



TRIBUNALE DI FOGGIA

Terza Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GIUDICE: DOTT. CLAUDIO CARUSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 219/2015 R.G.Es..

PROMOSSA DA

BANCA CARIGE S.P.A.

CONTRO

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO N. 1 - [REDACTED] - 3 - 4





INCARICO

Il sottoscritto Ing. Giacomo Lombardi, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia con n. 3055 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, con ordinanza del Giudice Dott.ssa Stefania Rignanese, datata 23/02/2018, è stato nominato Esperto nella causa civile in oggetto.

In seguito il fascicolo del ruolo dell'Esecuzione Immobiliare è stato assegnato al G.O.P. Dott. Claudio Caruso, che con ordinanza del 22/10/2018 rinviava il giuramento dell'Esperto al 05/12/2018. Nel medesimo giorno lo scrivente riceveva l'incarico di espletare sugli immobili pignorati le indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c..

PREMESSA

Lotto N. 1: Il bene oggetto di pignoramento:

- Appartamento ubicato a Foggia (FG) – viale Ofanto n. 164 (piano 3), Foglio 94 particella 109 subalterno 20;

[REDACTED]

Lotto N. 3: Il bene oggetto di pignoramento:

- Appartamento ubicato a Foggia (FG) – via Castelluccio dei Sauri (piano T), Foglio 130 particella 822 subalterno 2;

Lotto N. 4: Il bene oggetto di pignoramento:

- Appartamento ubicato a Foggia (FG) – via Castelluccio dei Sauri (piano 1), Foglio 130 particella 822 subalterno 4.





OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 09 aprile 2019, ore 9:00, il sottoscritto CTU Ing. Giacomo Lombardi si è recato presso l'appartamento sito in Foggia, viale Ofanto n. 164, per l'inizio delle operazioni peritali.

Durante le operazioni di sopralluogo erano presenti il Dott. Nicola Corizzo, in qualità di custode giudiziario per l'IVG di Foggia, il Sig. Coccoza Giorgio, debitore, nonché l'ing. Raffaele Fiorentino, collaboratore del CTU.

È stato effettuato il rilievo metrico e fotografico dell'unità immobiliare, censita in catasto al foglio 94 particella 109 sub. 20.

Il prosieguo delle operazioni peritali si è svolto presso gli appartamenti di via Castelluccio dei Sauri, in prossimità della Strada Statale 16, dove si è proceduto all'esecuzione di rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari urbane, censite al foglio 130 particella 822 sub. 2 e 4.

Nella circostanza non è stato possibile ispezionare il locale deposito di via Guerrieri in quanto concesso in locazione.

In data 10 maggio 2019, ore 13:30, alla presenza del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] affittuario dell'immobile è stato possibile ispezionare il box/deposito di via Guerrieri n. 7 ed effettuare il rilievo metrico e fotografico.

In seguito il CTU si è recato presso l'ufficio tecnico del Comune di Foggia per reperire la concessione edilizia dei fabbricati, l'Ufficio Demografico per richiedere la certificazione dello stato patrimoniale del debitore e l'Agenzia delle Entrate di Foggia per ricercare atti di compravendita da utilizzare per la valutazione degli immobili.

Si allegano i verbali di sopralluogo come Allegato n. 1.





TITOLARITA'

In catasto gli immobili risultano così intestati:

- Appartamento piano terzo Foglio 94 particella 109 subalterno 20:

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota: 1/1 in proprietà

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota: 1/3 in proprietà

- Appartamento piano terra Foglio 130 particella 822 subalterno 2:

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota: 1/1 in proprietà

- Appartamento piano terra Foglio 130 particella 822 subalterno 4:

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota: 1/1 in proprietà





DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE – ART. 567

	SEZIONE A GENERALITA'	SEZIONE B IMMOBILI	SEZIONE C SOGGETTI
<p>Nota di trascrizione del 09/07/1984 NN. 11279/173173 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 20/06/1984 Notaio: Meterangelis</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati Fog. 94 Part. 109 sub. 18 Cat. A/3</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1000/1000 CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1000/1000</p>
<p>Nota di trascrizione del 26/10/1984 NN. 16520/177692 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 16/10/1984 Notaio: Grasso</p>	<p>Catasto Foggia- Terreni Fog. 130 Part. 259</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 250/1000 [REDACTED] Proprietà 250/1000 [REDACTED] Proprietà 250/1000 Proprietà 250/1000 CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2</p>
<p>Nota di trascrizione del 17/03/1990 NN. 5481/276365 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 01/03/1990 Notaio: Meterangelis</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 250/1000 [REDACTED] Proprietà 250/1000 [REDACTED] Proprietà 250/1000 Proprietà 250/1000 CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2</p>
<p>Nota di trascrizione del 17/03/1990 NN. 5481/276365 FOGGIA</p>	<p>Atto tra vivi COMPRAVENDITA Del 01/03/1990 Notaio: Meterangelis</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 250/1000 CONTRO: [REDACTED]</p>





<p>Nota di iscrizione del 23/05/2000 NN. 9368/1446 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di ipoteca Atto del 17/05/2000 Pubblico Ufficiale: G.E.M.A. S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE Somma Tot. L. 505.391.057 Somma cap.le L.476.219.960</p>	<p>Catasto Foggia- Terreni 1- Fog. 130 Part. 821</p>	<p>A FAVORE: Servizio Riscossione Tributi G.E.M.A. SPA</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/4</p>
<p>Nota di iscrizione del 23/05/2000 NN. 9368/1446 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di ipoteca Atto del 17/05/2000 Pubblico Ufficiale: G.E.M.A. S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE Somma Tot. L. 505.391.057 Somma cap.le L.476.219.960</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 2 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 3 Cat. A/2 3- Fog. 130 Part. 822 sub. 4 Cat. A/2 4- Fog. 130 Part. 822 sub. 5 Cat. A/2 5- Fog. 130 Part. 822 sub. 6 6- Fog. 130 Part. 822 sub. 7 Cat. A/2 7- Fog. 130 Part. 822 sub. 8 Cat. A/2 8- Fog. 130 Part. 822 sub. 9 Cat. A/2 9- Fog. 130 Part. 822 sub. 10 Cat. C/6</p>	<p>A FAVORE: Servizio Riscossione Tributi G.E.M.A. SPA</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/4</p>
<p>Nota di iscrizione del 23/05/2000 NN. 9368/1446 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di ipoteca Atto del 17/05/2000 Pubblico Ufficiale: G.E.M.A. S.P.A. SERVIZIO RISCOSSIONE Somma Tot. L. 505.391.057 Somma cap.le L.476.219.960</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 132 Part. 114 sub. 3 Cat. C/3</p>	<p>A FAVORE: Servizio Riscossione Tributi G.E.M.A. SPA</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/1</p>
<p>Nota di iscrizione del 14/11/2001 NN. 22365/3186 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali Atto del 31/10/2001 Notaio: Scoccianti Somma Tot. L. 50.000.000</p>	<p>Unità negoziale n. 1 Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 123 Part. 76 sub. 81 Cat. A/3</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED]</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2</p>





<p>Nota di iscrizione del 14/11/2001 NN. 22365/3186 FOGGIA</p>	<p>poteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali Atto del 31/10/2001 Notaio: Scoccianti Somma Tot. L. 50.000.000</p>	<p>Unità negoziale n. 2 Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 2 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 3 Cat. A/2 3- Fog. 130 Part. 822 sub. 4 Cat. A/2 4- Fog. 130 Part. 822 sub. 5 Cat. A/2 5- Fog. 130 Part. 822 sub. 6 6- Fog. 130 Part. 822 sub. 7 Cat. A/2 7- Fog. 130 Part. 822 sub. 8 Cat. A/2 8- Fog. 130 Part. 822 sub. 9 Cat. A/2 9- Fog. 130 Part. 822 sub. 10 Cat. C/6 Catasto Foggia-Terreni 10- Fog. 130 Part. 821</p>	<p>A FAVORE: Bocchini spa CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/4</p>
<p>Nota di iscrizione del 14/11/2001 NN. 22365/3186 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali Atto del 31/10/2001 Notaio: Scoccianti Somma Tot. L. 50.000.000</p>	<p>Unità negoziale n. 3 Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 1303 sub. 5 Cat. C/1 2- Fog. 95 Part. 1303 sub. 6 Cat. C/1 Unità negoziale n. 4 3- Fog. 96 Part. 8487 sub. 62 Cat. C/1</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] Nuda proprietà 1/2 Unità negoziale n. 3 Nuda proprietà 1/3 Unità negoziale n. 4</p>
<p>Nota di iscrizione del 14/11/2001 NN. 22365/3186 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali Atto del 31/10/2001 Notaio: Scoccianti Somma Tot. L. 50.000.000</p>	<p>Unità negoziale n. 5 Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3</p>
<p>Nota di iscrizione del 12/03/2012 NN. 5500/758 FOGGIA</p>	<p>Annotazione a iscrizione Restrizione di beni Atto del 03/01/2012 Pubblico Ufficiale: Giudice del tribunale di Foggia Valore immobili liberati € 7.000,00</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3</p>





<p>Nota di iscrizione del 14/11/2001 NN. 22365/3187 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali Atto del 31/10/2001 Notaio: Scoccianti Somma Tot. L. 130.432.000</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 123 Part. 76 su. 81 Cat. A/3</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2</p>
<p>Nota di iscrizione del 14/11/2001 NN. 22365/3187 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali Atto del 31/10/2001 Notaio: Scoccianti Somma Tot. L. 130.432.000</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 2 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 3 Cat. A/2 3- Fog. 130 Part. 822 sub. 4 Cat. A/2 4- Fog. 130 Part. 822 sub. 5 Cat. A/2 5- Fog. 130 Part. 822 sub. 6 6- Fog. 130 Part. 822 sub. 7 Cat. A/2 7- Fog. 130 Part. 822 sub. 8 Cat. A/2 8- Fog. 130 Part. 822 sub. 9 Cat. A/2 9- Fog. 130 Part. 822 sub. 10 Cat. C/6 Catasto Foggia-Terreni 10- Fog. 130 Part. 821</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/4</p>
<p>Nota di iscrizione del 14/11/2001 NN. 22365/3187 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali Atto del 31/10/2001 Notaio: Scoccianti Somma Tot. L. 130.432.000</p>	<p>Unità negoziale n. 3 Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 1303 sub. 5 Cat. C/1 2- Fog. 95 Part. 1303 sub. 6 Cat. C/1 Unità negoziale n. 4 3- Fog. 96 Part. 8487 sub. 62 Cat. C/1</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] Nuda proprietà 1/2 Unità negoziale n. 3 Nuda proprietà 1/3 Unità negoziale n. 4</p>





