TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

C/

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.02** **PERIZIA GENERALE** **(F.94 p.lla 834 sub.26 – Cat.C/2 – P.4^)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.01
Data:	

Il Tecnico

TRIBUNALE DI FOGGIA

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Promossa da

contro

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 2.02

INDICE DEI CAPITOLI

- PREMESSA
- RISPOSTE Al QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567

1.2. Ricostruzione vicende traslative

1.3. Corrispondenza dei dati catastali

1.4. Sussistenza altre procedure esecutive

1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

2.1. Identificazione dei beni

2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

4.1. Stima dei beni

4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008

13.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi

ALLEGATI

A – Ordinanza di nomina

B – Verbali di sopralluogo

C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.

D – Atto di provenienza

E – Visure catastali aggiornate

F – Mappa censuaria

G – Planimetrie catastali

H – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.

I – Individuazione fabbricato con ortofoto

J – Regime patrimoniale del debitore

K – Doc. amm.re di condominio

L – Stato di possesso dei beni

M – Rassegna fotografica

N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato

O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^

0.0 - PREMESSA

Con convocazione a mezzo PEC del 04/12/2019 della Cancelleria per le Esecuzioni Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 17/12/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura

Specchi n.16 - 00186 Roma (RM) [redacted] contro:

A)

[redacted] appresentante p.t ,con [redacted]

B)

C)

D)

E)

F)

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

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

1. **Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c.** (estratto del catasto, certificati

delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento . anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1.bis - Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.(In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

2. **Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

2.bis – Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in .risposta al presente .quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i

3. **Analitica descrizione dei beni** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni

fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento

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

   4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

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

6. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

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

8. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*),

gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (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 introdotte 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 le eventuali obbligazioni *propter rem*

9. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. **Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni,** alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

11. **Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica**, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni

c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa

d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato

e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione

f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

12. **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 in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione,

frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'***Atto di Pignoramento*** relativo alla Proc. Esec.

Mione nr. 3 sui seguenti beni e precisamente:

15)*- immobile sito nel Comune di* ***FOGGIA*** *alla* ***Via Giuseppe Mandara n .48*** *in N.C.E.U. al* ***foglio 94 partic. 834 sub 26***

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via G. Mandara n. 48		
Comune	FOGGIA		
Latitudine			
Longitudine			



Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, accompagnato e coadiuvato dal custode

- 17/07/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 18/12/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 30/01/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 13/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 15/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 21/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 30/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara

In dette occasioni il sottoscritto, dopo aver individuato con esattezza gli immobili oggetto di esecuzione, procedeva all'ispezione degli stessi, al rilievo metrico, alla verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, e dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nei verbali di sopralluogo (cfr. All. B).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di FOGGIA (FG);
- [redacted]
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
  - ispezione ipotecaria elenco formalità
  - visura catastale storica per immobile aggiornata
  - estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale
- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di FOGGIA**
  - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio" registrato a Foggia il 29/07/2005 al n.
  - Permesso di Costruire N. 106 del 29/09/2005 pratica edilizia 2605E2004
  - Comunicazione di inizio lavori del 18/11/2005
  - D.I.A. del 01/08/2006
  - D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004
  - Ultimazione lavori del 27/12/2007
  - Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004
  - Proposta di variante al PdC n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004.

- Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 14/11/2008
- PdC n. 44 del 19/02/2009 pratica edilizia n. 172E2008
- D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria)
- Proposta di variante al programma integrato in variante al PdC n. 106/2005
- Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 20/04/2009
- Certificato di Agibilità del 07/04/2009 pratica edilizia 172E2008

➢ **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di** [redacted]

[redacted]

- [redacted]

- [redacted]

➢ **Presso l'amm.re di condominio**

- Attestazione situazione debitoria relativa all'immobile al f. 94 p.lla 834 sub 26

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

- Certificazione notarile a firma del Notaio Dott.ssa di Corleone (PA) del 20/12/2017 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 11/10/2017 Reg. part. 15471 Reg. gen. 20783

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

➢ **Locale tecnico - deposito - Via G. Mandara n. 48 – FOGGIA - F. 94 p.lla 834 sub 26**

sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile suddetto, era così pervenuto:

- part.524-525-526-527-528



- part.652

- part.831-832

terreno in oggetto, già fg. 94 part.391-395-396-397-398-400-401-419-461, era così pervenuto:

- in parte (part.419 per 4016/6716) per scrittura privata con sottoscrizioni

- in parte (part.390-446) per scrittura privata con sottoscrizione autenticata

- in parte (part.391-398) per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate

- in parte (part.396) per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate di

- in parte (part.419) per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate di

- in parte (fg.128 part.5-55) per scrittura privata con sottoscrizioni

- in parte (fg.128 part.40-9) giusto atto di vendita del 01/07/1993

  fiscal [redacted]

- in parte (fg.94 part.395-397-400-401-461) giusto atto di vendita del

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Si precisa che il locale tecnico-deposito è ubicato nella SCALA C e non scala A come è

riportato in catasto.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

[redacted]

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Dati Catastali

A) Locale tecnico - deposito

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **26**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **94** Particella **834**

Classamento:
Rendita: **Euro 150,60**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2**[n], Classe **6**, Consistenza **27 m²**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **26**
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MANDARA n. 48 Scala. A Interno 14 Piano 4
Dati di superficie: Totale: **33 m²**

[redacted]

Si precisa che il locale tecnico-deposito è ubicato nella scala C.

Tipologia

Locale tecnico-deposito al quarto piano in stabile condominiale

Ubicazione e Accessi

Il bene pignorato è posto al quarto piano della scala "C" distinto con interno n. 14 con ingresso dalla porta frontale salendo le scale sul corrispondente pianerottolo della scala condominiale denominata "SCALA C" avente accesso autonomo dal civico n. 48 di via Mandara, in abitato del comune di FOGGIA, località "Serpente", compresa tra via De Petra, via Mandara, via Gandhi e via Einaudi, zona semi-periferica ma ben servita.

Confini

Il locale tecnico-deposito confina con vano scale e con altro locale (sub 25 p.lla 834 f.94) stesso piano e stessa scala, salvo altri.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Costituiscono pertinenze del Locale tecnico - deposito:

— la quota proporzionale sulle parti comuni di cui i cespiti in oggetto sono parte. così come elencate dall'art. 1117 C.C. e come riportato nel regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali

2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato I: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➢ LOTTO 2.02

Il lotto è composto da un **locale tecnico-deposito** suddiviso in due vani intercomunicanti ed un bagno, posto al quarto piano di un fabbricato composto strutturalmente da due corpi di fabbrica, ciascuno costituito da piano interrato (destinato ad autorimessa), piano terra (destinato ad attività commerciali), primo, secondo, terzo piano (destinati a civile abitazione) e piano sovrastruttura (locali deposito), ciascuno servito da due scale denominate scala A e scala B, scala C e scala D, con accessi autonomi

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato**:
  - Struttura: portante in c.a.
  - Copertura a terrazzo praticabile.

- Solai del tipo misto in latero-cemento
- Tamponature esterne realizzate in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in pietra.
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
- Scala: realizzate in c.a., rifinita con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, ringhiera e corrimano in ferro.
- Ascensore a norma disabili
- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato in cls e ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno

- **Composizione interna *locale tecnico-deposito***:

  il locale tecnico-deposito è composto da due camere con annesso bagno e predisposizione cucina per una superficie netta di circa 26,35 mq e lorda di circa 33,40 mq.

- **Altezza interna utile:** h = 2,30 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne

- Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato
- Pareti intonacate e pitturate
- Zona cucina: rivestimento in piastrelle di ceramica
- Bagno:
  - Rivestimento in piastrelle di ceramica
  - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, piatto doccia
- Infissi esterni (finestre): in alluminio, dotati di vetro camera e tapparelle in plastica.
- Infissi interni (porte): legno tamburato;

- Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Climatizzatore ambiente a pompa di calore con unità esterna
- Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria

  Al momento essendo l'immobile non utilizzato non vi è allacciata alcuna utenza (acqua-luce-gas) pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento dei suddetti impianti.

Pertinenze

- quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **molto buono** in relazione all'epoca di costruzione.

