

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE ESECUTORE: DOTT. CLAUDIO CARUSO

R.G. Es. N. 386/2018 + R.G. Es. 315/2022

RELAZIONE TECNICA DEL C.T.U.

IL C.T.U.

Ing. Angelo A. F. Prencipe

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Via Palestro (foto n. 1, 2, ... allegate), a San Ferdinando è posta, come da planimetrie allegate, nella zona centrale di San Ferdinando.

L'isolato (foto n. 1, 2, 3, 4) in cui è ubicata la palazzina con l'immobile pignorato e posto in vendita è situata tra le Vie Palestro (foto n.1, 2) – Mazzini (foto n.3) – Canne – Centimolo (foto n.4).

Il vano scala serve solo i due piani in vendita, con una comunicazione interna (foto n.9) da murare con il piano terra (civico 4, catastalmente n.2) non pignorato.

L'abitazione pignorata e posta in vendita è ai piani primo e secondo di Via Palestro n. 6 (catastalmente ancora civico 4) ed affaccia esclusivamente su Via Palestro (foto n. 1, 2). Una piccola finestra alta

(foto n.1, 3, 24) è solo presa di aria e luce sulla limitrofa particella 419 di terzi.

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO AI PIANI 1-2.

L'abitazione posta in vendita si trova ai piani primo e secondo della palazzina costituita in tutto da tre piani fuori terra (piano terra non pignorato + 1 + 2) in Via Palestro n.6 (catastalmente ancora n.4) a San Ferdinando. La palazzina è priva di ascensore, riferita realizzata in cemento armato, con pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Su Via Palestro danno il portone in legno (foto n. 1, 2, 7), il vetro-cemento del vano scala (foto n. 2, 65) e le vetrine dei piani primo e secondo (foto n. 3 e 15).

L'intero appartamento in vendita affaccia esclusivamente sulla Via Palestro (foto n. 1, 2) con due balconi, a cui si aggiunge una piccola finestra alta laterale (foto n.1, 3, 24) solo presa di aria e luce sulla limitrofa particella 419 di terzi. La carenza di luce è parzialmente risolta mediante un piccolo pozzo luce - chiostrina (foto n. 30, 62) che al primo piano è anche ripostiglio (foto n. 35, 36), come da planimetrie catastali allegate.

Il portone (civico 6, 4 in Catasto) a piano terra è in legno già

.....
ammalorato (foto n. 2, 7, 8).

Il piccolo atrio a piano terra (foto n.7, 8, 10) ospita il contatore elettrico (foto n. 11) ed una porta in legno (foto n.9) da murare che attualmente conduce al piano terra non pignorato. I contatori gas (foto n.14) e acqua (foto n.13) sono posti all'esterno (foto n. 2) su Via Palestro.

La scalinata è pavimentata in pietra locale (foto n. 12, 15, 16, 37, 38, 39, 40), i pianerottoli in lastre rettangolari c.a. 30x60cm (foto n.69), le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate, le pareti dei bagni e del cucinino sono rivestite con piastrelle chiare (foto n. 20, 28, 29, 35, 59, 60, 61).

I due piani servono, quindi, solo l'appartamento pignorato e posto in vendita, senza soluzione di continuità (tra vano scala ed appartamento non vi sono porte di accesso, ma soltanto una tenda (foto n. 16, 18).

Il contatore elettrico (foto n. 10 e 11) è posto sul pianerottolo a piano terra, accanto al portone esterno di ingresso in legno.

Quadri elettrici di piano (prese, luci, salvavita, ...) sono posti all'interno (foto n. 18 e 50).

Al primo piano si incontrano un soggiorno-pranzo anche camera da letto (foto n. 17, 18, 19), un cucinino (foto n. 20), poi un piccolo

.....
disimpegno (foto n. 21) conduce alla camera da letto (foto n. 22, 23, 26) ed al bagno (foto n. 28, 29) con il ripostiglio - pozzo luce - chiostrina (foto n. 30, 35, 36).

Al secondo piano, dal pianerottolo con caldaia murale a gas (foto n. 51, 52) si raggiungono la camera da letto (foto n. 53, 54, 55, 56), il ripostiglio-cucinino (foto n.57) ed il bagno-lavanderia (foto n. 59, 60, 61).

Dal medesimo pianerottolo al secondo piano si esce sulla ampia veranda (foto n. 44, 45,46) coperta con struttura metallica e pannelli sandwich (foto n. 47, 48, 49).

Al secondo piano il citofono è sul pianerottolo (foto n. 50), al primo piano il citofono è in soggiorno (foto n. 18).

La caldaia murale a gas (foto n. 51 e 52) è posta sul pianerottolo al secondo piano. Il contatore gas (foto n. 14) in strada accanto al civico 6 di Via Palestro.

Il pavimento della abitazione è realizzato in piastrelle lucide quadrate di gres porcellanato di colore chiaro, posato ortogonalmente (a 90°), come da foto n. 66, 67, 68, 69 e 70 allegate.

Le porte interne, in legno, sono laccate di colore bianco (foto n. 31, 32, 33, 53, ...).

.....
L'appartamento in causa ha due balconi su Via Palestro (foto n. 1);
unico affaccio verso Via Palestro. Modesta presa di luce ed aria verso
la limitrofa p.lla 419 (foto n. 3 e 24).

I balconi hanno infissi in legno (foto n. 41, 42, 56, ...), con
vetrocamera, protetti da persiana esterna in legno (foto n. 43 e 44).

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate,
rivestite di ceramica nel cucinino e nei bagni, completi di rubinetteria
e sanitari, come da foto n. 20, 28, 29, 59, 60 e 61 allegate.

Gli impianti, tutti sprovvisti delle necessarie certificazioni, sono:
l'elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento mediante caldaia murale
a gas e termosifoni in ghisa nei vari ambienti, citofonico,

L'alimentazione idrica è garantita da fornitura AQP, con contratto
intestato all'esecutato e contatore (foto n. 13) ubicato in strada
accanto al civico 6 di Via Palestro.

L'allaccio gas alla rete cittadina è garantito da fornitura Fintel, con
contratto intestato a terzi e riferito in via di volturazione all'attuale
inquilino e contatore (foto n.14) ubicato in strada accanto al civico 6

.....
di Via Palestro.

L'alimentazione elettrica è garantita da un contatore (foto n.10 e 11) Enel, con contratto già intestato al debitore ed attualmente forse all'inquilino, ubicato sul pianerottolo al piano terra, accanto al portone di ingresso su strada.

La palazzina ha copertura piana a terrazzo, con lastrico solare; copertura metallica (foto n. 47, 48, 49) sopra alla veranda.

L'attuale distribuzione planimetrica degli ambienti, a meno di lievi differenze distributive - funzionali, risulta in Catasto, come da planimetria allegata alla presente relazione, redatta nel 1993 e presentata nel 1994 dall'arch. Sergio Musci.

L'altezza interna della abitazione al primo piano è di circa 2,74 metri; al secondo piano, invece, è di soli 2,45m.

Catastalmente, l'immobile in vendita è censito al N.C.E.U. di San Ferdinando di Puglia (BT):

LOTTO UNICO: F. 13, p.lla 1073, sub.2 graffato con p.lla 1412 sub.8, Via Palestro n.6 (4 in Catasto), p.1, cat.A/3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 101mq (95mq escluse aree scoperte), rendita: € 477,72.

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
sig.

30/07/1988: licenza edilizia n.46/88 e successiva n. 21/91 di
completamento, allegata in a7ter;

27/10/1990: atto di donazione allegato (trascritto a Foggia il
20/11/1990) del piano terra F.13 p.lla 1073 cat.A/6 Via Palestro 2-4
p.T. con area libera sovrastante su cui verrà poi edificato il bene
oggetto di stima, previa demolizione del piano terra, tramite Notaio
Nicolò Rizzo rogante a Trinitapoli in favore del debitore esecutato

1988-93: demolizione piano terra ed edificazione attuale palazzina
mediante concessioni edilizie 46/88 e 21/91 come meglio descritte
nel successivo paragrafo §10; Direttore Lavori l'ing. Raffaele
Carbonara, impresa Di Paola Vincenzo.

1993-94: planimetria catastale allegata redatta dall'arch. Sergio
Musci e depositata in Catasto;

05/11/2009: emesso certificato di collaudo statico dall'ing. Aurelio
Vania dopo visita di collaudo del 30/10/2009;

08/02/2010: emesso certificato di agibilità, allegato in a7ter.

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

...

...

1-ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO.

“proceda alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando -nel 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 (in tal caso l’esperto dovrà sospendere le operazioni relazionando al G.E.)”.

Lo scrivente CTU, letti gli atti e consultato il Catasto, conferma che i

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
dati catastali (foglio, particella, subalterno, categoria, consistenza)

dell'immobile oggetto della presente relazione non hanno subito variazioni negli ultimi anni e coincidono con i dati riportati a tutt'oggi in Catasto (come da visure allegate), nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento già depositati agli atti e precisamente:

- LOTTO UNICO: ABITAZIONE ai piani primo e secondo
della palazzina in Via Palestro n.4 a San Ferdinando di Puglia (BT),
censito al N.C.E.U. di San Ferdinando di Puglia (BT) al **F. 13, p.lla 1073, sub.2 graffato p.lla 1412 sub.8, Via Palestro n.4, p.1-2, cat.A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 101mq (95mq escluse aree scoperte), rendita: € 477,72.**
Catastalmente intestato al debitore esecutato Sig. Ragno Nunzio,
nato a San Ferdinando di Puglia (BT) il 3/05/1962.

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
presente.

1-quinquies) VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI.

“proceda l’esperto 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”

L’esecutato

, risulta **celibe**,

come da certificazione anagrafica e di stato civile allegata alla presente relazione.

Il bene pignorato ed oggetto della presente stima fu donato (piano terra) al debitore esecutato dai genitori nel 1990 tramite Notaio Nicolò Rizzo di Trinitapoli; in seguito, alla demolizione del piano terra, il debitore (suoi danti causa prima di lui tra il 1988 ed il 1990) realizzò tra il 1988 ed il 1993 circa l’attuale immobile ai piani primo e secondo oggetto di stima, dunque di sua esclusiva e piena proprietà.

2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI.

“proceda l’esperto all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”

Si procede, quindi, alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, già suddivisi in lotti per semplicità:

- LOTTO UNICO: ABITAZIONE ai piani primo e secondo
della palazzina in Via Palestro n.4 a San Ferdinando di Puglia (BT),
censito al N.C.E.U. di San Ferdinando di Puglia (BT) al **F. 13, p.lla**
1073, sub.2 graffato p.lla 1412 sub.8, Via Palestro n.6 (n.4 in
Catasto), p.1-2, cat.A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie
catastale totale 101mq (95mq escluse aree scoperte), rendita: €
477,72. Catastalmente intestato al debitore esecutato

Pertinenze: vano scala condominiale (porta di comunicazione da murare tra box a piano terra non pignorato e scalinata p.1-2,

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
copertura comune piana (lastrico solare condominiale),

Confinante con Via Palestro, con Via Palestro n. 4 (box non
pignorato).

Foto allegate da n. 1 a n. 70.

2. bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI (ORTOFOTO+CATASTALE).

“proceda l’esperto 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 con 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”.

In allegato lo scrivente CTU ha prodotto planimetrie ed aerofoto, anche sovrapposte, in numero e scale adeguate a individuare ed ubicare con relativa precisione il lotto in vendita ubicato al primo e secondo piano della palazzina situata in Via Palestro n. 6 (4 in Catasto) a San Ferdinando di Puglia (BT).

3) ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI.

“proceda l’esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l’allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografie 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 DM 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”

In ossequio alle richieste del Giudice, segue l’analitica descrizione dell’immobile pignorato (come da planimetrie e fotografie allegate), situato a San Ferdinando di Puglia (BT) con indicate le caratteristiche strutturali e distributive, le finiture, lo stato di manutenzione, gli impianti, ecc...

- LOTTO UNICO: ABITAZIONE ai piani primo e secondo della palazzina in Via Palestro n. 6 (civ.4 in Catasto) a San Ferdinando di

.....
Puglia (BT).

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO AI PIANI 1-2.

L'abitazione posta in vendita si trova ai piani primo e secondo della palazzina costituita in tutto da tre piani fuori terra (piano terra non pignorato + 1 + 2) in Via Palestro n.6 (catastalmente ancora n.4) a San Ferdinando. La palazzina è priva di ascensore, riferita realizzata in cemento armato, con pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Su Via Palestro danno il portone in legno (foto n. 1, 2, 7), il vetro-cemento del vano scala (foto n. 2, 65) e le vetrine dei piani primo e secondo (foto n. 3 e 15).

L'intero appartamento in vendita affaccia esclusivamente sulla Via Palestro (foto n. 1, 2) con due balconi, a cui si aggiunge una piccola finestra alta laterale (foto n.1, 3, 24) solo presa di aria e luce sulla limitrofa particella 419 di terzi. La carenza di luce è parzialmente risolta mediante un piccolo pozzo luce - chiostrina (foto n. 30, 62) che al primo piano è anche ripostiglio (foto n. 35, 36), come da planimetrie catastali allegate.

Il portone (civico 6, 4 in Catasto) a piano terra è in legno già ammalorato (foto n. 2, 7, 8).

Il piccolo atrio a piano terra (foto n.7, 8, 10) ospita il contatore

.....
elettrico (foto n. 11) ed una porta in legno (foto n.9) da murare che attualmente conduce al piano terra non pignorato. I contatori gas (foto n.14) e acqua (foto n.13) sono posti all'esterno (foto n. 2) su Via Palestro.

La scalinata è pavimentata in pietra locale (foto n. 12, 15, 16, 37, 38, 39, 40), i pianerottoli in lastre rettangolari c.a. 30x60cm (foto n.69), le pareti del vano scala sono intonacate e tinteggiate, le pareti dei bagni e del cucinino sono rivestite con piastrelle chiare (foto n. 20, 28, 29, 35, 59, 60, 61).

I due piani servono, quindi, solo l'appartamento pignorato e posto in vendita, senza soluzione di continuità (tra vano scala ed appartamento non vi sono porte di accesso, ma soltanto una tenda (foto n. 16, 18).

Il contatore elettrico (foto n. 10 e 11) è posto sul pianerottolo a piano terra, accanto al portone esterno di ingresso in legno.

Quadri elettrici di piano (prese, luci, salvavita, ...) sono posti all'interno (foto n. 18 e 50).

Al primo piano si incontrano un soggiorno-pranzo anche camera da letto (foto n. 17, 18, 19), un cucinino (foto n. 20), poi un piccolo disimpegno (foto n. 21) conduce alla camera da letto (foto n. 22, 23, 26) ed al bagno (foto n. 28, 29) con il ripostiglio - pozzo luce -

.....
chiostrina (foto n. 30, 35, 36).

Al secondo piano, dal pianerottolo con caldaia murale a gas (foto n. 51, 52) si raggiungono la camera da letto (foto n. 53, 54, 55, 56), il ripostiglio-cucinino (foto n.57) ed il bagno-lavanderia (foto n. 59, 60, 61).

Dal medesimo pianerottolo al secondo piano si esce sulla ampia veranda (foto n. 44, 45,46) coperta con struttura metallica e pannelli sandwich (foto n. 47, 48, 49).

Al secondo piano il citofono è sul pianerottolo (foto n. 50), al primo piano il citofono è in soggiorno (foto n. 18).

La caldaia murale a gas (foto n. 51 e 52) è posta sul pianerottolo al secondo piano. Il contatore gas (foto n. 14) in strada accanto al civico 6 di Via Palestro.

Il pavimento della abitazione è realizzato in piastrelle lucide quadrate di gres porcellanato di colore chiaro, posato ortogonalmente (a 90°), come da foto n. 66, 67, 68, 69 e 70 allegate.

Le porte interne, in legno, sono laccate di colore bianco (foto n. 31, 32, 33, 53, ...).

L'appartamento in causa ha due balconi su Via Palestro (foto n. 1); unico affaccio verso Via Palestro. Modesta presa di luce ed aria verso

.....
la limitrofa p.lla 419 (foto n. 3 e 24).

I balconi hanno infissi in legno (foto n. 41, 42, 56, ...), con vetrocamera, protetti da persiana esterna in legno (foto n. 43 e 44).

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, rivestite di ceramica nel cucinino e nei bagni, completi di rubinetteria e sanitari, come da foto n. 20, 28, 29, 59, 60 e 61 allegate.