<p>Nota di iscrizione del 14/11/2001 NN. 22365/3187 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di cambiali Atto del 31/10/2001 Notaio: Scocciati Somma Tot. L. 130.432.000</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3</p>
<p>Nota di iscrizione del 12/03/2012 NN. 5501/759 FOGGIA</p>	<p>Annotazione a iscrizione Restrizione di beni Atto del 03/01/2012 Pubblico Ufficiale: Giudice del tribunale di Foggia Valore immobili liberati € 7.000,00</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3</p>
<p>Nota di trascrizione del 04/05/2002 NN. 10199/7552 FOGGIA</p>	<p>Pignoramento cautelare Atto del 03/05/2002 Pubblico Ufficiale: G.E.M.A. S.P.A.</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 132 Part. 114 sub. 3 Cat. C/3</p>	<p>A FAVORE: Servizio Riscossione Tributi G.E.M.A. SPA CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/1</p>
<p>Nota di trascrizione del 04/05/2002 NN. 10199/7552 FOGGIA</p>	<p>Pignoramento cautelare Atto del 03/05/2002 Pubblico Ufficiale: G.E.M.A. S.P.A.</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 2 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 3 Cat. A/2 3- Fog. 130 Part. 822 sub. 4 Cat. A/2 4- Fog. 130 Part. 822 sub. 5 Cat. A/2 5- Fog. 130 Part. 822 sub. 6 6- Fog. 130 Part. 822 sub. 7 Cat. A/2 7- Fog. 130 Part. 822 sub. 8 Cat. A/2 8- Fog. 130 Part. 822 sub. 9 Cat. A/2 9- Fog. 130 Part. 822 sub. 10 Cat. C/6</p>	<p>A FAVORE: Servizio Riscossione Tributi G.E.M.A. SPA CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/8 In regime comunione dei beni</p>





<p>Nota di iscrizione del 21/09/2002 NN. 20030/2900 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 19/09/2002 Notaio: Di Carlo Somma Tot. € 595.000,00 Somma cap.le € 297.500,00</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 123 Part. 76 sub. 81 Cat. A/3</p>	<p>A FAVORE: Banca del Monte di Foggia</p> <p>CONTRO: [REDACTED] O Walter Pasquale Pio Proprietà 1/2 [REDACTED] Proprietà 1/2</p>
<p>Nota di iscrizione del 21/09/2002 NN. 20030/2900 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 19/09/2002 Notaio: Di Carlo Somma Tot. € 595.000,00 Somma cap.le € 297.500,00</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 2 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 3 Cat. A/2 3- Fog. 130 Part. 822 sub. 4 Cat. A/2 4- Fog. 130 Part. 822 sub. 5 Cat. A/2 5- Fog. 130 Part. 822 sub. 6 6- Fog. 130 Part. 822 sub. 7 Cat. A/2 7- Fog. 130 Part. 822 sub. 8 Cat. A/2 8- Fog. 130 Part. 822 sub. 9 Cat. A/2 9- Fog. 130 Part. 822 sub. 10 Cat. C/6 Catasto Foggia-Terreni 10- Fog. 130 Part. 822 11- Fog. 130 Part. 821</p>	<p>A FAVORE: Banca del Monte di Foggia</p> <p>CONTRO: [REDACTED] O Walter Pasquale Pio Proprietà 1/8 [REDACTED] Proprietà 1/8</p>
<p>Nota di iscrizione del 21/09/2002 NN. 20030/2900 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 19/09/2002 Notaio: Di Carlo Somma Tot. € 595.000,00 Somma cap.le € 297.500,00</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 1303 sub. 5 Cat. C/1 2- Fog. 95 Part. 1303 sub. 6 Cat. C/1</p>	<p>A FAVORE: Banca del Monte di Foggia</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Nuda proprietà 1/2</p>
<p>Nota di iscrizione del 21/09/2002 NN. 20030/2900 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo Atto del 19/09/2002 Notaio: Di Carlo Somma Tot. € 595.000,00 Somma cap.le € 297.500,00</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: Banca del Monte di Foggia</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3</p>





<p>Nota di iscrizione del 12/03/2012 NN. 5502/760 FOGGIA</p>	<p>Annotazione a iscrizione Restrizione di beni Atto del 03/01/2012 Pubblico Ufficiale: Giudice del tribunale di Foggia Valore immobili liberati € 7.000,00</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: Banca del Monte di Foggia</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3</p>
<p>Nota di trascrizione del 12/04/2005 NN. 8581/6025 FOGGIA</p>	<p>Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili Atto del 04/04/2005 Pubblico Ufficiale: Tribunale Foggia</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 2 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 3 Cat. A/2 3- Fog. 130 Part. 822 sub. 4 Cat. A/2 4- Fog. 130 Part. 822 sub. 5 Cat. A/2 5- Fog. 130 Part. 822 sub. 6 6- Fog. 130 Part. 822 sub. 7 Cat. A/2 7- Fog. 130 Part. 822 sub. 8 Cat. A/2 8- Fog. 130 Part. 822 sub. 9 Cat. A/2 9- Fog. 130 Part. 822 sub. 10 Cat. C/6</p>	<p>A FAVORE: Banca del Monte di Foggia</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/8 [REDACTED] Proprietà 1/8</p>
<p>Nota di trascrizione del 12/04/2005 NN. 8581/6025 FOGGIA</p>	<p>Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili Atto del 04/04/2005 Pubblico Ufficiale: Tribunale Foggia</p>	<p>Catasto Foggia-Terreni 10- Fog. 130 Part. 822 11- Fog. 130 Part. 821</p>	<p>A FAVORE: Banca del Monte di Foggia</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/8 [REDACTED] Proprietà 1/8</p>
<p>Nota di trascrizione del 12/04/2005 NN. 8581/6025 FOGGIA</p>	<p>Atto esecutivo cautelare Verbale di pignoramento immobili Atto del 04/04/2005 Pubblico Ufficiale: Tribunale Foggia</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: Banca del Monte di Foggia</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3 [REDACTED] Proprietà 1/3</p>





<p>Dom. Annotazione del 12/03/2012 NN. 5503/761 FOGGIA</p>	<p>Annotazione a iscrizione Restrizione di beni Atto del 03/01/2012 Pubblico Ufficiale: Giudice del tribunale di Foggia Annotazioni a trascrizione registrazione beni</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: Banca del Monte di Foggia</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3</p>
<p>Nota di trascrizione del 05/08/2006 NN. 19266/13240 FOGGIA</p>	<p>Atto giudiziario decreto di sequestro preventivo Atto del 04/08/2006 Pubblico Ufficiale: Tribunale Foggia</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 1445 sub. 56 Cat. C/1 2- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: Erario dello Stato</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3</p>
<p>Nota di trascrizione del 05/08/2006 NN. 19266/13240 FOGGIA</p>	<p>Atto giudiziario decreto di sequestro preventivo Atto del 04/08/2006 Pubblico Ufficiale: Tribunale Foggia</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 123 Part. 212 sub. 81 Cat. A/3 2- Fog. 95 Part. 1303 sub. 5 Cat. C/1 3- Fog. 95 Part. 1303 sub. 6 Cat. C/1</p>	<p>A FAVORE: Erario dello Stato</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/2</p>
<p>Nota di trascrizione del 05/08/2006 NN. 19266/13240 FOGGIA</p>	<p>Atto giudiziario decreto di sequestro preventivo Atto del 04/08/2006 Pubblico Ufficiale: Tribunale Foggia</p>	<p>Catasto Foggia-Terreni 1- Fog. 130 Part. 258 2- Fog. 130 Part. 259</p>	<p>A FAVORE: Erario dello Stato</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/4</p>
<p>Dom. di annotazione del 12/03/2012 NN. 5504/762 FOGGIA</p>	<p>Annotazione a iscrizione Restrizione di beni Atto del 03/01/2012 Pubblico Ufficiale: Giudice del tribunale di Foggia Annotazioni a trascrizione registrazione beni</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: Erario dello Stato</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3</p>
<p>Nota di trascrizione del 28/03/2007 NN. 7834/5532 FOGGIA</p>	<p>Atto giudiziario Atto del 18/11/2005 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia Sentenza per divisione</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 3 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 5 Cat. A/2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/1</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4</p>





<p>Nota di trascrizione del 28/03/2007 NN. 7834/5532 FOGGIA</p>	<p>Atto giudiziario Atto del 18/11/2005 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia Sentenza per divisione</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 2 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 4 Cat. A/2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/1 CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4</p>
<p>Nota di trascrizione del 28/03/2007 NN. 7834/5532 FOGGIA</p>	<p>Atto giudiziario Atto del 18/11/2005 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia Sentenza per divisione</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 7 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 9 Cat. A/2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/1 CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4</p>
<p>Nota di trascrizione del 28/03/2007 NN. 7834/5532 FOGGIA</p>	<p>Atto giudiziario Atto del 18/11/2005 Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia Sentenza per divisione</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 6 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 8 Cat. A/2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/1 CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4 [REDACTED] Proprietà 1/4</p>
<p>Nota di iscrizione del 23/06/2008 NN. 15084/2689 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario Atto del 16/06/2008 Notaio: Di Carlo Somma Tot. € 300.000,00 Somma cap.le € 150.000,00</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 2 Cat. A/2</p>	<p>A FAVORE: Banca Carige spa Cassa di Risparmio di Genova e Imperia CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/1</p>