(v. rassegna fotografica All. M).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di

stima viene determinato **"A corpo"**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni similari oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune in cui insistono gli immobili, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi:

- Appartamento: min Euro 1.200,00 al mq - max Euro 1.800,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.
- Box: min Euro 900,00 al mq - max Euro 1.100,00 al mq.
- Locale tecnico - deposito min Euro 700,00 al mq - max Euro 800,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza

Traducendo in formula:

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

– **Locale tecnico-deposito** (Foglio 94 - P.lla 834 – sub. 26) **€/mq 800,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

– Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore; immobile con ingresso da piano terra, dotato di ascensore a norma disabili con accesso dal piano S1 (piano box) al piano terzo, per raggiungere il piano 4^ dove sono i depositi/ripostigli bisogna fare una rampa di scale 0,90;

– Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato recentemente tra il 2005/2007 e mai utilizzato);.....0,95

- coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità);.....0,95
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente libero o locato con contratto di natura transitoria 1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

K = (0,90+0,95+0,95+1,00)/4 = 0,95

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **34,90 mq**, di cui 33,40 mq superficie lorda locale tecnico/deposito, e 10,00 mq superficie relativa alle parti comuni considerata al 15% (1,50mq), così come indicato nella tabella di seguito:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
Deposito/Cantina int.14	33,40	100%	33,40	800,00	€ 26 720,00	95%	€ 25 384,00
androne o scala (parti comuni)	10,00	15%	1,50	800,00	€ 1 200,00	95%	€ 1 140,00
TOTALE	43,40	mq	**34,90**	**mq**	€ 27 920,00		€ 26 524,00

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 5%, per un totale

complessivo di circa € 1.396,00 così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1%;
- **quote condominiali insolute:** si considera forfettariamente una percentuale pari al 1%;
- **difformità catastale:** si considera forfettariamente una percentuale pari al 3% per l'aggiornamento castale delle planimetrie dell'immobile, costo posto a carico dell'acquirente.

➢ coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso di specie l'immobile risulta dotato di agibilità (v. par. 10.2) ma l'attuale distribuzione interna non risulta conforme alle planimetrie progettuali e catastali:

- **mancanza di agibilità:** non si considera alcuna percentuale riduttiva;
- **difformità urbanistica:** si considera un coefficiente riduttivo pari al 15% per la regolarizzazione urbanistica limitatamente alla diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata, mantenendo inalterata la destinazione urbanistica e la relativa categoria catastale, detti costi sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c".

➢ coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** per eventuale **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica** non si considera alcuna percentuale riduttiva.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo per il lotto sia di:

LOTTO 2.02 .....€ 21.500,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente

riportato (v. All. O).

Tab. 2

VALUTAZIONE LOTTO 2.02

Deposito/Ripostiglio Piano 4^ - F.94 p.lla 834 sub. 28 - Cat. C/2

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, spese condominiali insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per assenza certificazione conformità e mancanza cert. (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
Deposito/Cantina int.14	33,40	100%	33,40	800,00	€ 26.720,00	95%	€ 25.384,00	95%	85%	100%	€ 20.497,58
androne e scala (parti comuni)	10,00	15%	1,50	800,00	€ 1.200,00	95%	€ 1.140,00	95%	85%	100%	€ 920,55
TOTALE	43,40	mq	34,90	mq	€ 27.920,00		€ 26.524,00				€ 21.418,13

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)	€ 27.920,00
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)	€ 26.524,00
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)	€ 21.418,13
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO	€ 21.500,00

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano 4^		
vano 1	13,45	mq
vano 2	9,25	mq
wc	3,65	mq
tot.	26,35	mq

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo al debitore.

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

- LOTTO 2.02

Il Lotto è costituito da:

Locale tecnico-deposito di circa 26,35 mq superficie netta e 33,40 mq superficie lorda posto al quarto piano della scala C, interno 14, con ingresso dalla porta posta frontalmente salendo le scale sul corrispondente pianerottolo della scala "C", facente parte di uno stabile condominiale di quattro piani fuori terra più piano sovrastruttura e piano interrato, avente accesso autonomo dal civico n. 48 di via Mandara., in abitato del comune di FOGGIA, zona semi-periferica ma ben servita.

Il locale tecnico-deposito è composto da due camere con annesso bagno e predisposizione cucina per una superficie commerciale di circa 34,90 mq, di cui 33,40mq superficie lorda, 1,50 mq superficie parti comuni considerata al 15% di quella residenziale.

L'immobile confina con vano scale e con altro locale (sub 25 p.lla 834 f. 94) stesso piano e stessa scala, salvo altri.

In NCEU del Comune di Foggia al foglio 94 particella 834 sub.26, Via Giuseppe Mandara n. 48, P.4, int. 14 cat..C/2 cl.5 cons. 27 m^2, sup. totale: 33 m^2, R.C. Euro 150,60

Prezzo base d'asta del LOTTO 2.02 € 21.500,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto 2.02).

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono in piena ed

1/1 in regime di separazione dei beni.

Attualmente il locale deposito è **in possesso del proprietario** e **libero**.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- I vincoli previsti dalle NTA per la Zona "subcomparto C-D" del vigente PRG del comune di Foggia.
- Regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali a rogito del Notaio

  ivi trascritto il 28/04/2009 al n. , disciplinante gli oneri, gli obblighi, i diritti, le servitù ed i vincoli afferenti al fabbricato ed alle singole unità di cui consta.
- Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a

  Foggia il 29/07/2005 al n. e trascritto presso i RR.II. di Figgiapresso i RR.II. di Foggia il 28/07/2005 al n.

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sull'immobile al F. 94 p.lla 834 sub 26 oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **Iscrizione N. del 24/04/2006** nascente da atto di mutuo condizionato

  a favore di sede Padova codice

[redacted]

sui fabbricati in corso di costruzione allora al fg.94 part.524-525-526-527-528-652-831 (terreni su cui sorge il fabbricato)

- **Trascrizione N.** **del 11/10/2017** nascente da **pignoramento** n del

10.0 QUESITO 10

LOTTO 2.02

Locale tecnico-deposito (Foglio 94 - P.lla 834 - sub 26)

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Gli immobili in oggetto sono parte di un fabbricato edificato in Zona "subcomparto C-D" del vigente PRG del comune di Foggia in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di FOGGIA:

— Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a

Foggia il 29/07/2005 al n. e trascritto presso i RR.II. di Foggia il 28/07/2005 al n. con il quale è stato imposto il vincolo di destinazione perpetua d'uso a parcheggio sulla porzione del piano interrato dell'intero fabbricato individuato con tratteggio diagonale nella planimetria al detto atto

allegata

- **Permesso di Costruire N. 106 del 29/09/2005** pratica edilizia 2605E2004 in ditta

da scale denominate A, B, C e D con destinazione commerciale-direzionale sviluppantesi su piano terra, primo, secondo, terzo e piano sovrastante di servizio al fabbricato, oltre al piano interrato adibito ad autorimessa.

- Comunicazione di inizio lavori del 18/11/2005
- D.I.A. del 01/08/2006
- D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004
- Ultimazione lavori del 27/12/2007
- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004
- Proposta di variante al PdC n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004, protocollata in data 22/02/2009 al n. 0016516 per cambio di destinazione d'uso.
- Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 14/11/2008: Approvazione progetto di variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 della Legge n. 136 del 30/04/1999.
- **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** pratica edilizia n. 172E2008 per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari) in variante al P. di C. n.106/2005.
- D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria)
- Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in

variante al PdC n. 106/2005)

- **Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 20/04/2009: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo.**
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Foggia - Servizio Urbanistica "Settore Piano complessi" con provvedimento del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008

  (v. All. H)

Dal raffronto comparativo tra le planimetrie di progetto, le planimetrie catastali in atti e lo stato attuale dei luoghi si rilevano difformità nella distribuzione degli spazi interni; infatti il locale deposito risulta suddiviso in 2 ambienti con annessi servizi, risultano anche presenti gli allacci per la cucina, climatizzatore e boiler elettrico: pertanto l'immobile appare adibito per utilizzo ad abitazione. Tuttavia, essendo l'altezza interna utile pari a 2,30m , ai sensi del D.M. 5 Luglio 1975 che impone altezze interne minime (pavimento-soffitto) per le abitazioni, (almeno 2,7 m e 2,4 m per corridoi, disimpegni, bagni, e ripostigli), non è possibile procedere ad una variazione di destinazione d'uso. Pertanto il sottoscritto ha proceduto alla valutazione dell'immobile in oggetto come deposito, in conformità alla categoria catastale ed alla destinazione urbanistica originale.