L'abitazione in vendita risulta arredata, come da foto allegate, e abitata da una famiglia straniera (Almajanu Gheorghe), come da contratto di locazione allegato.

Gli impianti, tutti sprovvisti delle necessarie certificazioni, sono: l'elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento mediante caldaia murale a gas e termosifoni in ghisa nei vari ambienti, citofonico,

L'alimentazione idrica è garantita da fornitura AQP, con contratto intestato all'esecutato e contatore (foto n. 13) ubicato in strada accanto al civico 6 di Via Palestro.

L'allaccio gas alla rete cittadina è garantito da fornitura Fintel, con contratto intestato a terzi e riferito in via di volturazione all'attuale inquilino e contatore (foto n.14) ubicato in strada accanto al civico 6 di Via Palestro.

L'alimentazione elettrica è garantita da un contatore (foto n.10 e 11)

.....
Enel, con contratto già intestato al debitore ed attualmente forse all'inquilino, ubicato sul pianerottolo al piano terra, accanto al portone di ingresso su strada.

La palazzina ha copertura piana a terrazzo, con lastrico solare; copertura metallica (foto n. 47, 48, 49) sopra alla veranda.

L'attuale distribuzione planimetrica degli ambienti, a meno di lievi differenze distributive – funzionali (posizione porte, ripostigli, tramezzature varie, dimensioni veranda, tettoia veranda, ecc....), risulta in Catasto, come da planimetria allegata alla presente relazione, redatta nel 1993 e presentata nel 1994 dall'arch. Sergio Musci.

L'altezza interna della abitazione al primo piano è di circa 2,74 metri; al secondo piano, invece, è di soli 2,45m.

Catastalmente, l'immobile in vendita è censito al N.C.E.U. di San Ferdinando di Puglia (BT):

LOTTO UNICO: F. 13, p.lla 1073, sub.2 graffato con p.lla 1412 sub.8, Via Palestro n.6 (n.4 in Catasto), p.1-2, cat.A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 101mq (95mq escluse aree scoperte), rendita: € 477,72.

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....

Catastalmente intestato al debitore esecutato

Per la regolarizzazione e messa a norma (DM 37/2008 ex L. 46/90, ecc....) degli impianti, occorreranno svariate migliaia di euro.

Pertinenze: vano scala condominiale (porta di comunicazione da murare tra box a piano terra non pignorato e scalinata p.1-2, copertura comune piana (lastrico solare condominiale),

Confinante con Via Palestro, con Via Palestro n. 4 (box non pignorato)

Foto allegate da n. 1 a n. 70.

4) STIMA DEI BENI.

“4) proceda l’esperto alla stima dei beni (specificando il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa, quali borsini immobiliari,

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio- ed anche formando, al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una miglior individuazione dei beni, la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione), 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 vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
*insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica
ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

Si procede, quindi, alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto dei diritti reali o personali a favore di terzi.

Il criterio di stima adottato dallo scrivente per la determinazione del prezzo base di vendita è sintetico- comparativo, con elementi di riscontro (allegati alla presente relazione) catastali, da agenzie immobiliari, da esperienza diretta nel settore immobiliare, da dati dell'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia delle Entrate, suddividendo comunque i beni in lotti, al fine evidente di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita.

Più in dettaglio, si è partiti dal valore catastale, opportunamente rivalutato; si sono poi consultati i dati oramai più che affidabili dell'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio, parte dell'Agenzia delle Entrate; si sono consultate, inoltre, alcune agenzie immobiliari presenti sul territorio, oltre ad informazioni direttamente assunte in zona dallo scrivente CTU.

L'abitazione (LOTTO UNICO) in vendita risulta intestata

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
catastalmente per intero al debitore esecutato, che ricevette dai genitori il piano terra con atto di donazione del 1990 allegato (Notaio Nicolò Rizzo) procedendo poi alla demolizione del piano terra e ricostruzione tra il 1988 (iniziata dai genitori danti causa al debitore esecutato) ed il 1993 circa.

Non si configura, quindi, la fattispecie di beni indivisi, non essendoci comproprietari terzi estranei alla presente procedura.