<p>Nota di iscrizione del 04/11/2008 NN. 27420/5634 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca volontaria Concessione a garanzia di mutuo fondiario Atto del 30/10/2008 Notaio: Di Carlo Somma Tot. € 600.000,00 Somma cap.le € 300.000,00</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 4 Cat. A/2 2- Fog. 94 Part. 109 sub. 20 Cat. A/3 3- Fog. 94 Part. 109 sub. 18</p>	<p>A FAVORE: Bancapulia spa</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/1</p>
<p>Nota di trascrizione del 20/11/2008 NN. 20229/19369 FOGGIA</p>	<p>Sentenza confisca dei beni Atto del 12/05/2008 Pubblico Ufficiale: Tribunale Somma Tot. € 600.000,00 Somma cap.le € 300.000,00</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 1445 sub. 56 Cat. C/1 2- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: Erario dello Stato</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Pio Proprietà 1/3</p>
<p>Nota di trascrizione del 20/11/2008 NN. 20229/19369 FOGGIA</p>	<p>Sentenza confisca dei beni Atto del 12/05/2008 Pubblico Ufficiale: Tribunale Somma Tot. € 600.000,00 Somma cap.le € 300.000,00</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 123 Part. 212 sub. 81 Cat. A/3 2- Fog. 95 Part. 1303 sub. 5 Cat. C/1 3- Fog. 95 Part. 1303 sub. 6 Cat. C/1</p>	<p>A FAVORE: Erario dello Stato</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Pio Proprietà 1/2</p>
<p>Nota di trascrizione del 20/11/2008 NN. 20229/19369 FOGGIA</p>	<p>Sentenza confisca dei beni Atto del 12/05/2008 Pubblico Ufficiale: Tribunale Somma Tot. € 600.000,00 Somma cap.le € 300.000,00</p>	<p>Catasto Foggia- Terreni 1- Fog. 130 Part. 258 2- Fog. 130 Part. 259</p>	<p>A FAVORE: Erario dello Stato</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Pio Proprietà 1/4</p>
<p>Dom. di annotazione del 12/03/2012 NN. 5505/763 FOGGIA</p>	<p>Annotazione a iscrizione Restrizione di beni Atto del 03/01/2012 Pubblico Ufficiale: Giudice del Tribunale di Foggia Annotazioni a trascrizione registrazione beni</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: Erario dello Stato</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Pio Proprietà 1/3</p>
<p>Nota di trascrizione del 27/02/2012 NN. 4440/3482 FOGGIA</p>	<p>Decreto trasferimento immobili Atto del 03/01/2012 Pubblico Ufficiale: Giudice del Tribunale di Foggia Annotazioni a trascrizione registrazione beni</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1-Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: [REDACTED] Proprietà 1/3</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Pio Proprietà 1/3</p>





<p>Nota di iscrizione del 26/02/2015 NN. 2954/330 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca giudiziale Atto del 30/11/2015 Autorità emittente: Tribunale Somma Tot. € 45.000,00 Somma cap.le € 24.246,95</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 2 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 4 Cat. A/2 3- Fog. 94 Part. 109 sub. 20 Cat. A/3</p>	<p>A FAVORE: Banca Carige spa</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/1</p>
<p>Nota di iscrizione del 26/02/2015 NN. 2954/330 FOGGIA</p>	<p>Ipoteca giudiziale Atto del 30/11/2015 Autorità emittente: Tribunale Somma Tot. € 45.000,00 Somma cap.le € 24.246,95</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: Banca Carige spa</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3</p>
<p>Nota di trascrizione del 01/06/2015 NN. 9596/7450 FOGGIA</p>	<p>Verbale pignoramento immobili Atto del 07/05/2015 Autorità emittente: Tribunale</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 130 Part. 822 sub. 2 Cat. A/2 2- Fog. 130 Part. 822 sub. 4 Cat. A/2 3- Fog. 94 Part. 109 sub. 20 Cat. A/3</p>	<p>A FAVORE: Banca Carige spa</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/1</p>
<p>Nota di trascrizione del 01/06/2015 NN. 9596/7450 FOGGIA</p>	<p>Verbale pignoramento immobili Atto del 07/05/2015 Autorità emittente: Tribunale</p>	<p>Catasto Foggia- Fabbricati 1- Fog. 95 Part. 909 Cat. C/2</p>	<p>A FAVORE: Banca Carige spa</p> <p>CONTRO: [REDACTED] Proprietà 1/3</p>

Figura n. 1: Tabella ipocatastale

- Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. risulta completa, in quanto ricopre il ventennio precedente la trascrizione del pignoramento.
- Si è rilevata corrispondenza tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione per i Lotti n. 1 – 3 – 4, mentre per il Lotto n. 2, la particella 909 del foglio 95, così indicata nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, è stata soppressa generando la particella 916 sub. 60.





- L'immobile non è gravato da altre procedure esecutive.
- Dall'estratto dell'atto di matrimonio del Sig. [redacted] si rileva la seguente annotazione:

Annotazioni:

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 04/04/2006 n.1516 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

In data 16/07/2010 [redacted] hanno presentato ricorso al Tribunale di Foggia per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Con sentenza del Tribunale di Foggia in data 14/12/2010, n. 1904/10, n. R.G. 3145/10, è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.

Figura n. 2: Annotazione atto di matrimonio

La tabella sopra riportata, figura n.1, riassume le vicende traslative dell'immobile pignorato, anteriori ai venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento (nota del 01/06/2015).

DATI CATASTALI

DATI CATASTALI	PROPRIETA'	PERIODO
Catasto Fabbricati Foggia Fog. 94 Part. 109 sub. 20 Cat. A/3	[redacted] proprietà 1000/1000	Dal 10/04/1998 ad oggi
Catasto Fabbricati Foggia Fog. 95 Part. 916 sub. 60 Cat. C/2	[redacted] proprietà 1/3 [redacted] proprietà 1/3 in regime di separazione dei beni [redacted] proprietà 1/3	Dal 01/03/1990 ad oggi
Catasto Fabbricati Foggia Fog. 130 Part. 822 sub. 2 Cat. A/2	[redacted] proprietà 1/1	Dal 18/11/2005 ad oggi
Catasto Fabbricati Foggia Fog. 130 Part. 822 sub. 4 Cat. A/2	[redacted] proprietà 1/1	Dal 18/11/2005 ad oggi

Figura n. 3: Dati catastali





Lotto n. 1

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG):

- Foglio 94 particella 109 subalterno 20.

L'accesso all'appartamento oggetto di stima è localizzato al civico n. 164 di Viale Ofanto.

L'unità immobiliare è localizzata al piano terzo di un condominio composto da 6 unità abitative e confina con vano scala, vano ascensore ed altro appartamento.

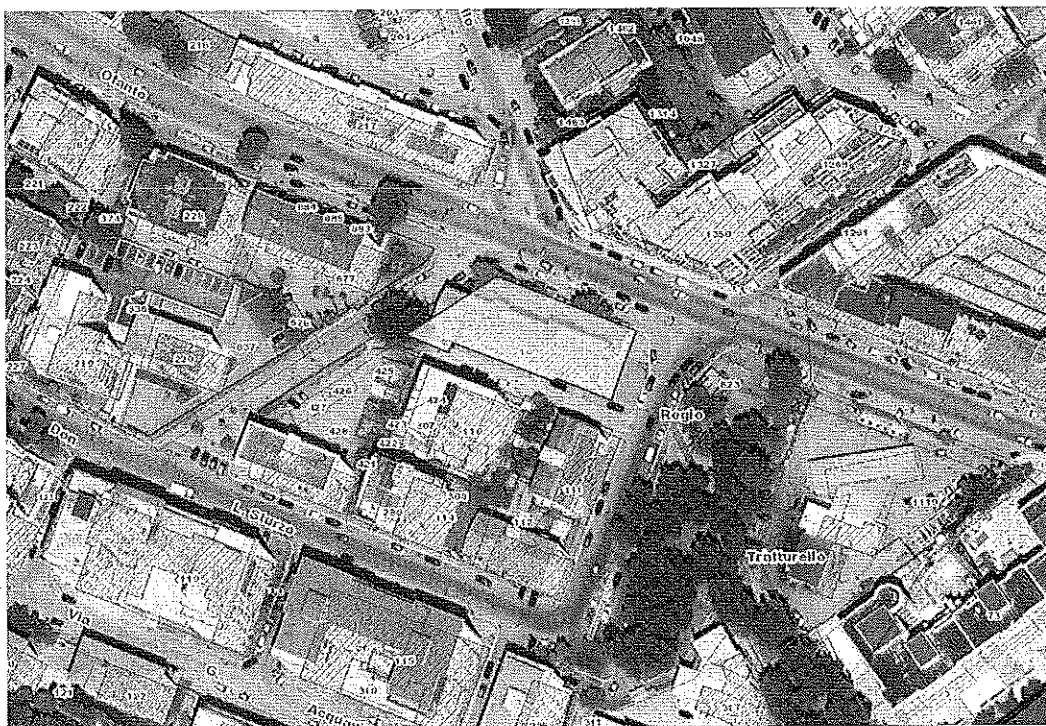


Figura n. 4: Sovrapposizione del catastrale sull'orto foto – part. 109 evidenziata in giallo



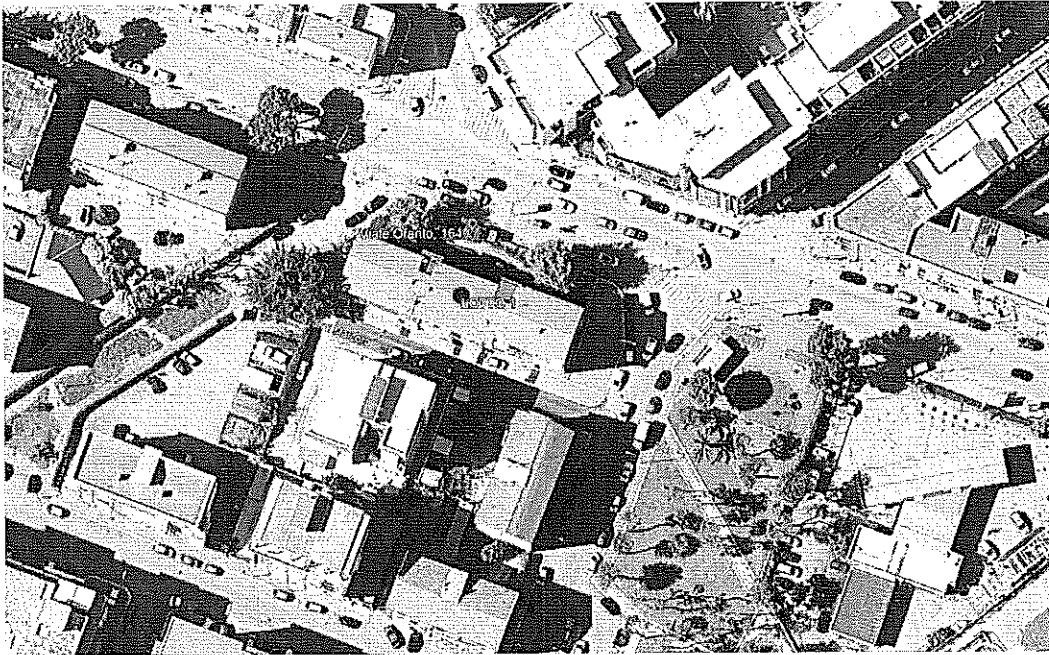


Figura n. 5: foto aerea – Lotto n. 1 – viale Ofanto n. 164

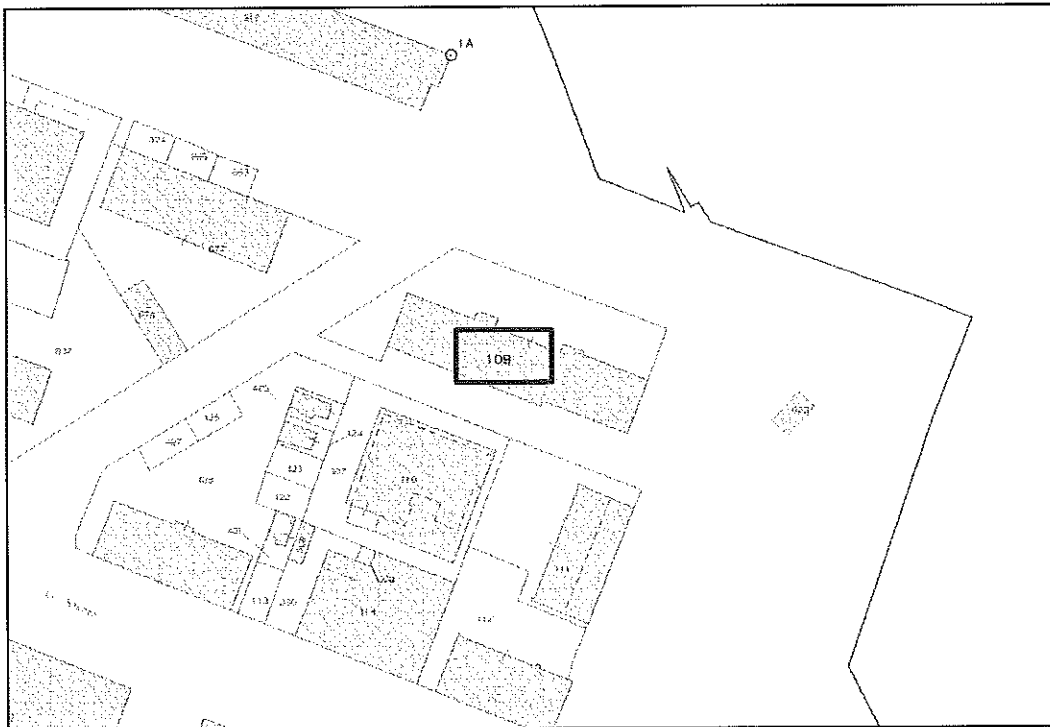


Figura n. 6: Stralcio del foglio di mappa n. 94, con evidenza della particella n. 109





CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE - LOTTO N 1

Struttura verticale: pilastri e travi in cemento armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: inclinata

Manto di copertura: tegole del tipo alla portoghese

Pareti esterne: con intonaco del tipo graffiato e tinteggiate

Pareti interne: in laterizio intonacate al civile

Pavimentazione interna: pavimento in marmette e monocottura

Infissi esterni: infissi in alluminio e vetro con avvolgibili in legno

Porte interne: in legno tamburato

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Scale: condominiale in calcestruzzo armato, con lastre in pietra

Bagno: pavimento in monocottura, con lavabo, tazza, bidet e doccia

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico, allaccio all'AQP, con produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia a metano
- impianto fognario collegato alla rete comunale
- impianto TV e citofono
- impianto elettrico (conforme al D.M. n. 37/2008)
- impianto termico di riscaldamento, tipo autonomo, con corpi scaldanti, alimentato con caldaia a metano

Lo stato di conservazione e manutenzione è valutato buono.

Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano, è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 2: Stato di fatto – Pianta appartamento piano terzo (scala 1:100)

Per completare la descrizione dell'immobile si allega rilievo fotografico:

- Allegato n. 3: Rilievo fotografico



**CONSISTENZA DELL'IMMOBILE - LOTTO N 1**

Per una lettura omogenea dei dati sono stati applicati i coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde, come indicati nell'Allegato n. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662).

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
Abitazione	117,00 mq	138,00 mq	1	138,00 mq
Balcone 1	5,80 mq	5,80 mq	0,3	1,70 mq
Balcone 2	3,30 mq	3,30 mq	0,3	1,00 mq
Balcone 3	2,10 mq	2,10 mq	0,3	0,60 mq
Balcone 4	4,10 mq	4,10 mq	0,3	1,20 mq
Superficie convenzionale complessiva				142,50 mq

Figura n. 7: Consistenza Lotto n. 1

REGOLARITA' EDILIZIA - LOTTO N 1

L'unità immobiliare risulta in regola con le norme edilizie vigenti nel periodo di costruzione, come attesta la seguente documentazione:

- 03/05/1958 – Denuncia preventiva di lavori edilizi n. 30/1958 – Pratica 2848.
- 09/05/1958 – prot. N. 0000042 - approvazione progetto cooperativa "Casa Bella" dalla Commissione edilizia del Comune di Foggia.
- 18/11/1959 – Prot. n. 6289 – Comune di Foggia – Denuncia di opere in cemento armato.
- 27/11/1959 – Prot. n. 6486 – Comune di Foggia – Invio Calcoli in cemento armato prot. 67514 div. 4.





DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI - LOTTO N 1

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 2 e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 4, simile a quella allegata ai titoli abilitativi, ha evidenziato che il vano soggiorno è stato ampliato con una veranda, realizzata senza titoli abilitativi, figura n. 8.

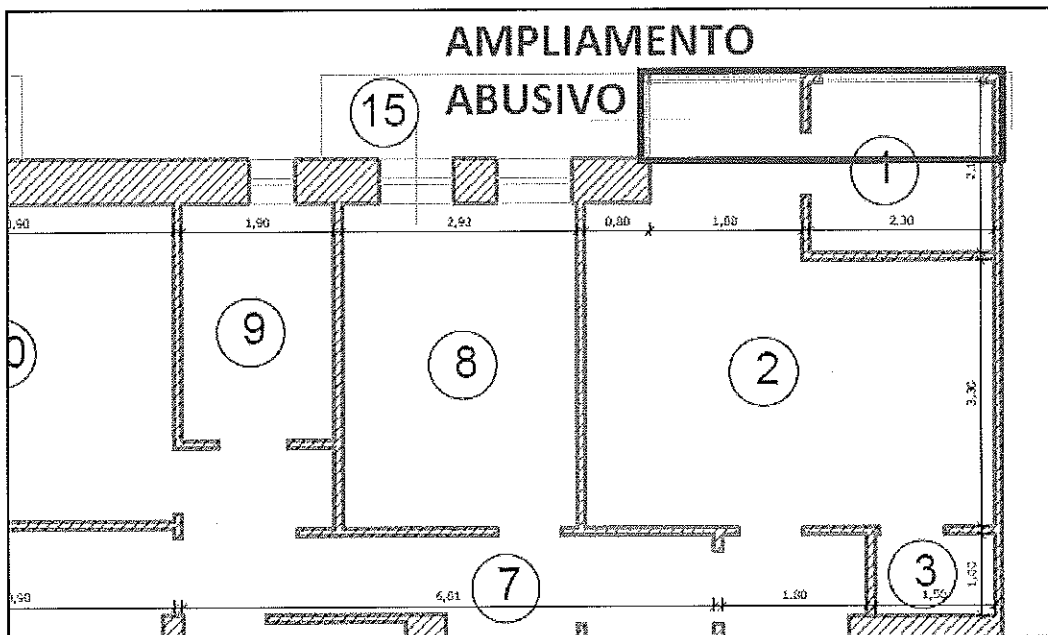


Figura n. 8: Zona oggetto di ampliamento abusivo evidenziata in rosso

Inoltre è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, non conforme alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia del 1958, come descritto nell'Allegato n. 4.

Infine non è stato prodotto il certificato di agibilità del condominio dove è localizzato l'appartamento oggetto di stima.





PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' LOTTO N 1

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica di sanatoria.

Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Foggia un Permesso di Costruire in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 34 e 37, D.P.R. n. 380/2001.

La sanzione da pagare per l'ampliamento volumetrico è pari al doppio degli oneri da versare per interventi simili, mentre per la diversa distribuzione interna la sanzione è di 516,00 €.

Gli oneri da versare, calcolati in misura doppia come recita l'art. 34, ad opera dell'Ufficio tecnico del Comune di Foggia sono pari a 285,06 €, relativamente alla superficie abusiva di veranda di 4,20 mq.

Si evidenzia che prima della sanatoria occorre intervenire ad abbassare la volta della veranda da 2,90 m a 2,40 m, in quanto considerata non residenziale negli interventi di ampliamento.

Successivamente si dovrà provvedere ad un nuovo accatastamento allegando la planimetria dello stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 285,06 €: doppio degli oneri da versare per sanare la veranda
- 516,00 €: sanzione per diversa distribuzione interna
- 200,00 €: diritti di segreteria per Permesso di Costruire
- 800,00 €: spese tecniche redazione/compilazione Permesso di Costruire
- 600,00 €: accatastamento

In totale 2.401,06 €.

Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede 800,00 € per spese tecniche.

In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono 3.201,06 €.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO N 1

Si rileva che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 5).

L'immobile appartiene alla classe energetica "G", con un consumo annuo di 225,22 kWh/mq.

Si evidenzia che durante le operazioni di sopralluogo è stato richiesto, ma non è stato reso disponibile, il libretto di impianto della caldaia.

Il D.lgs 192/2005 art. 6, comma 5, stabilisce per l'APE la validità decennale; nel caso di mancanza di libretto di impianto, la scadenza è stabilita il 31 dicembre dell'anno successivo alla redazione dell'APE, nel caso di specie 31/12/2020.

Considerando la particolarità della situazione, qualora il G.E. lo ritenga necessario, il sottoscritto CTU resta a disposizione per il rinnovo dell'APE.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO N 1

Criteria e metodologie estimative

Le fasi principali del procedimento di stima per la determinazione del valore di mercato, sono le seguenti:

1. Descrizione dell'immobile oggetto di stima;
2. analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari (prezzo di mercato e superfici commerciali);
3. calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile.





1- Descrizione dell'immobile oggetto di stima

Il fabbricato condominiale di viale Ofanto n. 164, in cui è inserito l'immobile in oggetto, è ubicato nella parte sud-est dell'abitato, in zona B2.1 del PRG, denominata "edilizia residenziale indipendente dai confini degli spazi esistenti".

La zona B2.1 è immediatamente esterna alla zona B1, zona di edilizia residenziale organizzata per isolati ed è adiacente alla zona SP, attrezzature pubbliche di quartiere.