Per la regolarizzazione urbanistica (e successiva regolarizzazione catastale) limitatamente alla diversa distribuzione degli spazi interni riscontrata, bisogna procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria, mantenendo inalterata la destinazione urbanistica e la relativa categoria catastale, i cui costi sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c"

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

—Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004.

—Certificato di Agibilità del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008

rilasciati dal Comune di Foggia - Servizio Urbanistica "Settore Piano complessi"

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia l'immobile risulta accatastato, tuttavia tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile vi sono le seguenti discordanze:

- planimetria non conforme allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni (si veda a tal proposito anche quanto esposto al paragrafo 10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni)
- errata indicazione della scala (A anziché "C")

Pertanto risulta necessario eseguire un aggiornamento della planimetria catastale successivamente alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, i cui costi sono posti a carico dell'acquirente e sono stati decurtati dal valore dell'immobile attraverso il "coefficiente b" per un ammontare complessivo di circa Euro 837,60, comprensivo di spese tecniche, oneri e accessori.

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Per la categoria C/2 non è richiesto il certificato di prestazione energetica in quanto non ricompreso tra le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412.

QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale".

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene **non sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008** poiché l'immobile, già realizzato, non rientra tra quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dal citato D.P.R., cioè composta da tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato.

Lucera, Ottobre/2022

CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO 2.02

Tipologia	**Locale tecnico-deposito** al piano quarto di uno stabile condominiale
Descrizione degli immobili	L' immobile è parte di un fabbricato composto strutturalmente da due corpi di fabbrica, ciascuno costituito da piano interrato (destinato ad autorimessa), piano terra (destinato ad attività commerciali), primo, secondo, terzo piano (destinati a civile abitazione) e piano sovrastruttura (locali deposito), ciascuno servito da due scale denominate scala A e scala B, scala C e scala D, con accessi autonomi. **Caratteristiche del fabbricato** - Struttura: portante in c.a. - Copertura a terrazzo praticabile. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in pietra. - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. - Scala condominiale: in c.a. gettate in opera, e rifinita con rivestimento in pietra, ringhiera e corrimano in metallo. - Ascensore a norma disabili - Balconi dotati di: parapetto realizzato in cls e ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
Composizione Appartamento	Il locale tecnico-deposito è composto da due camere con annesso bagno e predisposizione cucina per una superficie commerciale di circa 34,90 mq, di cui 33,40mq superficie lorda, 1,50 mq superficie parti comuni considerata al 15% di quella residenziale. Altezza interna utile: **h = 2,30 m**
Finiture	• Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato • Pareti intonacate e pitturate • Cucina: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica • Bagno: - Rivestimento in piastrelle di ceramica - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, piatto doccia • Infissi esterni (finestre): in alluminio con vetro camera e tapparelle in plastica. • Infissi interni (porte): legno tamburato; • Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.

Dotazione impiantistica	- Impianto elettrico sottotraccia - Impianto idrico – fognario - Climatizzatore ambiente a pompa di calore con unità esterna - Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria Immobile non utilizzato Non allacciata alcuna utenza
Stato di Manutenzione e Conservazione	**Molto buono**
Ubicazione accessi	Comune di **FOGGIA** (FG) località "Serpente" **via Giuseppe Mandara n. 48 scala C piano 4° interno 14**, , ingresso dalla porta a sinistra posta frontalmente salendo le scale.
Confini	Il **Locale deposito** confina con vano scale e con altro locale (sub 25 p.lla 834 f. 94) stesso piano e stessa scala, salvo altri
Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.26**, cat..C/2 cl.6 Cons.27m^2, sup. totale: 33 m^2, R.C. Euro 150,60, Via Giuseppe Mandara n. 48 Scala A Interno 14 P. 4

Proprietari

Titolo di Provenienza

Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente

Iscrizioni Trascrizioni

Stato di

possesso e occupazione	Al momento del sopralluogo l'immobile risulta **libero** e non utilizzato.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in Zona "subcomparto C-D" del PRG in virtù di: - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio" del 26/07/2005 - **Permesso di Costruire n. 106 del 29/09/2005** - D.I.A. del 01/08/2006 - D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 - Ultimazione lavori del 27/12/2007 - Proposta di variante al PdC n. 106/2005, prot. n. 0016516 del 22/02/2009 per cambio di destinazione d'uso - Delibera di C.C. n. 63 del 14/11/2008: Approvazione progetto di variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 L. 136/1999. - **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** - D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria) - Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in variante al PdC n. 106/2005) - Delibera di C.C. n. 51 del 20/04/2009: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo. Dal raffronto tra: planimetrie di progetto, planimetrie catastali e stato attuale dei luoghi si rilevano difformità nella distribuzione degli spazi interni: il locale deposito risulta suddiviso in 2 ambienti con annessi servizi; inoltre sono presenti: gli allacci per la cucina, climatizzatore e boiler elettrico: L'immobile appare adibito ad uso abitazione. Tuttavia, essendo l'altezza interna utile pari a 2,30m non è possibile procedere ad una variazione di destinazione d'uso (D.M. 5 Luglio 1975). Per la regolarizzazione urbanistica bisogna procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria, mantenendo inalterata la destinazione urbanistica e la relativa categoria catastale, i cui costi sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c"
Conformità Catastale	gli immobili risultano accatastati, tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile vi sono le seguenti discordanze: - planimetria non conforme allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni - erronea indicazione della scala (A invece di C) Pertanto risulta necessario l'aggiornamento della planimetria catastale e dei dati (costi: coeff." b")

Agibilità	- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004. - Certificato di Agibilità del 17/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie commerciale complessiva	34,90 mq, di cui 33,40mq superficie lorda, 1,50 mq superficie parti comuni
Valore di stima	**€ 21.500,00**

Lucera, ottobre/2022

TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

contro

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.02** **SCHEDA DI SINTESI** **(F.94 p.lla 834 sub.26 – Cat.C/2 – P.4^)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.04
Data:	

Il Tecnico

TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

[redacted]

OTTO 2.02

Valore Lotto:

€ 21.500,00

Tipologia:

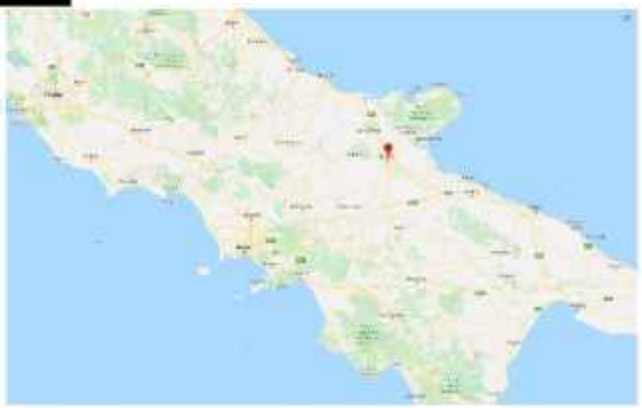
Deposito/Ripostiglio int.14 -

piano 4^

F. 94, p.lla 834, sub. 26 Cat. C/2

N. Lotto:

[redacted]