La superficie totale catastale /commerciale del lotto, rilevata nel corso dei sopralluoghi, come da tabelle del successivo paragrafo §4bis, risulta pari a 101 mq (lotto unico).

Valore catastale dell'abitazione (lotto unico) al terzo piano:

Valore catastale dell'abitazione:

€ 477,72 x 126 = € 60.192,72

o, in base ai nuovi coefficienti recentemente introdotti:

€ 477,72 x 160 = € 76.435,20.

Dati dell'Osservatorio Immobiliare istituito presso l'Agenzia del Territorio, oggi confluito nell'Agenzia delle Entrate:

.....
Per abitazioni civili, l'Osservatorio istituito presso l'Agenzia del Territorio, con dati aggiornati semestralmente in base ai reali valori di compravendita, pone valori unitari oscillanti tra 500 e 900 €/mq per la zona semicentrale/periferica in esame, da migliorare per tener conto del medio livello delle finiture, ma da penalizzare per l'assenza di ascensore.

Si può, dunque, ragionevolmente stimare un valore unitario delle abitazioni in zona di qualità simile circa 800,00 euro al metro quadrato, ottenendo per l'abitazione in vendita (lotto unico) un valore complessivo, pari a circa € 80.000,00.

Dati da agenzie immobiliari:

Dalle agenzie immobiliari operanti in zona, consultate ed in parte allegate alla presente relazione, si evince un prezzo medio di vendita per immobili simili (appartamenti di analoghe caratteristiche) a quelli in causa intorno ai 80.000,00 euro (abitazione lotto unico).

Dati da esperienza personale ed informazioni direttamente assunte dallo scrivente CTU: si può porre, per concludere, un valore unitario di realizzo, stante la attuale crisi dilagante, con conseguente

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
incertezza ed indisponibilità generalizzata di denaro, pari a circa
800,00 €/mq al metro quadrato per l'abitazione in esame, valore già
corretto per tener conto delle problematiche visionate, delle finiture,
ecc...

Si può, quindi, attribuire al lotto in vendita il seguente valore:

abitazione (lotto unico): € **80.000,00 (euro ottantamila/00);**

.....
della stima dello scrivente CTU.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE LOTTI

“6) proceda l’esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Si procede ora alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base. Non si è ritenuto opportuno suddividere il bene pignorato in due lotti, uno per ciascun piano, per la evidente continuità ed interdipendenza dei due piccoli piani, il secondo dei quali anche di insufficiente altezza utile interna abitabile, con scala a giorno totalmente aperta sul primo piano (foto n. 16, 18, ...).

- LOTTO UNICO: ABITAZIONE ai piani primo e secondo della palazzina in **Via Palestro n. 6 (civ.4 in Catasto)** a San Ferdinando di Puglia (BT).

LOTTO UNICO: APPARTAMENTO AI PIANI 1-2.

L’abitazione posta in vendita si trova ai piani primo e secondo della

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
*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;*

Le bollette di utenza (elettrica, idrica, gas, ...) allegate, fornite dal
debitore esecutato, risultano variamente intestate, con debitorie.

L'Ufficio Tributi del Comune di San Ferdinando di Puglia ha risposto
alla richiesta di eventuale situazione debitoria dello scrivente CTU
segnalando, in allegato, una serie di cartelle scadute per gli anni 2014,
2015, 2016, 2017, 2018, 2019.

Il debitore esecutato ha fornito avvisi recenti (tassa rifiuti 2020,

.....
acqua, energia elettrica, ...), allegati alla presente relazione, ancora
non pagati.

8) FORMALITA' A CARICO ACQUIRENTE.

“8) proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale (indichi in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione ad es. spese condominiali ordinarie; le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali, precisando se le cause con le stesse siano ancora in corso ed in che stato, la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché eventuali obbligazioni propter rem), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

*piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi,
l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e
l'incidenza sul valore di stima”.*

Si procede, quindi, all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico:

-

-in caso di vendita occorrerà separare i civici 4 (piano terra non pignorato) e 6 (piani primo e secondo pignorati e posti in vendita); tali due beni sono attualmente collegati mediante una porticina interna

.....
(foto n. 9 allegata) che andrà evidentemente murata, con un costo, a carico del creditore procedente o dell'eventuale acquirente, di circa 1.000,00 euro;

- al secondo piano vi è una copertura metallica con pannelli sandwich (foto n. 47, 48 49) sulla veranda: non è stata reperita in UTC documentazione a riguardo. L'eventuale sistemazione amministrativa ovvero la demolizione e trasporto a discarica di tale copertura comporterà un onere in prima approssimazione stimato in € 10.000,00 a carico del creditore procedente o dell'eventuale acquirente;

– Come già scritto sopra, al lotto in vendita mancano numerose attestazioni e certificazioni obbligatorie (DPR 380/2001, DM 37/2008 ex L.46/90, ecc...) che dovranno necessariamente essere redatte e trasmesse agli Enti Preposti competenti per la loro definitiva e compiuta regolarizzazione: certificazione dei vari impianti (dichiarazioni di conformità impianti elettrico, termico, idrico – sanitario, ecc...) a norma ed a regola d'arte, ecc...; per tutti tali adempimenti l'onere a carico del creditore o dell'eventuale acquirente, difficilmente valutabile in dettaglio in questa fase, ammontano a circa 10.000,00 euro;

– L'immobile in vendita risulta realizzato nei primi Anni Novanta,

.....
previa demolizione del piano terra preesistente, con impianti allora forse adeguati e regolari e comunque non dotati di agibilità, ma oramai certamente non più conformi alle nuove e più restrittive Norme nel frattempo intervenute; per l'adeguamento di tali vetusti impianti alle nuove Norme oggi Vigenti, occorreranno importi, variabili in funzione del livello di comfort desiderato, a carico dell'eventuale acquirente o del creditore procedente, di circa € 10.000,00;

- Lievi difformità planimetrico – distributive (posizione porte, ripostigli, tramezzature varie, dimensioni veranda, tettoia veranda, ecc....) tra planimetria presentata in Catasto e situazione di fatto riscontrata durante il sopralluogo dello scrivente CTU richiederanno forse rettifiche ulteriori con un onere stimato, a carico dell'acquirente o del creditore procedente, di circa € 3.000,00;

– La caldaia murale a gas non risulta mantenuta, in assenza di libretto caldaia e di idonee ricevute di manutenzione: si rinvia al Giudice per eventuali spese ulteriori (bollino blu, manutenzioni più recenti, remissione libretto caldaia, ecc...) eventualmente necessarie e quantificabili in circa 2.000,00 euro a carico del creditore procedente o dell'eventuale acquirente;

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

-
- Non risulta nominato alcun Amministratore di Condominio, né riferite eventuali ulteriori spese ancora da pagare e/o già impegnate;

–

9) FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE.

“9) proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
*cancellati o che comunque risulteranno non opponibili
all'acquirente".*

Si è poi accertata l'esistenza delle sottoelencate formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

-

-

-

10) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.

"10) proceda l'esperto 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."

Per l'immobile in esame, lo scrivente CTU può, sulla base dei documenti già agli atti e di quelli visionati presso il Catasto, grazie anche alla collaborazione del debitore, attestare la parziale regolarità

.....
edilizia e urbanistica dei beni, ed un progressivo accatastamento dei
beni, come da visure e planimetrie allegate alla presente.

-Certificato di agibilità emesso in data 8/2/2010 ed allegato in a7ter.

-Licenza edilizia n.46/88 del 30/07/1988, e successiva n. 21/91 di
completamento, allegata in a7ter. Come già scritto sopra, l'attuale
palazzina proviene da precedente demolizione e ricostruzione di
precedente immobile. Direttore Lavori l'ing. Raffaele Carbonara,
impresa Di Paola Vincenzo.

-Certificato di collaudo statico allegato emesso il 5/11/2009 dall'ing.
Aurelio Vania dopo visita di collaudo del 30/10/2009;

L'immobile pignorato risulta comunque accatastato, come da
planimetria, allegata alla presente relazione, redatta dall'arch. Sergio
Musci tra il novembre 1993 e gennaio 1994 presentata in Catasto e
riportante, in maniera purtroppo labile (poco leggibile) ed a meno di
lievi difformità planimetrico - distributive (posizione porte, finestre,
tramezzature varie, tettoia secondo piano, ecc....), la attuale
distribuzione dei vani.

Per un maggiore dettaglio cronologico si rinvia al precedente
paragrafo §1bis.

La vetusta documentazione reperita e/o consegnata dal debitore è

.....
allegata alla presente relazione tecnica in a7ter.

11) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

11)'' proceda l'esperto 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 DPR 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Come richiesto dal Giudice, lo scrivente allega la certificazione energetica, attuale A.P.E. – attestato di prestazione energetica, per il bene pignorato, già redatta dal geom. Felice Casamassima nel 2018, consegnata in copia allo scrivente CTU.

La classe energetica dell'appartamento in vendita è, purtroppo, alquanto bassa: E, in linea con edifici realizzati nei primi anni Novanta con gravi carenze termo-igrometriche e oramai termicamente datati.

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

11a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati, limitandosi,

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

.....
per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti; il lotto risulta accatastato a firma dell'arch. Sergio Musci nel 1993-94.

Lievi difformità planimetrico - distributive (posizione porte, ripostigli, tramezzature varie, dimensioni veranda, tettoia veranda, ecc....) della abitazione rispetto alla planimetria presentata in Catasto potranno essere rettificate a cura e spese del creditore procedente e/o dell'acquirente con un onere di circa € 3.000,00.

11b) 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;

Lievi difformità planimetrico - distributive (posizione porte, ripostigli, tramezzature varie, dimensioni veranda, tettoia veranda, ecc....) della abitazione rispetto al progetto presentato in Catasto potranno essere rettificate a cura e spese del creditore procedente e/o dell'eventuale acquirente con un onere di circa € 3.000,00.

11c) 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:

dagli elementi raccolti anche grazie alla disponibilità del debitore, risulta che l'attuale palazzina proviene da precedente demolizione e ricostruzione di precedente immobile con licenza edilizia n.46/88 del 30/07/1988, e successiva n. 21/91 di completamento, Direttore Lavori l'ing. Raffaele Carbonara, impresa Di Paola Vincenzo. Il certificato di collaudo statico allegato è stato emesso il 5/11/2009 dall'ing. Aurelio Vania dopo visita di collaudo del 30/10/2009; il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 8/2/2010 ed allegato in a7ter.

11d) 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;

il bene pignorato ed oggetto della presente relazione è stato realizzato

.....
nei primi Anni Novanta con la licenza edilizia n.46/88 del
30/07/1988, e successiva n. 21/91 di completamento.

Dagli Anni Novanta ad oggi le Norme (sismiche, termiche, acustiche, impiantistiche, ecc....) sono cambiate, rese più restrittive dal punto di vista sia sismico che impiantistico che termico, rendendo vetusto e non più a norma oggi quanto realizzato solo trent'anni fa. Interventi di rinforzo, adeguamento, miglioramento e riqualificazione statica, sismica, energetica, igienica, termica, acustica, ecc... sono qui più auspicabili ed opportuni ogni qualvolta si intervenga anche solo per semplici riparazioni di facciate, tetti, impianti, infissi, finiture interne, ecc...

11e) 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: dall'esame dei luoghi appare subito anomala la tettoia metallica sulla veranda al secondo piano: tale copertura metallica con pannelli sandwich (foto n. 47, 48 49) sulla veranda non ha riscontri (non è stata reperita in UTC documentazione a riguardo). L'eventuale sistemazione amministrativa ovvero la demolizione e trasporto a discarica di tale copertura comporterà un onere in prima approssimazione stimato in € 10.000,00 a carico del creditore procedente o dell'eventuale acquirente.

11f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dalle stesse eventuali procedure espropriative: non applicabile.

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici,

determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base 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: non applicabile.

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

12) VERIFICA SUSSISTENZA ART.1 L.199/2008.

12) “proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto

Ing. Angelo A. F. Prencipe
Via R. Cassa n°36
71037 Monte S. Angelo (FG)
cell. 348-3314686,

pec: angeloantoniofrancesco.prencipe@ingpec.eu

e-mail: angeloprencipe@alice.it

*Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad
altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita. ”*

Non sembrano sussistere le condizioni di cui all'art. 1-quater della
legge 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione in proprietà
degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari.