo in data 16/07/1993 n. 1.545/1993 di
repertorio Presidente del Tribunale di Foggia;

Pignoramento trascritto a Foggia in data 28/11/2022 ai n.ri 29157/22788 contro la
predetta a favore della

con sede in (

Risposta al quesito n. 10

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato con Licenza Edilizia
N. 3.000 del 29/08/1968, inizio lavori il 10/01/1969 ed ultimazione lavori del
20/05/1971 come dichiarato dal venditore nell'atto di compravendita del 07/12/1993
e come risulta anche dal registro delle Licenze Edilizie del Comune di Stornara (FG)
nel quale però non è riportato il piano interrato.

*Si evidenzia che la suddetta Licenza Edilizia ed i relativi elaborati grafici non sono
stati rinvenuti presso alcun ufficio competente, ed il Giudice all'udienza del
09/07/2024 disponeva di considerare l'immobile pignorato regolare dal punto di vista
della concessione edilizia.*

(All. M: Annotazione sul registro delle licenze edilizie del Comune di Stornara (FG))



L'immobile pignorato risulta accatastato ma dalle ricerche effettuate presso il Catasto Fabbricati non è stato possibile reperire la relativa planimetria (osservazione già evidenziata nella Relazione Notarile in atti);

In data 11/01/2024 il CTU ha richiesto al competente Ufficio la Rasterizzazione Planimetrica per l'immobile (protocollato in data 12-01-2024 sul registro: REGISTRO UFFICIALE con il numero 5479) e in data 24/01/2024 in riscontro l'Ufficio ha risposto che per l'inserimento in atti della planimetria dell'U.I. occorre presentare nuovo atto di aggiornamento tecnico.

Per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi bisognerà presentare un nuovo accatastamento per il quale si stima un costo pari a €. 700,00.

Non è stato possibile reperire gli elaborati grafici presso gli uffici competenti per verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalla planimetria catastale e/o gli elaborati grafici di progetto.

Risposta al quesito n. 11

L'immobile di cui alla presente relazione non necessita dalla redazione dell'attestato di prestazione energetica APE.

Risposta al quesito n. 12

L'immobile di cui alla presente relazione non ha le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sono applicabili i criteri disposti dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

Tipologia	Autorimessa.
Descrizione sommaria	Autorimessa al piano interrato composta da un unico locale a cui si accede tramite rampa dal piano stradale.
Comune di ubicazione	Comune di Stornara (FG).
Indirizzo	Via Pio La Torre n. 9.



Confini	L'immobile confina con Via Ettore Fieramosca, con Via Granata e con Via Pio La Torre, salvo altri.
Estensione	L'immobile occupa una superficie lorda di mq. 274,00 circa, con una consistenza catastale 232 mq.
Dati catastali	Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Stornara (FG) al Foglio 15 p.lla 1365 sub 9 - Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 232, Rendita Euro 479,27, Via Pio La Torre, piano S1. Intestato _____ con sede in _____ proprietà per 1000/1000.
Attuali proprietari	_____ con sede in _____ proprietà per 1000/1000.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita in data 07/12/1993 a rogito del Notaio _____ di Foggia rep. n. 11.362, trascritto a Foggia il 09/12/1993 ai n.ri 19050/15624.
Stato di comproprietà	Nessuno
Iscrizioni e trascrizioni	Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 17/09/1993 ai n.ri 14915/1545 contro _____ nato _____ a _____) a favore della _____ con sede in _____ Ipoteca legale iscritta a Foggia in data 19/10/2006 ai n.ri 23782/4549 contro la _____ a favore di _____ con sede in _____ Ipoteca legale iscritta a Foggia in data 26/06/2009 ai n.ri 16290/3170 contro la _____ a favore di _____ con sede in _____ Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia in data 02/08/2013 ai n.ri 15974/1727, in rinnovazione della predetta ipoteca giudiziale, contro il predetto _____ e la predetta _____ a favore della _____ con sede a _____ Pignoramento trascritto a Foggia in data 28/11/2022 ai n.ri 29157/22788 contro la predetta _____ a favore della _____ con sede in _____
Stato di occupazione	Immobile libero.
Regolarità edilizio-urbanistica	Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato con Licenza Edilizia N. 3.000 del 29/08/1968. Si evidenzia che la suddetta Licenza Edilizia ed i relativi elaborati grafici non sono stati rinvenuti presso alcun ufficio competente, ed il Giudice all'udienza del 09/07/2024 disponeva di considerare l'immobile pignorato regolare dal punto di vista della concessione



	edilizia.
Conformità catastale	Immobile accatastato ma presso il competente ufficio non è stato possibile reperire la relativa planimetria.
Abitabilità	No.
Valore del bene da porre a base d'asta	Euro 34.200,00 (Euro trentaquattromiladuecento/00) proprietà per 1000/1000.

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 19 pagine e n. 11 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbali di sopralluogo;
 - Allegato B: Atto di compravendita;
 - Allegato C: Richiesta pratiche edilizie;
 - Allegato D: Visura catastale storica;
 - Allegato E: Richiesta planimetria catastale;
 - Allegato F: Estratto di mappa catastale;
 - Allegato G: Inquadramento territoriale, Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto;
 - Allegato H: Rilievo fotografico composto da n. 10 fotografie;
 - Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
 - Allegato L: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari;
 - Allegato M: Annotazione sul registro delle licenze edilizie del Comune di Stornara.
- Con osservanza.

Foggia, 5 settembre 2024

Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti