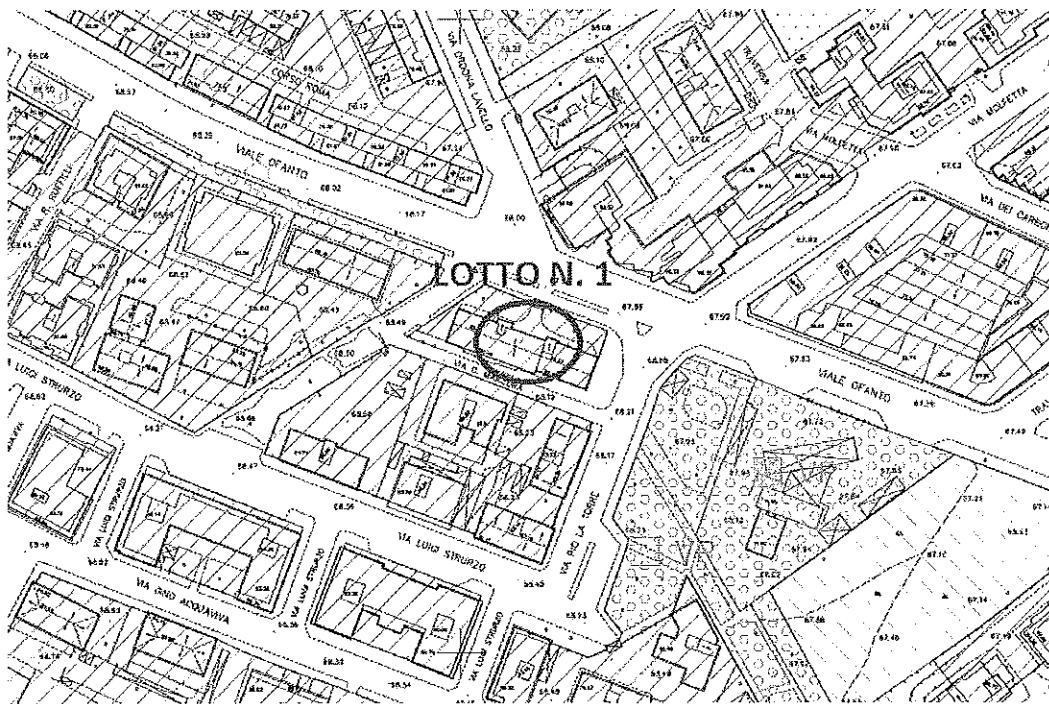


Figura n. 9: Stralcio PRG - Lotto n. 1

La zona SP comprende aree con verde attrezzato ed aree per l'istruzione, tutte adiacenti al condominio di viale Ofanto n. 164.

Il fabbricato in oggetto richiama la tipologia edilizia della "casa in linea", edificato negli anni '60, con pianta rettangolare, scala ed ascensore posti al centro, tre piani in altezza e due unità abitative per piano.





2- Analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari (prezzo di mercato e superfici commerciali)

Il procedimento di stima per determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, consiste nella ricerca di atti di compravendita recenti di unità immobiliari localizzate nello stesso fabbricato condominiale di viale Ofanto n. 164, e nei fabbricati adiacenti, in condizioni simili all'immobile da stimare e con riferimento all'attualità.



Figura n. 10: Localizzazione comparabili - Lotto n. 1

In particolare, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia sono stati selezionati n. 3 atti di compravendita, relativi ad altrettanti fabbricati con caratteristiche tecnico/strutturali simili a quello da valutare, descritti in Figura n. 10, Comparabili 1, 2 e 3.





Dei tre comparabili uno è localizzato nello stesso condominio dell'appartamento da stimare ed i restanti in due fabbricati distanti pochi metri da questo, tutti edificati negli anni '60.

Gli atti di compravendita sono stati scelti per la comparazione in quanto le transazioni sono avvenute nel periodo 2016-2019; i prezzi degli immobili sono stati pagati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzati da particolari condizioni di mercato; il parametro tecnico, metro quadrato (mq) della superficie commerciale, possiede il requisito della proporzionalità con il prezzo degli immobili "comparabili" e con il valore dell'immobile da stimare.

3- Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante raffronto (comparazione) con prezzi noti e certi di fabbricati analoghi a quello di stima.

Il procedimento di stima ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dell'immobile, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Si procede dapprima con l'identificazione di immobili analoghi a quello da stimare per fattori posizionali, vicinanza di servizi pubblici, aree a verde, piazze, scuole e trasporti.

Presso l'Agenzia delle Entrate/Conservatoria RR.II. di Foggia sono stati reperiti e consultati numerosi atti notarili di compravendita di unità immobiliari simili al bene da stimare, per rilevare i prezzi di vendita, verificatisi in regime di libero mercato e in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Nel caso di specie gli atti sono stati stipulati nel periodo 2016/2019.

Gli immobili sono descritti nella Tabella (Figura n. 11).





Comparabili	N. 1	N. 2	N. 3
Data compravendita	13/04/2017	31/01/2019	08/07/2016
Repertorio	20089	10067	19026
Rogante	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile
Comune	Foggia (FG)	Foggia (FG)	Foggia (FG)
Via	Ofanto n. 164	Corso Roma n 103/F	Ofanto
Piano	3°	2° - 4°	2°
Estremi catastali	F 94 P 109 S 23	F 94 P 217 S 30	F 94 P 115 S 33
categoria catastale	A/3	A/3	A/3
Anno di costruzione	ante '67	ante '67	ante '67
Superficie (mq)	149 mq	88 mq	166 mq
Prezzo complessivo (€)	155.000,00 €	82.500,00 €	140.000,00 €
Locali accessori	/	/	/
Prezzo unitario (€/mq)	1.040,30 €/mq	937,50 €/mq	843,40 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (aprile 2019)	1,013	/	1,026
Prezzo appartamento rivalutato (€) aprile 2019	157.015,00 €	82.500,00 €	143.640,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	1.053,80 €/mq	937,50 €/mq	865,30 €/mq

Figura n. 11: Tabella comparabili - Lotto n. 1





I prezzi delle transazioni degli immobili "comparabili", riferiti ad epoche diverse dalla data di stima, mediante gli indici di rivalutazione monetaria ISTAT, sono resi omogenei in modo da considerare la variazione delle quotazioni degli immobili e la svalutazione monetaria nei vari periodi, la stipula degli atti e l'attualità della valutazione. In particolare i prezzi sono stati rivalutati tutti a aprile 2019, ultimo mese di riferimento degli indici ISTAT.

L'analisi degli atti rileva che i prezzi indicati sono sufficientemente simili tra loro. La media ponderata dei valori di ciascun appartamento e delle relative superfici (Comparabile n. 1, 2 e 3), omogenizzati con gli indici ISTAT (l'ultimo indice pubblicato dall'ISTAT: aprile 2019), consente di ottenere il valore dell'appartamento di viale Ofanto n. 164, Lotto n. 1.

$$V_x = \frac{(157.015,00 + 82.500,00 + 143.640,00)€}{(149 + 88 + 166)mq} = 950,70 € / mq$$

$$\text{Valore lotto 1} = 142,50 \text{ mq} \times 950,70 \text{ €/mq} = 135.474,70 \text{ €}$$

Il valore del Lotto n. 1 è stimato pari a 135.474,70 €.

~~Lotto n. 2~~

~~IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI~~

~~Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG):~~

- ~~- Foglio 95 particella 916 subalterno 60.~~

~~E' localizzato al piano terra del fabbricato condominiale di piazza Padre [REDACTED] (o via Guerrieri), composto da sei livelli, per dodici appartamenti, con accesso indipendente da porta carraia recante civico 7.~~





Infatti il prezzo del locale uso posto auto è risultato superiore in quanto la domanda di locali per autorimessa è maggiore rispetto alla disponibilità di locali con medesima destinazione.

Il prezzo unitario del comparabile n. 4, conferma il valore unitario attribuito all'appartamento del Lotto n. 1, ovvero 950,70 €/mq.

Pertanto per la comparazione saranno utilizzati solo i comparabili n. 1 – 2 – 3.

Il bene oggetto di pignoramento è accatato come C/2 (magazzino o locale deposito), con caratteristiche di locale box e quindi va stimato come tale.

La media ponderata dei valori di ciascun locale box e delle relative superfici (Comparabile n. 1, 2 e 3), omogenizzati con gli indici ISTAT (l'ultimo indice pubblicato dall'ISTAT: aprile 2019), consente di ottenere il valore del locale sito in via Guerrieri n. 7, Lotto n. 2.

$$V_x = \frac{(35.910,00 + 26.754,00 + 25.161,50)€}{(26 + 19 + 20)mq} = 1.351,20 €/mq$$

$$\text{Valore lotto n. 2} = 29,80 \text{ mq} \times 1.351,20 €/mq = 40.265,80 €$$

Il valore del Lotto n. 2 è stimato pari a 40.265,80 €.

Lotto n. 3 – 4

IDENTIFICAZIONE ED INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

Il bene oggetto di pignoramento è descritto nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG):

- Foglio 130 particella 822 subalterno 2 (Lotto n. 3) e sub. 4 (Lotto n. 4).

Il fabbricato è localizzato nella periferia di Foggia, all'interno della lottizzazione di via Castelluccio dei Sauri, localizzata nell'area vasta oltre la Strada Statale 16.

I due Lotti sono situati in una casa singola plurifamiliare, con vano scala a servizio di quattro abitazioni.



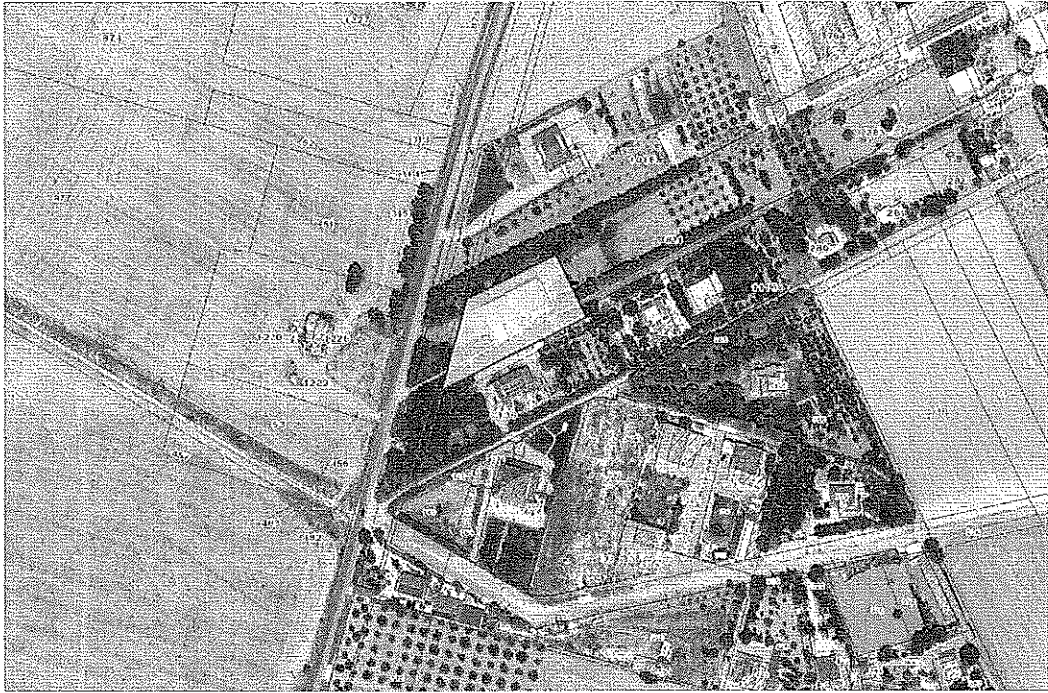


Figura n. 19: Sovrapposizione del catastrale sull'orto foto – part. 822 evidenziata in giallo

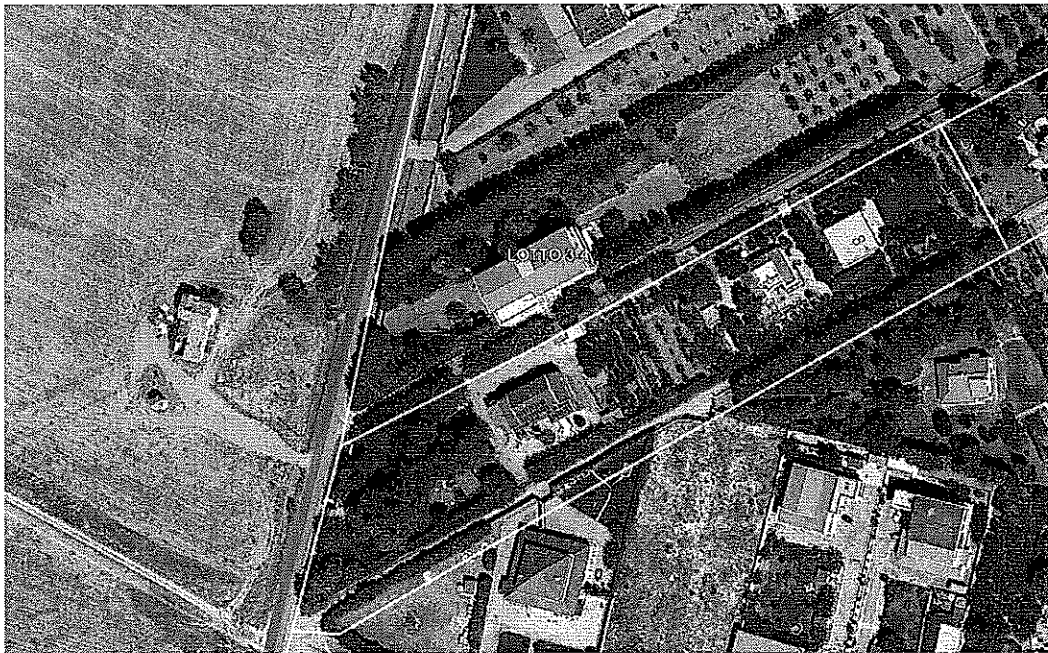


Figura n. 20: foto aerea – Lotto n. 3 e 4 – via Castelluccio dei Sauri



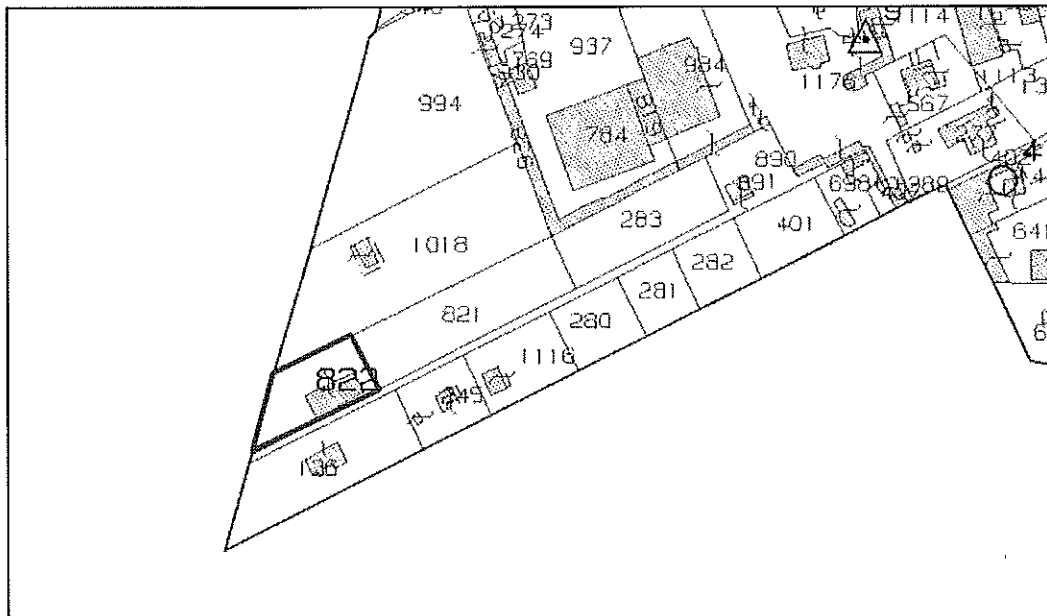


Figura n. 21: Stralcio del foglio di mappa n. 130, con evidenza della particella n. 822

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE: LOTTO N 3

Struttura verticale: pilastri e travi in cemento armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falda inclinata

Manto di copertura: tegole del tipo alla portoghese

Pareti esterne: intonacate a civile e tinteggiate

Pareti interne: in laterizio intonacate al civile oppure con carta da parati

Pavimentazione interna: pavimento in pietra di Apricena

Infissi esterni: infissi in alluminio e vetro con avvolgibili in PVC

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile

Scale: condominiale in calcestruzzo armato, con lastre in pietra

Bagno: pavimento in pietra di Apricena, piastrelle in pietra di Apricena ed

accessori: lavabo, tazza, bidet e doccia

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:





- impianto idrico, con allaccio a pozzo privato e produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia a GPL
- impianto fognario collegato a vasca Imhoff
- impianto TV e citofono
- impianto elettrico (conforme al D.M. n. 37/2008)
- impianto termico di riscaldamento, tipo autonomo, con corpi scaldanti, alimentato con caldaia GPL

Lo stato di conservazione e manutenzione è valutato buono.

La suddivisione degli spazi interni e della superficie netta per vano è descritta nel seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 9: Stato di fatto – Pianta appartamento piano terra (scala 1:100)

Per completare la descrizione dell'immobile si allega rilievo fotografico:

- Allegato n. 10: Rilievo fotografico

CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE: LOTTO N 4

Struttura verticale: pilastri e travi in cemento armato

Solai: in latero-cemento

Copertura: inclinata

Manto di copertura: tegole del tipo alla portoghese

Pareti esterne: intonacate e tinteggiate

Pareti interne: in laterizio intonacate al civile e tinteggiate

Pavimentazione interna: pavimento in pietra di Apricena

Infissi esterni: infissi in alluminio e vetro con avvolgibili in PVC

Porte interne: in legno

Soffitto: piano in latero-cemento intonacato al civile con abbassamento in cartongesso

Scale: condominiale in calcestruzzo armato, con lastre in pietra

Bagno: pavimento in pietra di Apricena, piastrelle in pietra di Apricena, con lavabo, tazza, bidet e doccia





L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- impianto idrico, con allaccio a pozzo privato e produzione di acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia a GPL
- impianto fognario collegato a vasca Imhoff
- impianto TV e citofono
- impianto elettrico (conforme al D.M. n. 37/2008)
- impianto termico di riscaldamento, tipo autonomo, con corpi scaldanti, alimentato con caldaia a GPL

Lo stato di conservazione e manutenzione è valutato buono.

Per la descrizione degli spazi interni e della superficie netta per vano, è stato prodotto il seguente elaborato grafico:

- Allegato n. 13: Stato di fatto – Pianta appartamento piano primo (scala 1:100)

Per completare la descrizione dell'immobile si allega rilievo fotografico:

- Allegato n. 14: Rilievo fotografico

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE LOTTO N 3 - 4

Per una lettura omogenea dei dati sono stati applicati i coefficienti di omogeneizzazione alle superfici lorde, come indicati nell'Allegato n. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell' articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662).





Lotto n. 3:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
Abitazione	201,17 mq	231,40 mq	1	231,40 mq
Balcone/veranda	12,35 mq	12,35 mq	0,3	3,70 mq
Balcone	34,00 mq	34,00 mq	0,1	3,40 mq
Superficie convenzionale complessiva				238,50 mq

Figura n. 22: Consistenza Lotto n. 3

Lotto n. 4:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	coefficiente	Superficie convenzionale
Abitazione	205,22 mq	233,00 mq	1	233,00 mq
Balconi	40 mq	40 mq	0,1	4,00 mq
Superficie convenzionale complessiva				237,00 mq

Figura n. 23: Consistenza Lotto n. 4

REGOLARITA' EDILIZIA LOTTO N 3 - 4

Le unità immobiliari sono state realizzate senza licenza edilizia negli anni '80; nel 1995 è stata presentata una pratica in sanatoria di opere abusive. Ad oggi risultano in regola con le norme edilizie vigenti nel periodo di costruzione, come attesta la seguente documentazione:

- 10/03/1995 – Pratica di Condonò Edilizio N. 2370/CN/95 prot. 019951 - Ufficio tecnico Comune di Foggia richiesta dal sig. [REDACTED], immobile Fog. 130 p.lla 822 sub. 2 piano terra.
- 10/03/1995 – Pratica di Condonò Edilizio N. 2368/CN/95 prot. 019950 - Ufficio tecnico Comune di Foggia richiesta dal sig. [REDACTED], immobile Fog. 130 p.lla 822 sub. 4 piano primo.
- 03/12/1997 – Deposito n. 39112 – Ufficio del Genio Civile di Foggia – Nulla osta certificato di idoneità statica intero fabbricato al Fog. 130 p.lla 822.





- 29/09/2001 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 417/2001 – Rilasciata a favore di [REDACTED] immobile Fog. 130 p.lla 822 sub. 2 piano terra.
- 29/09/2001 - Concessione Edilizia in sanatoria n. 417/2001 – Rilasciata a favore di [REDACTED] immobile Fog. 130 p.lla 822 sub. 4 piano primo.

DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI LOTTO N 3

Si rileva l'assenza di difformità edilizie in quanto è stata rilasciata istanza di condono per sanatoria di opere abusive.

Nella documentazione esaminata non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità.

Il confronto tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 9, e quella in catasto, Allegato n. 11, ha evidenziato la mancata rappresentazione del balcone a servizio dell'appartamento del piano terra.

Nell'Allegato n. 11 è stata evidenziata, con cerchi di colore rosso, la zona in cui ricade il balcone sopra menzionato.

PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' LOTTO N 3

Le difformità catastali possono essere regolarizzate presentando un DOCFA di rettifica all'Agenzia delle Entrate, allegando la planimetria dello stato di fatto.

Le spese tecniche per la rettifica catastale sono pari a 600,00 €, compresi i diritti. Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede 800,00 € per spese tecniche.

In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono 1.400,00 €.





ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO N 3

Si rileva che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 13).

L'immobile appartiene alla classe energetica "F", con un consumo annuo di 206,55 kWh/mq.

Si evidenzia la caldaia dell'appartamento non è in regola con i controlli annuali, pertanto secondo il D.lgs 192/2005 art. 6, comma 5, la scadenza è stabilita il 31 dicembre dell'anno successivo alla redazione dell'APE, nel caso di specie 31/12/2020.

Considerando la particolarità della situazione, qualora il G.E. lo ritenga necessario, il sottoscritto CTU resta a disposizione per il rinnovo dell'APE.

DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI LOTTO N 4

Si rileva l'assenza di difformità edilizie in quanto è stata rilasciata istanza di condono per sanatoria di opere abusive.

Nella documentazione esaminata non è stato reperito il certificato di abitabilità/agibilità.

Tra la planimetria dello stato di fatto, Allegato n. 13, e la planimetria depositata in catasto, Allegato n. 15, si è rilevata la diversa distribuzione/rappresentazione degli spazi interni, come evidenziato in rosso nell' Allegato n. 15.





PER REGOLARIZZARE LE DIFFORMITA' LOTTO N 4

Le difformità edilizie e catastali possono essere regolarizzate con una pratica di sanatoria.

Occorre presentare all'Ufficio tecnico del Comune di Foggia una CILA in sanatoria, secondo quanto previsto dall'art. 37, D.P.R. n. 380/2001, pagando una sanzione di 1.032,00 €.

Successivamente si dovrà provvedere ad un nuovo accatastamento allegando la planimetria corrispondente allo stato di fatto.

Le spese per sanare le difformità comprendono:

- 1.032,00 €: sanzione
- 80,00 €: diritti
- 300,00 €: spese tecniche per presentare la CILA
- 600,00 €: accatastamento

In totale 2.012,00 €.

Inoltre il certificato di agibilità, in adempimento all'art. 24 e 25, D.P.R. n. 380/2001, richiede 800,00 € per spese tecniche.

In conclusione per regolarizzare l'unità immobiliare occorrono 2.812,00 €.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE LOTTO N 4

Si rileva che per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica.

Il sottoscritto CTU ha redatto l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) dell'immobile, allegandolo alla presente relazione (Allegato n. 17).

L'immobile appartiene alla classe energetica "E", con un consumo annuo di 101,99 kWh/mq.





DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO N 3 – 4

Criteria e metodologie estimative

Le fasi principali del procedimento di stima per la determinazione del valore di mercato, sono le seguenti:

1. Descrizione dell'immobile oggetto di stima;
2. analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari (prezzo di mercato e superfici commerciali);
3. calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile.

1. Descrizione dell'immobile oggetto di stima

I due appartamenti oggetto di stima sono in un fabbricato singolo alla periferia di Foggia, nell'area vasta adiacente la Strada Statale 16.

L'area in cui ricade il fabbricato non è descritta negli elaborati grafici del PRG di Foggia in quanto ricade in zona E, agricola.

Il fabbricato in oggetto richiama la tipologia edilizia della casa singola plurifamiliare o "casa a torre", con prospetti liberi, zona di ingresso centrale e organismi abitativi elementari con affacci su più fronti, distribuiti su più piani collegati tra di loro da scala comune.

2. Analisi del mercato per la rilevazione di atti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e rilevazione di dati immobiliari (prezzo di mercato e superfici commerciali)





Il procedimento di stima per determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, consiste nella ricerca di atti di compravendita riferiti ad abitazioni in periferia di Foggia, prossimi alla Strada Statale 16.

In particolare, presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia sono stati selezionati n. 3 atti di compravendita di abitazioni, con caratteristiche simili a quello da valutare, Figura n. 24, Comparabili 1, 2 e 3.

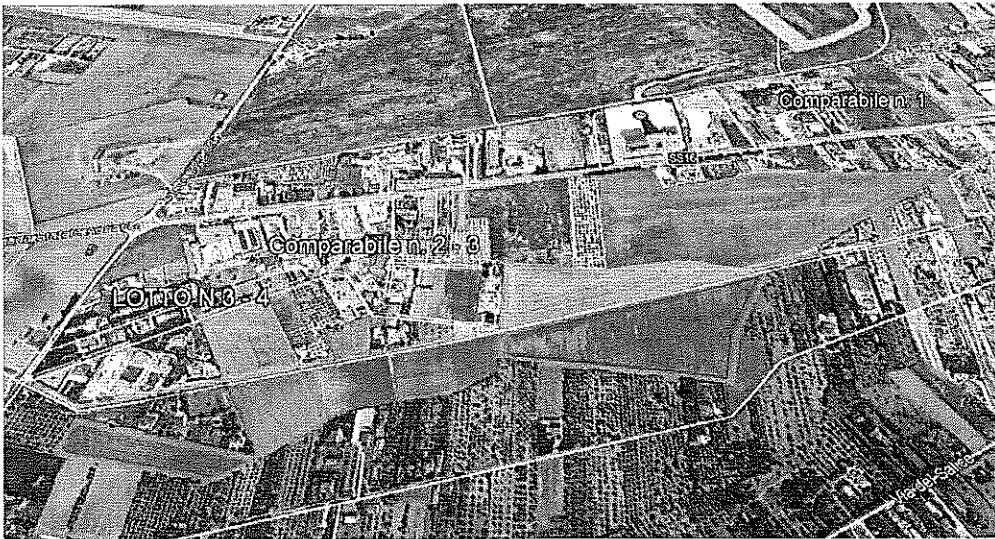


Figura n. 24: Localizzazione comparabili - Lotto n. 3 - 4

Sono stati selezionati n. 3 atti di compravendita, di cui n. 2 risalenti all'anno 2008 ed uno al 2018.

La ricerca degli atti ha evidenziato che nella zona oggetto di indagine sono poco frequenti le transazioni di civili abitazioni.

Infatti sono frequenti compravendite di immobili censiti come D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), oppure atti traslativi di civili abitazioni stipulati in epoca lontana, quindi esclusi dalla comparazione.





3. Calcolo del prezzo medio unitario e determinazione del valore dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile viene determinato mediante raffronto (comparazione) con prezzi noti e certi di fabbricati analoghi a quello di stima.

Il procedimento di stima ha lo scopo di determinare all'attualità il più probabile valore di mercato dell'immobile, supposto libero da persone, cose e gravami, nonché in regola con le norme urbanistiche.

Si procede dapprima con l'identificazione di immobili analoghi a quello da stimare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Presso l'Agenzia delle Entrate/Conservatoria RR.II. di Foggia sono stati reperiti e consultati numerosi atti notarili di compravendita di unità immobiliari simili al bene da stimare, per rilevare i prezzi di vendita, verificatisi in regime di libero mercato e in epoca prossima a quella di riferimento della stima.

Nel caso di specie le transazioni sono avvenute nel periodo 2008/2018.

Gli immobili sono descritti nella Tabella (Figura n. 25).

I prezzi delle transazioni degli immobili "comparabili", riferiti ad epoche diverse dalla data di stima, mediante gli indici di rivalutazione monetaria ISTAT, sono resi omogenei in modo da considerare la variazione delle quotazioni degli immobili e la svalutazione monetaria nei vari periodi, la stipula degli atti e l'attualità della valutazione. In particolare i prezzi sono stati rivalutati tutti ad aprile 2019, ultimo mese di riferimento degli indici ISTAT.

L'analisi degli atti rileva che i prezzi non possono essere considerati per la stima. Infatti l'atto del comparabile n. 1 è riferito ad una abitazione annessa a magazzino (C/2) e laboratorio per arti e mestieri (C/3), con prezzo eccessivamente basso, quindi non rappresentativo.





Comparabili	N. 1	N. 2	N. 3
Data compravendita	07/05/2018	30/06/2008	30/06/2008
Repertorio	21530	32055	32053
Rogante	Atto notarile	Atto notarile	Atto notarile
Comune	Foggia (FG)	Foggia (FG)	Foggia (FG)
Via	Strada Statale 16	Strada Statale 16	Strada Statale 16
Piano	T	1°	S1
Estremi catastali	F 130 P 684 S 2 - C/3 F 130 P 684 S 5 - C/2 F 130 P 684 S 6 - A/3	F 130 P 641 S 10	F 130 P 641 S 6
categoria catastale	F 130 P 684 S 7 - F/2 F 130 P 684 S 8 - F/2	A/3	A/3
Anno di costruzione	Sanatoria del 1998	Condono del 2000	Condono del 2000
Superficie (mq)	C/3 - 237 mq C/2 - 86 mq (x 0,5) A/3 - 99 mq	133 mq	152 mq
Prezzo complessivo (€)	155.000,00 €	144.000,00 €	144.000,00 €
Locali accessori	piazzale	cortile in comune con altre u.i.u.	cortile in comune con altre u.i.u.
Prezzo unitario (€/mq)	409,00 €/mq	1.082,70 €/mq	947,40 €/mq
Indici di rivalutazione monetaria ISTAT (aprile 2019)	1,006	1,119	1,119
Prezzo appartamento rivalutato (€) aprile 2019	155.930,00 €	161.136,00 €	161.136,00 €
Prezzo unitario (€/mq) rivalutato	411,4 €/mq	1211,50 €/mq	1.060,10 €/mq

Figura n. 25: Tabella comparabili - Lotto n. 3 - 4





I comparabili n. 2 – 3 riguardano due transazioni avvenute nel 2008, epoca in cui il mercato immobiliare era estremamente vivace, con domanda maggiore, offerta maggiore e quindi prezzi d'acquisto più alti rispetto al momento attuale caratterizzato da elevata offerta, scarsa domanda e prezzi bassi.

Per la determinazione del valore di mercato del Lotto n. 3 – 4 si considera il valore unitario di partenza di 950,70 €/mq, determinato per il Lotto n. 1.

A questo punto occorre applicare aggiunte e detrazioni considerando:

Caratteristiche posizionali dell'edificio

- localizzazione generale nell'ambito della zona (periferia della città)

Caratteristiche dell'edificio

- tipologia e qualità edilizia (casa singola plurifamiliare)
- stato manutentivo dell'edificio (buono)

Caratteristiche dell'unità immobiliare

- superficie commerciale ragguagliata (descritta nel paragrafo "Consistenza dell'immobile")
- dotazione ed efficienza degli impianti (impianto idrico e fognario non collegati alla rete pubblica)
- stato manutentivo e di conservazione dell'unità immobiliare (buono)
- qualità dei materiali e finiture: buona qualità

Pertanto, considerate le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, si ritiene congruo il valore unitario di 750,00 €/mq.

Valore lotto n. 3= 238,50 mq x 750,00 €/mq= 178.875,00 €

Valore lotto n. 4= 237,00 mq x 750,00 €/mq= 177.750,00 €





SCHEMA RIASSUNTIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 219/2015 R.G.Es.		
Promossa da	Banca Carige S.p.a.	
contro	[REDACTED]	
G.E.	Dott. Claudio Caruso	
CTU	Ing. Giacomo Lombardi	
LOTTO 1		
Dati catastali	appartamento	F 94 P 109 S 20 - Cat. A/3
Prezzo unitario (€/mq)	950,70 €/mq	
Consistenza (mq)	142,50 mq	
Prezzo a base d'asta (€)	135.474,70 €	
LOTTO 2		
Dati catastali	locale deposito	F 95 P 916 S 60 - Cat. C/2
Prezzo unitario (€/mq)	1.351,20 €/mq	
Consistenza (mq)	29,80 mq	
Prezzo a base d'asta (€)	40.265,80 €	
LOTTO 3		
Dati catastali	appartamento	F 130 P 822 S 2 - Cat. a/2
Prezzo unitario (€/mq)	750,00 €/mq	
Consistenza (mq)	238,50 mq	
Prezzo a base d'asta (€)	178.875,00 €	
LOTTO 4		
Dati catastali	appartamento	F 130 P 822 S 4 - Cat. a/2
Prezzo unitario (€/mq)	750,00 €/mq	
Consistenza (mq)	237,00 mq	
Prezzo a base d'asta (€)	177.750,00 €	





BIBLIOGRAFIA

- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2014, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 3, Exeo edizioni;
- Antonio Iovane e Massimo Curatolo, 2011, La stima degli immobili urbani: casi, vol. 1, Exeo edizioni;
- Agenzia del Territorio, 2011, Manuale operativo delle stime immobiliari, Franco Angeli, Milano;
- Misseri Salvatore Corrado, 1993, Introduzione alla misura empirica del valore, Quaderno n. 5, Ce.S.E.T. Firenze;
- Milano Giovanni, 1978, Caratteri del giudizio di stima e didattica, Università degli Studi di Bari – Annali della facoltà di Agraria, volume XXX;
- Forte Carlo, 1968, Elementi di Estimo urbano, Etas Kompass, Milano;
- Giuseppe Medici, 1962, Principi di Estimo, Edizioni Agricole, Bologna.





ALLEGATI

1. Allegato n. 1: Verbale di sopralluogo
2. Allegato n. 2: Planimetria stato di fatto – Lotto 1 (scala 1:100)
3. Allegato n. 3: Rilievo fotografico Lotto 1
4. Allegato n. 4: Planimetria catastale Lotto 1 (scala 1:100)
5. Allegato n. 5: APE Lotto 1
6. Allegato n. 6: Planimetria stato di fatto – Lotto 2 (scala 1:100)
7. Allegato n. 7: Rilievo fotografico Lotto 2
8. Allegato n. 8: Planimetria catastale Lotto 2 (scala 1:100)
9. Allegato n. 6: Planimetria stato di fatto – Lotto 3 (scala 1:100)
10. Allegato n. 7: Rilievo fotografico Lotto 3
11. Allegato n. 8: Planimetria catastale Lotto 3 (scala 1:100)
12. Allegato n. 9: APE Lotto 3
13. Allegato n. 6: Planimetria stato di fatto – Lotto 4 (scala 1:100)
14. Allegato n. 7: Rilievo fotografico Lotto 4
15. Allegato n. 8: Planimetria catastale Lotto 4 (scala 1:100)
16. Allegato n. 9: APE Lotto 4

Torremaggiore, li 12/06/2019

IL C.T.U.

Ing. Giacomo Lombardi



 ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 219/2015 R.G.Es.

LOTTO N. 1

SITUAZIONE STATO DI FATTO

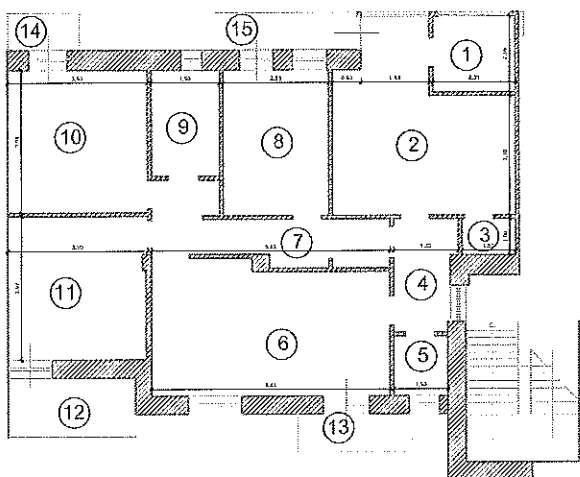
TERZO PIANO INT. 5 H= 2,90 m

FOGLIO 94 PARTICELLA 109 SUB. 20

ALLEGATO N. 2

LEGENDA:

- ① cucina = 4,83 mq
- ② soggiorno = 21,50 mq
- ③ ripostiglio = 1,50 mq
- ④ disimpegno = 5,10 mq
- ⑤ ripostiglio 2 = 2,46 mq
- ⑥ salone = 23,73 mq
- ⑦ corridoio = 9,80 mq
- ⑧ camera = 11,80mq
- ⑨ bagno = 5,60 mq
- ⑩ camera = 15,40 mq
- ⑪ camera = 15,30 mq
- ⑫ balcone 1 = 5,80 mq
- ⑬ balcone 2 = 3,30 mq
- ⑭ balcone 3 = 2,10 mq
- ⑮ balcone 4 = 4,10 mq
- altezza (h)= 2,90 m
- Sup. lorda= 138,00 mq (escluso balconi)



SCALA 1:100

 ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 219/2015 R.G.Es.

ALLEGATO N. 9

LOTTO N. 3

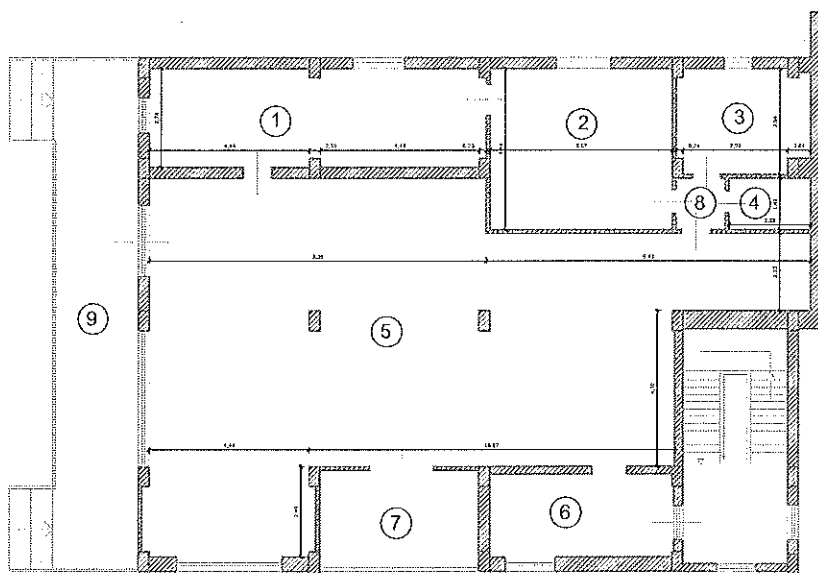
SITUAZIONE STATO DI FATTO

PIANO TERRA H= 2,77 m

FOGLIO 130 PARTICELLA 822 SUB. 2

LEGENDA:

- ① cucina = 25,30 mq
- ② camera = 20,57 mq
- ③ bagno = 10,50 mq
- ④ ripostiglio = 3,20 mq
- ⑤ salone = 128,00 mq
- ⑥ camera 2 = 11,65 mq
- ⑦ balcone = 12,35 mq
- ⑧ disimpegno = 1,95mq
- ⑨ balcone = 34,00 mq
- altezza (h)= 2,77 m
- Sup. lorda= 231,40 mq (escluso balconi)



SCALA 1:100

LOTTO N. 4

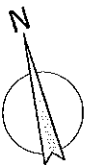
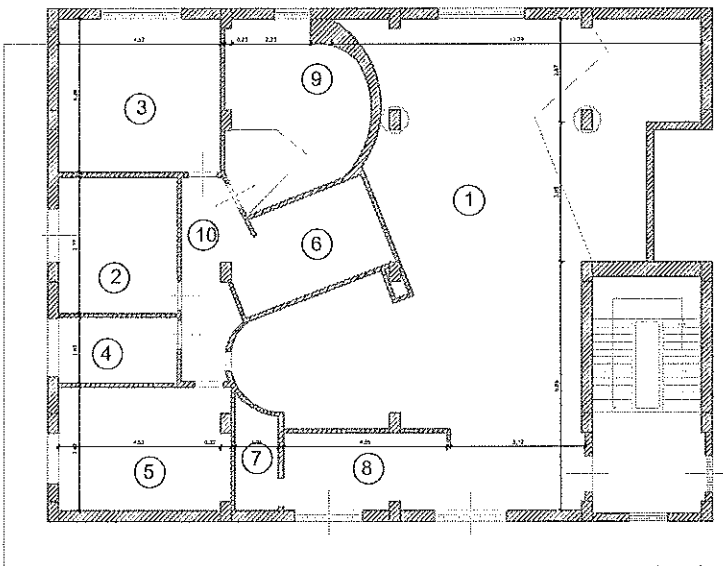
SITUAZIONE STATO DI FATTO

PIANO PRIMO H= 2,70 m

FOGLIO 130 PARTICELLA 822 SUB. 4

LEGENDA:

- ① cucina- soggiorno = 101,85 mq
- ② camera 1 = 12,52 mq
- ③ camera 2 = 19,20 mq
- ④ bagno 1= 6,00 mq
- ⑤ camera 3 = 16,40 mq
- ⑥ cabina amadio = 10,55 mq
- ⑦ ripostiglio = 3,30 mq
- ⑧ ripostiglio = 9,70mq
- ⑨ bagno 2 = 17,40mq
- ⑩ disimpegno = 8,30mq
- ⑪ balcone = 40,00 mq
- altezza (h)= 2,70 m
- Sup. lorda= 233,00 mq (escluso balconi)



SCALA 1:100