Indirizzo: via Giuseppe Mandara, Scala C

Città: Foggia

Provincia: Foggia

Tipologia	**Locale tecnico-deposito** al piano quarto di uno stabile condominiale
Descrizione degli immobili	L' immobile è parte di un fabbricato composto strutturalmente da due corpi di fabbrica, ciascuno costituito da piano interrato (destinato ad autorimessa), piano terra (destinato ad attività commerciali), primo, secondo, terzo piano (destinati a civile abitazione) e piano sovrastruttura (locali deposito), ciascuno servito da due scale denominate scala A e scala B, scala C e scala D, con accessi autonomi. **Caratteristiche del fabbricato** - Struttura: portante in c.a. - Copertura a terrazzo praticabile. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in pietra. - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. - Scala condominiale: in c.a. gettate in opera, e rifinita con rivestimento in pietra, ringhiera e corrimano in metallo. - Ascensore a norma disabili - Balconi dotati di: parapetto realizzato in cls e ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
Composizione Appartamento	Il locale tecnico-deposito è composto da due camere con annesso bagno e predisposizione cucina per una superficie commerciale di circa 34,90 mq, di cui 33,40mq superficie lorda, 1,50 mq superficie parti comuni considerata al 15% di quella residenziale. Altezza interna utile: **h = 2,30 m**
Finiture	• Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato • Pareti intonacate e pitturate • Cucina: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica • Bagno: - Rivestimento in piastrelle di ceramica - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, piatto doccia • Infissi esterni (finestre): in alluminio con vetro camera e tapparelle in plastica. • Infissi interni (porte): legno tamburato; • Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.
Dotazione impiantistica	- Impianto elettrico sottotraccia - Impianto idrico – fognario - Climatizzatore ambiente a pompa di calore con unità esterna - Boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria Immobile non utilizzato Non allacciata alcuna utenza
Stato di Manutenzione e Conservazione	**Molto buono**
Ubicazione accessi	Comune di **FOGGIA** (FG) località "Serpente" **via Giuseppe Mandara n. 48 scala C piano 4° interno 14**, , ingresso dalla porta a sinistra posta frontalmente salendo le scale.
Confini	Il **Locale deposito** confina con vano scale e con altro locale (sub 25 p.lla 834 f. 94) stesso piano e stessa scala, salvo altri

Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.26**, cat..C/2 cl.6 Cons.27m^2, sup.
Proprietari	
Titolo di Provenienza	
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirent	
Iscrizioni Trascrizioni	
Stato di possesso e occupazione	
Regolarità Edilizio - Urbanistica	"subcomparto C-D" del PRG in virtù di: - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio" del 26/07/2005 - **Permesso di Costruire n. 106 del 29/09/2005** - D.I.A. del 01/08/2006 - D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 - Ultimazione lavori del 27/12/2007 - Proposta di variante al PdC n. 106/2005, prot. n. 0016516 del 22/02/2009 per cambio di destinazione d'uso - Delibera di C.C. n. 63 del 14/11/2008: Approvazione progetto di variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 L. 136/1999. - **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** - D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria) - Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in variante al PdC n. 106/2005) - Delibera di C.C. n. 51 del 20/04/2009: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo. Dal raffronto tra: planimetrie di progetto, planimetrie catastali e stato attuale dei luoghi si

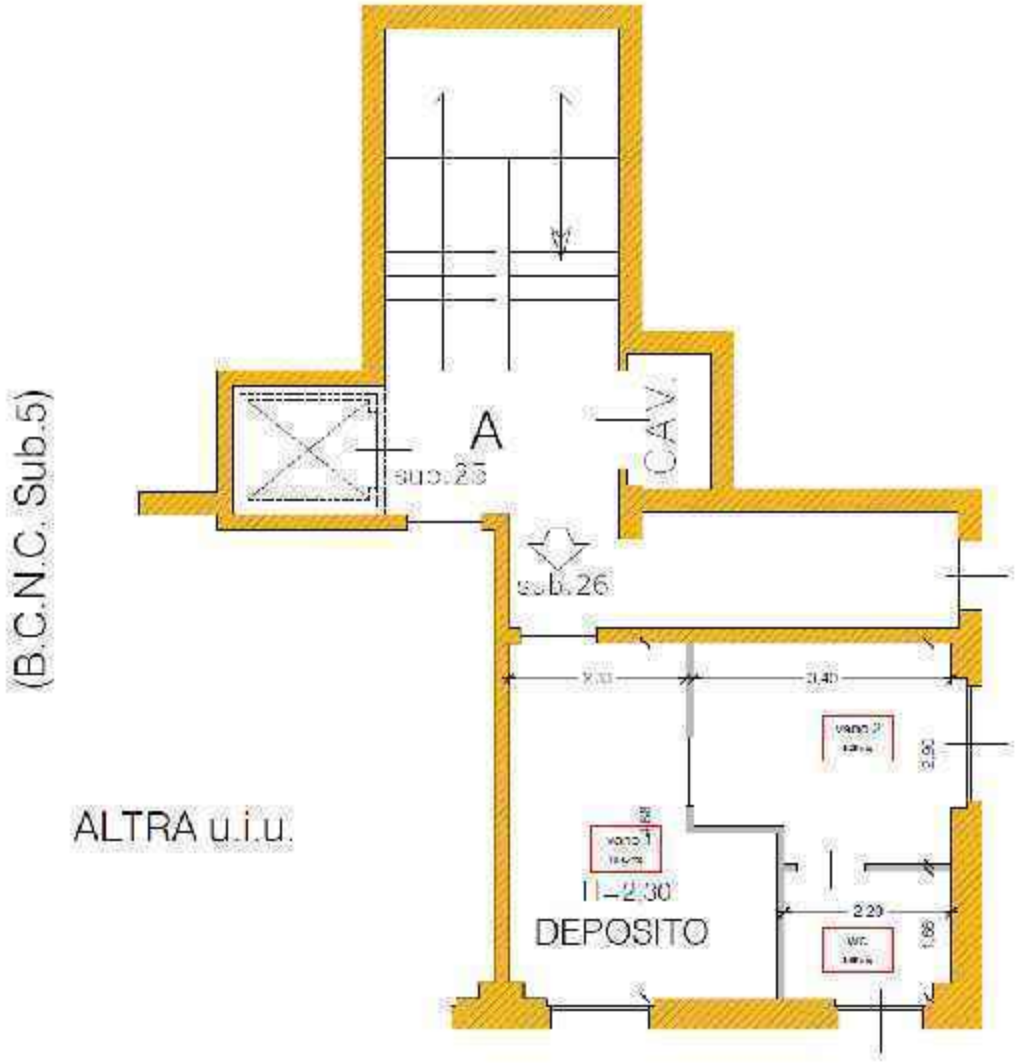
	rilevano difformità nella distribuzione degli spazi interni: il locale deposito risulta suddiviso in 2 ambienti con annessi servizi; inoltre sono presenti: gli allacci per la cucina, climatizzatore e boiler elettrico: L'immobile appare adibito ad uso abitazione. Tuttavia, essendo l'altezza interna utile pari a 2,30m non è possibile procedere ad una variazione di destinazione d'uso (D.M. 5 Luglio 1975). Per la regolarizzazione urbanistica bisogna procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria, mantenendo inalterata la destinazione urbanistica e la relativa categoria catastale, i cui costi sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c"
Conformità Catastale	gli immobili risultano accatastati, tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile vi sono le seguenti discordanze: - planimetria non conforme allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni - erronea indicazione della scala (A invece di C) Pertanto risulta necessario l'aggiornamento della planimetria catastale e dei dati (costi: coeff." b")
Agibilità	- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004. - Certificato di Agibilità del 17/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie commerciale complessiva	34,90 mq, di cui 33,40mq superficie lorda, 1,50 mq superficie parti comuni
Valore di stima	**€ 21.500,00**

PIANO QUARTO

Foglio 94, part. 834, sub. 26

H = 2,30 mt

Scala C - int. 14

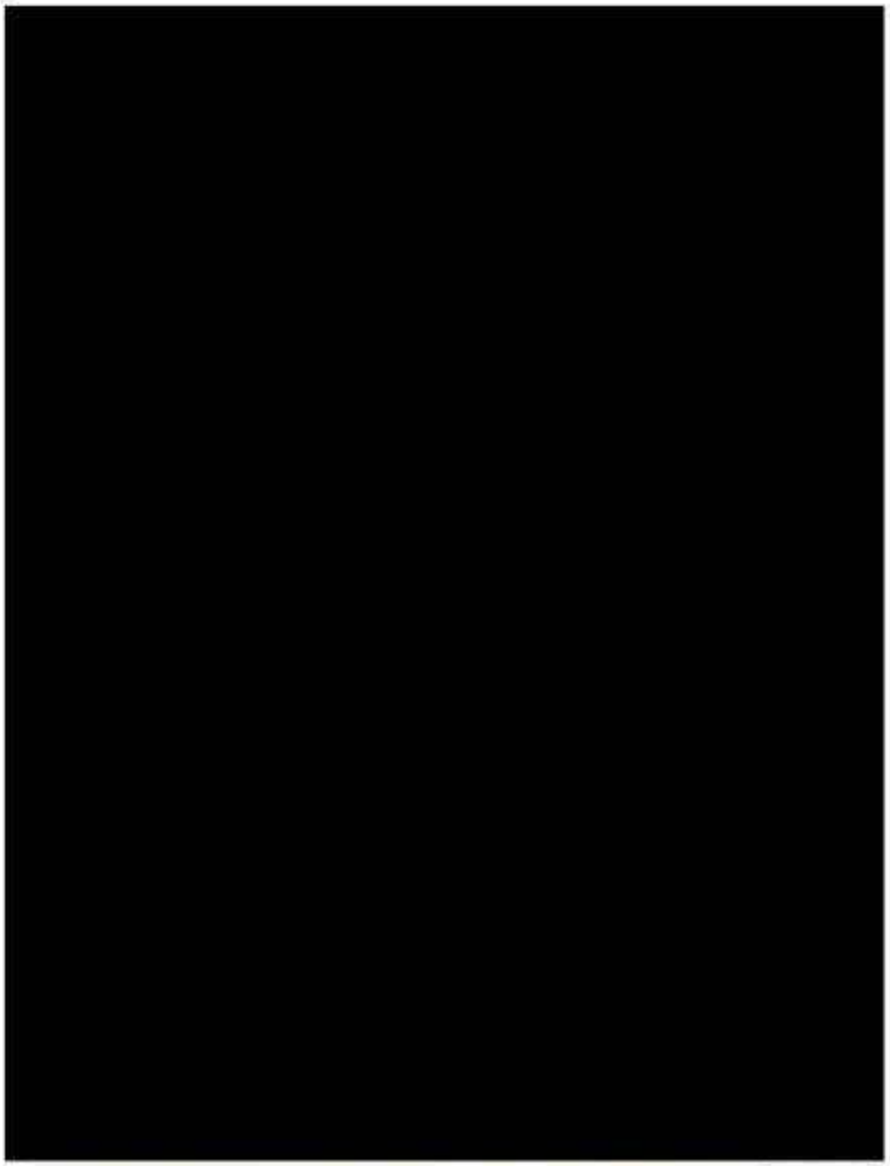


(B.C.N.C. Sub.5)

F.94 p.lla 834 sub. 26
PIANO 4°

DATI METRICI

Vista Esterne:





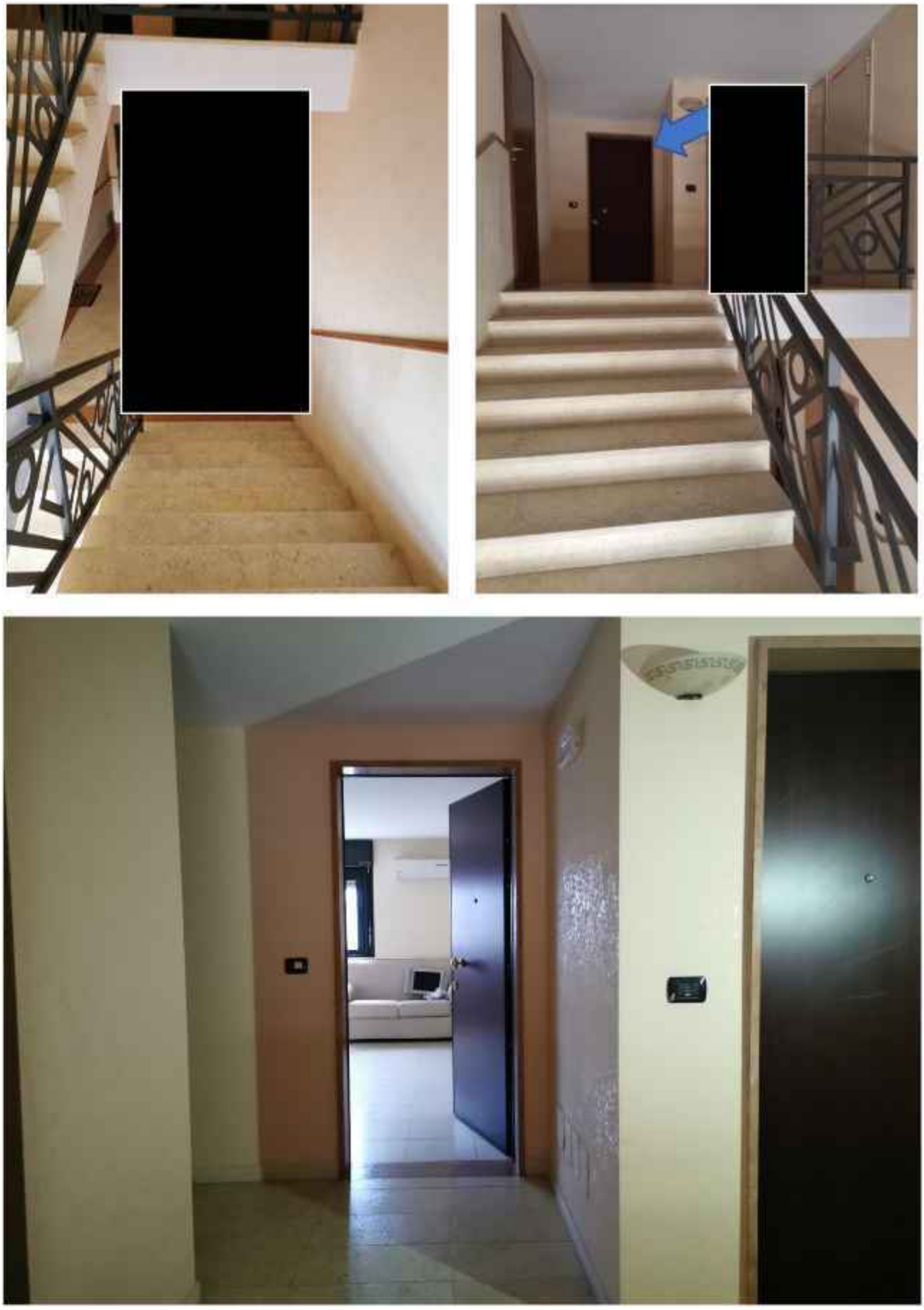


Figura 1: ingresso al sub. 26 da scala condominiale



Figura 2: interno sub. 26



Figura 3: interno sub. 26

TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

C/

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.04** **PERIZIA GENERALE** **(F.94 p.lla 834 sub.43 – Cat.C/2 – S1)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.01
Data:	

TRIBUNALE DI FOGGIA

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Promossa da

contro

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 2.04

INDICE DEI CAPITOLI

- PREMESSA
- RISPOSTE Al QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567

1.2. Ricostruzione vicende traslative

1.3. Corrispondenza dei dati catastali

1.4. Sussistenza altre procedure esecutive

1.5. Regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

2.1. Identificazione dei beni

2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

4.1. Stima dei beni

4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008

CONCLUSIONI – Scheda di sintesi

ALLEGATI

A – Ordinanza di nomina

B – Verbali di sopralluogo

C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.

D – Atto di provenienza

E – Visure catastali aggiornate

F – Mappa censuaria

G – Planimetrie catastali

H – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.

I – Individuazione fabbricato con ortofoto

J – Regime patrimoniale del debitore

K – Doc. amm.re di condominio

L – Stato di possesso dei beni

M – Rassegna fotografica

N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato

O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^

0.0 - PREMESSA

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

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

1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c. (estratto del catasto, certificati

delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento. anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1.bis - Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile. (In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

2. **Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

2.bis – Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in. risposta al presente. quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i

3. **Analitica descrizione dei beni** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni

fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento

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

   4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

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

6. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

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

8. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*),

gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (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 introdotte 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 le eventuali obbligazioni *propter rem*

9. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. **Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni,** alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

11. **Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica**, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni

c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa

d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato

e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione

f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

12. **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 in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione,

frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'***Atto di Pignoramento*** relativo alla Proc. Esec.

5)*- immobile sito nel Comune di* ***FOGGIA*** *alla* ***Via Giuseppe Mandara nr.1/M*** *in N.C.E.U. al* ***foglio 94 partic. 834 sub 43*** *Cat.C/2 Cl.6 di mq 14, P.S1 int. C*

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via G. Mandara n. 1/M		
Comune	FOGGIA		
			41°26'44.8"N
			15°33'00.5"E



Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, accompagnato e coadiuvato dal custode avv.

- 17/07/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 18/12/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 30/01/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 13/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 15/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 21/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 30/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara

In dette occasioni il sottoscritto, dopo aver individuato con esattezza gli immobili oggetto di esecuzione, procedeva all'ispezione degli stessi immobili, al rilievo metrico, alla verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, e dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Il tutto

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di FOGGIA (FG);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di FOGGIA (FG);
- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA per LOTTO 2.04

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
  - ispezione ipotecaria elenco formalità
  - visura catastale storica per immobile aggiornata
  - estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale
- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di FOOGIA**
  - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a
  - Permesso di Costruire N. 106 del 28/09/2005 pratica edilizia 2605E2004
  - Comunicazione di inizio lavori del 18/11/2005
  - D.I.A. N. 63396 del 01/08/2006
  - D.I.A. finale N. 110019 del 27/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004
  - Ultimazione lavori del 27/12/2007
  - Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004
  - Proposta di variante al PdC n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004

- Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 14/11/2008
- PdC n. 44 del 19/02/2009 pratica edilizia n. 172E2008
- D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria)
- Proposta di variante al programma integrato in variante al PdC n. 106/2005
- Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 20/04/2009
- Certificato di Agibilità del 07/04/2009 pratica edilizia 172E2008.

➢ **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di FOGGIA**

[redacted]

•

•

➢ **Presso l'amm.re di condominio**

- Attestazione situazione debitoria relativa all'immobile al f. 94 p.lla 834 sub 43

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

20783

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

- **Box auto - Via G. Mandara n. 1/M – FOGGIA - F. 94 p.lla 834 sub 43**

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul

medesimo immobile.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

A) Locale deposito

Dati Catastali

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **43**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **94** Particella **834**

Classamento:
Rendita: **Euro 72,51**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2**[3], Classe **6**, Consistenza **13 m²**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **43**
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MANDARA n. 1/M Interno C Piano S1
Dati di superficie: Totale: **14 m²**

[redacted]

Tipologia

Locale deposito a piano interrato in stabile condominiale

Ubicazione e Accessi

Il bene pignorato è posto al piano interrato della scala "CD" n. interno C (ripostiglio 3) di un fabbricato condominiale in abitato del comune di FOGGIA, località "Serpente", compresa tra via De Petra, via Mandara, via Gandhi e via Einaudi, zona semi-centrale e ben servita, ed ha accesso da rampa che si apre su via Giuseppe Mandara e da scala condominiale.

Confini

Il locale deposito confina con corsia di manovra condominiale, con locale autoclave al

sub. 8 (interno D) e sub 42 (int. B- ripostiglio 2) p.lla 834 f. 94, salvo altri.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Costituiscono pertinenze del locale deposito:

— la quota proporzionale sulle parti comuni di cui i cespiti in oggetto sono parte. così come elencate dall'art. 1117 C.C. e come riportato e come riportato nel regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali

2.2 Esatta individuazione dei beni

Per l'esatta individuazione dei beni in oggetto si rimanda all'allegato I: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➢ **LOTTO 2.04**

Il lotto è composto da un locale deposito a piano interrato di un fabbricato composto strutturalmente da due corpi di fabbrica, ciascuno costituito da piano interrato (destinato ad autorimessa), piano terra (destinato ad attività commerciali), primo, secondo, terzo piano (destinati a civile abitazione) e piano sovrastruttura (locali deposito), ciascuno servito da due scale denominate scala A e scala B, scala C e scala D, con accessi autonomi

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato**:
  - Struttura: portante in c.a.
  - Copertura a terrazzo praticabile.

- Solai del tipo misto in latero-cemento
- Tamponature esterne realizzate in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in pietra.
- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
- Scala: realizzate in c.a., rifinita con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, ringhiera e corrimano in ferro.
- Ascensore a norma disabili
- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato in cls e ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno

- **Composizione interna *box auto***:

  il deposito è composto da un locale unico di circa 13,35 mq

- **Altezza interna utile:** h = 3,40 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne

- Pavimentazione in battuto di cemento
- Pareti non intonacate, pitturate
- Porta in metallo;

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico con canalina a vista

Pertinenze

- quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in

situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **ottimo** in relazione all'epoca di costruzione.

(v. rassegna fotografica All. M).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato **"A corpo"**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità, ed il prezzo è determinato nella sua interezza a prescindere dalla sua misura. Il fatto che i metri quadri dell'immobile vengano specificati ha solo finalità descrittive, per meglio definire il bene.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni similari oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il

ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune in cui insistono gli immobili, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi:

- Appartamento: min Euro 1.200,00 al mq - max Euro 1.800,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.
- Box: min Euro 900,00 al mq - max Euro 1.100,00 al mq.
- Deposito/Cantina: ½ valore box.

Traducendo in formula:

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Locale deposito** (Foglio 94 - P.lla 834 – sub. 42) **€/mq 500,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore; immobile con ingresso da piano terra, dotato di ascensore a norma disabili con accesso dal piano S1 (piano box) al piano terzo 1,00;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato recentemente tra il 2005/2007);.....0,95
- coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità);.....0,95
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente libero / locato con contratto di natura transitoria 1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (1{,}00+0{,}95+0{,}95+1{,}00)/4 = 0{,}98$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **20,85 mq**, di cui 19,35 mq locale deposito int. C, e 10,00 mq superficie relativa alla corsia box e parti comuni considerata al 15% (1,50mq), cosi come indicato nella tabella di seguito:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
Deposito/Cantina int.C	19,35	100%	19,35	500,00	€ 9.675,00	98%	€ 9.433,13
androne e scala (parti comuni)	10,00	15%	1,50	500,00	€ 750,00	98%	€ 731,25
TOTALE	29,35	mq	**20,85**	**mq**	€ 10.425,00		€ 10.164,38

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- **coefficiente correttivo (b)** per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, in quanto è stato rilevato una diversa posizione della parete divisoria tra il sub 43 e l'adiacente sub 42 (ripostiglio3); pertanto per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 10%, per un totale complessivo di circa € 1.042,50, così ripartito:
  - **vizi occulti:** non si considera alcuna percentuale riduttiva;
  - **quote condominiali insolute:** non si considera alcuna percentuale riduttiva;
  - **difformità catastale:** si considera percentuale riduttiva pari al 10%.
- **coefficiente correttivo (c)** per eventuale mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso di specie l'immobile risulta dotato di agibilità (v. par. 10.2) tuttavia l'attuale distribuzione interna risulta NON conforme alle planimetrie progettuali e catastali pertanto per il coefficiente correttivo (c), si considera una percentuale pari al 10%, per un totale complessivo di circa €

1.042,50, così ripartito:

- **mancanza di agibilità:** non si considera alcuna percentuale riduttiva;
- **difformità urbanistica:** si considera una percentuale riduttiva pari al 10%.

➢ **coefficiente correttivo (d)** relativo al grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica non si considera alcuna percentuale riduttiva.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo per il lotto sia di:

LOTTO 2.04 .....€ 8.200,00

Tab. 2

VALUTAZIONE LOTTO 2.04
BOX F.34 p.lla 634 sub. 43

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per eventuale quota condominiale incidua, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti (per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
Deposito/Cantina (n.C	19,35	100%	19,35	500,00	€ 9.675,00	88%	€ 9.493,13	90%	90%	100%	€ 7.640,83
andone e scala (parti comuni)	10,00	15%	1,50	500,00	€ 750,00	88%	€ 731,25	90%	90%	100%	€ 592,31
TOTALE	29,35	mq	20,85	mq	€ 10.425,00		€ 10.164,38				€ 8.233,14

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)	€ 10.425,00
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)	€ 10.164,38
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)	€ 8.233,14
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO	€ 8.200,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano S1		
Locale deposito int.C	19,35	mq
tot.	19,35	mq

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo ai debitori.

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

- LOTTO 2.04

Il Lotto è costituito da:

Locale deposito posto al piano interrato della scala C-D, interno C (ripostiglio 3), con accesso da rampa che si apre su via Mandara, e da scala condominiale, facente parte di uno stabile condominiale di quattro piani fuori terra più piano sovrastruttura e piano interrato, alla via Mandara 28 - 34 in comune di Foggia.

Il locale ha una superficie complessiva di circa 19,35 m^2, confina con corsia di manovra condominiale con locale autoclave al sub. 8 (interno D) e sub 42 (int. B- ripostiglio 2) p.lla 834 f. 94, salvo altri.

In NCEU del Comune di Foggia al foglio 94 particella 834 sub.43, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. C cat..C/2 cl. 6 cons. 13 m^2, sup. totale: 14 m^2, R.C. Euro 72,51

Prezzo base d'asta del LOTTO 2.04 € 8.200,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto 2.04).

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono in piena ed

Attualmente **il locale deposito risulta non utilizzato** quindi il bene è in possesso dei proprietari e **libero**.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- I vincoli previsti dalle NTA per la Zona "subcomparto C-D" del vigente PRG del comune di Foggia.

diritti, le servitù ed i vincoli afferenti al fabbricato ed alle singole unità di cui consta.

- Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

LOTTO 2.04

Box auto (Foglio 94 - P.lla 834 - sub 43)

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Gli immobili in oggetto sono parte di un fabbricato edificato in Zona "subcomparto C-D"

del vigente PRG del comune di Foggia in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di FOGGIA:

- Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a 28/07/2005 al n. 11750 RP con il quale è stato imposto il vincolo di destinazione perpetua d'uso a parcheggio sulla porzione del piano interrato dell'intero fabbricato individuato con tratteggio diagonale nella planimetria al detto atto allegata
- **Permesso di Costruire N. 106 del 29/09/2005** pratica edilizia 2605E2004 in ditta da scale denominate A, B, C e D con destinazione commerciale-direzionale sviluppantesi su piano terra, primo, secondo, terzo e piano sovrastante di servizio al fabbricato, oltre al piano interrato adibito ad autorimessa.
- Comunicazione di inizio lavori del 18/11/2005
- D.I.A. del 01/08/2006
- D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004
- Ultimazione lavori del 27/12/2007
- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004
- Proposta di variante al PdC n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004, protocollata in data 22/02/2009 al n. 0016516 per cambio di destinazione d'uso.
- **Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 14/11/2008**: Approvazione progetto di variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di

edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 della Legge n. 136 del 30/04/1999.

- **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** pratica edilizia n. 172E2008 per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari) in variante al P. di C. n.106/2005.
- D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria)
- Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in variante al PdC n. 106/2005)
- **Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 20/04/2009**: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo.
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Foggia - Servizio Urbanistica "Settore Piano complessi" con provvedimento del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008.

  (v. All. H)

Difformità urbanistiche

Dal raffronto comparativo tra le planimetrie di progetto, le planimetrie catastali in atti e lo stato attuale dei luoghi si rileva una diversa posizione della parete divisoria tra il sub 42 e l'adiacente sub 43 (ripostiglio3), nonché un diverso posizionamento della porta d'ingresso al sub 42.



Figura 1: rappresentazione catastale e come da P.C.

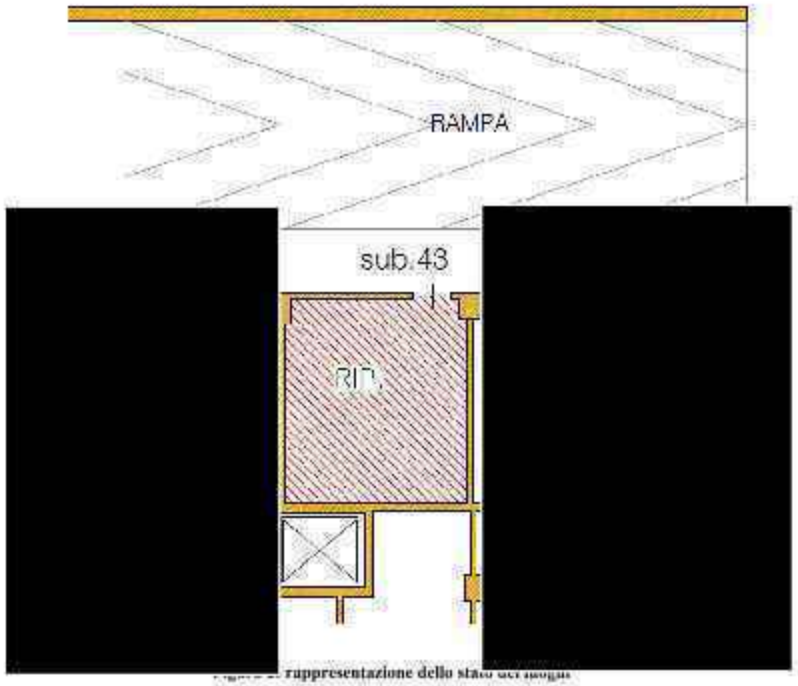


Figura 2: rappresentazione dello stato dei luoghi

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale della situazione di fatto bisogna procedere alla presentazione di una SCIA/CILA in sanatoria i cui costi sono stati forfettariamente

conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c" (v. All. P)

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

— del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004.

— del 07/04/2009 pratica edilizia 172E2008

rilasciati dal Comune di Foggia - Servizio Urbanistica "Settore Piano complessi"

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia per l'immobile riportato al F. 94 p.lla 834 sub 43 del Catasto Fabbricati del Comune di Foggia risulta:

— immobile regolarmente accatastato

Difformità catastali

— tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile vi sono discordanze circa l'entità della superficie

— planimetrie catastali non conformi allo stato dei luoghi.

Pertanto risulta necessario eseguire un aggiornamento della planimetria catastale successivamente alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile, i cui costi sono stati decurtati dal valore dell'immobile attraverso il *"coefficiente b"*.

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Per la categoria C/2 non è richiesto il certificato di prestazione energetica in quanto non

ricompreso tra le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412,

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: *"1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale".*

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene **non sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008** poiché:

Lucera, maggio/2023



CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO 2.04

Tipologia	**Locale deposito** al piano interrato di uno stabile condominiale
Descrizione degli immobili	L'immobile è parte di un fabbricato composto strutturalmente da due corpi di fabbrica, ciascuno costituito da piano interrato (destinato ad autorimessa), piano terra (destinato ad attività commerciali), primo, secondo, terzo piano (destinati a civile abitazione) e piano sovrastruttura (locali deposito), ciascuno servito da due scale denominate scala A e scala B, scala C e scala D, con accessi autonomi. **Caratteristiche del fabbricato** - Struttura: portante in c.a. - Copertura a terrazzo praticabile. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in pietra. - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. - Scala condominiale: in c.a. gettate in opera, e rifinita con rivestimento in pietra, ringhiera e corrimano in metallo. - Ascensore a norma disabili - Balconi dotati di: parapetto realizzato in cls e ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
Descrizione Box	Il **Deposito** ha superficie di circa 19,35 m^2; per una superficie commerciale complessiva di circa 20,85 mq, di cui 19,35 mq ocale deposito int. C, e 10,00 mq superficie relativa alla corsia box e parti comuni considerata al 15% (1,50mq). Altezza interna utile: h = 3,40 m
Finiture	**Box Auto** • Pavimentazione in battuto di cemento • Pareti non intonacate, pitturate • Porta in ferro;
Dotazione impiantistica	- Impianto elettrico con canalina a vista
Stato di Manutenzione e Conservazione	**ottimo**
Ubicazione accessi	Comune di **FOGGIA** (FG) località "Serpente" **via Giuseppe Mandara n. 1/M scala C-D piano S1 interno C ripostiglio 3**, ingresso dalla rampa che si apre su via Mandara e dalla scala condominiale

Confini	confina con corsia di manovra condominiale, con locale autoclave al sub. 8 (interno D) e sub 42 (int. B- ripostiglio 2) p.lla 834 f. 94,
Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.43**, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. C cat..C/2 cl.6 cons.13 m^2 , sup. totale: 14 m^2, R.C. Euro 72,51
Proprietario	
Titolo di Provenienza	
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	
Iscrizioni Trascrizioni	
Stato di possesso e occupazione	

Regolarità Edilizio - Urbanistica	Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in Zona "subcomparto C-D" del PRG in virtù di: - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio" del 26/07/2005 - **Permesso di Costruire n. 106 del 29/09/2005** - D.I.A. del 01/08/2006 - D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 - Ultimazione lavori del 27/12/2007 - Proposta di variante al PdC n. 106/2005, prot. n. 0016516 del 22/02/2009 per cambio di destinazione d'uso - Delibera di C.C. n. 63 del 14/11/2008: Approvazione progetto di variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 L. 136/1999. - **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** - DIA n.242456 (in sanatoria) del 20/03/2009 - Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in variante al PdC n. 106/2005) - Delibera di C.C. n. 51 del 20/04/2009: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo. **Difformità urbanistiche** - discordanza tra la superficie di progetto e lo stato attuale dell'immobile
Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastato **Difformità catastali** - discordanza tra i dati di superficie catastali e lo stato attuale dell'immobile - planimetrie catastali non conformi allo stato dei luoghi.
Agibilità	- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004. - Certificato di Agibilità del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie commerciale complessiva	**20,85 mq**, di cui 19,35 mq locale deposito int. C, e 10,00 mq superficie relativa alla corsia box e parti comuni considerata al 15% (1,50mq)
Valore di stima	**€ 8.200,00**

RIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa

Promossa da

C/

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.04** **SCHEDA DI SINTESI** **(F.94 p.lla 834 sub.43 – Cat.C/2 – S1)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.04
Data:	

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa

Promossa da

C/

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 2.04

[redacted]

[redacted]

Valore Lotto:

€ 8.200,00

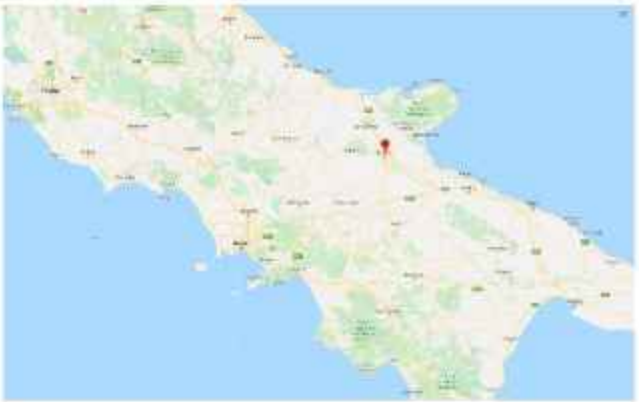
Tipologia:

Locale deposito int.C - piano S1

F. 94, p.lla 834, sub. 43 Cat. C/2

N. Lotto:

Lotto 2.04



Indirizzo: via Giuseppe Mandara, Scala A-B

Città: Foggia

Provincia: Foggia

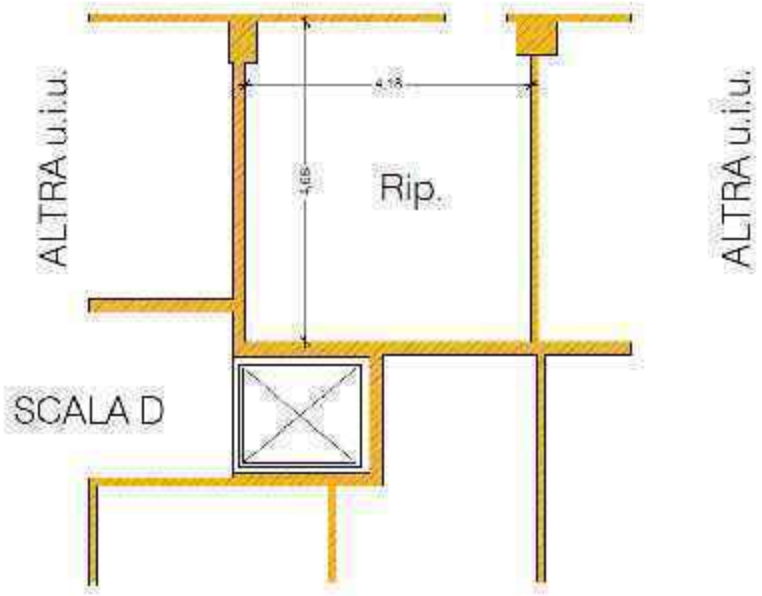
Tipologia	**Locale deposito** al piano interrato di uno stabile condominiale
Descrizione degli immobili	L'immobile è parte di un fabbricato composto strutturalmente da due corpi di fabbrica, ciascuno costituito da piano interrato (destinato ad autorimessa), piano terra (destinato ad attività commerciali), primo, secondo, terzo piano (destinati a civile abitazione) e piano sovrastruttura (locali deposito), ciascuno servito da due scale denominate scala A e scala B, scala C e scala D, con accessi autonomi. **Caratteristiche del fabbricato** - Struttura: portante in c.a. - Copertura a terrazzo praticabile. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in pietra. - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. - Scala condominiale: in c.a. gettate in opera, e rifinita con rivestimento in pietra, ringhiera e corrimano in metallo. - Ascensore a norma disabili - Balconi dotati di: parapetto realizzato in cls e ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
Descrizione Box	Il **Deposito** ha superficie di circa 19,35 m^2; per una superficie commerciale complessiva di circa 20,85 mq, di cui 19,35 mq locale deposito int. B, e 10,00 mq superficie relativa alla corsia box e parti comuni considerata al 15% (1,50mq). Altezza interna utile: h = 3,40 m
Finiture	**Box Auto** • Pavimentazione in battuto di cemento • Pareti non intonacate, pitturate • Porta in ferro;
Dotazione impiantistica	- Impianto elettrico con canalina a vista
Stato di Manutenzione e Conservazione	**ottimo**
Ubicazione accessi	Comune di **FOGGIA** (FG) località "Serpente" **via Giuseppe Mandara n. 1/M scala C-D piano S1 interno C ripostiglio 3**, ingresso dalla rampa che si apre su via Mandara e dalla scala condominiale
Confini	confina con corsia di manovra condominiale, con locale autoclave al sub. 8 (interno D) e sub 42 (int. B- ripostiglio 2) p.lla 834 f. 94,
Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.43**, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. C cat..C/2 cl.6 cons.13 m^2 , sup. totale: 14 m^2, R.C. Euro 72,51

Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	- **Vincoli previsti dalle NTA** per la Zona "subcomparto C-D" del vigente PRG del comune di Foggia - **Regolamento di condominio** con annesse **tabelle millesimali** a rogito del Notaio del 20/04/2009 (reg.to a Foggia il 24/04/2009 al n. 2417/1T, trascritto il 28/04/2009 al n. 7253R.P.) - **Atto Unilaterale d'Obbligo** "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio" del 26/07/2005 a rogito del Notaio registrato a Foggia il 29/07/2005 al n. 1033/2 e trascritto il 28/07/20050al n. 11750 RP
Iscrizioni Trascrizioni	• **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **01/06/2017** ai **nn.** a favore di sede c.f. nascente da decreto ingiuntivo n. del 03/10/2016 Tribunale di • **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **11/10/2017** ai **nn.** a favore della sede nascente da pignoramento n. del 29/09/2017 - Tribunale di Foggia.
Stato di possesso e occupazione	Attualmente il locale deposito risulta non utilizzato quindi il bene è in possesso dei proprietari e libero.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in Zona "subcomparto C-D" del PRG in virtù di: - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio" del 26/07/2005 - **Permesso di Costruire n. 106 del 29/09/2005** - D.I.A. del 01/08/2006 - D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 - Ultimazione lavori del 27/12/2007 - Proposta di variante al PdC n. 106/2005, prot. n. 0016516 del 22/02/2009 per cambio di destinazione d'uso - Delibera di C.C. n. 53 del 14/11/2008: Approvazione progetto di variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 L. 136/1999. - **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** - DIA n.242456 (in sanatoria) del 20/03/2009 - Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in variante al PdC n. 106/2005) - Delibera di C.C. n. 51 del 14/11/2009: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo. **Difformità urbanistiche**

	- discordanza tra la superficie di progetto e lo stato attuale dell'immobile
Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastato **Difformità catastali** - discordanza tra i dati di superficie catastali e lo stato attuale dell'immobile - planimetrie catastali non conformi allo stato dei luoghi.
Agibilità	- Certificato di Agibilità del 19/02/2009 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004. - Certificato di Agibilità del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie commerciale complessiva	**20,85 mq**, di cui 19,35 mq locale deposito int. B, e 10,00 mq superficie relativa alla corsia box e parti comuni considerata al 15% (1,50mq)
Valore di stima	**€ 8.200,00**

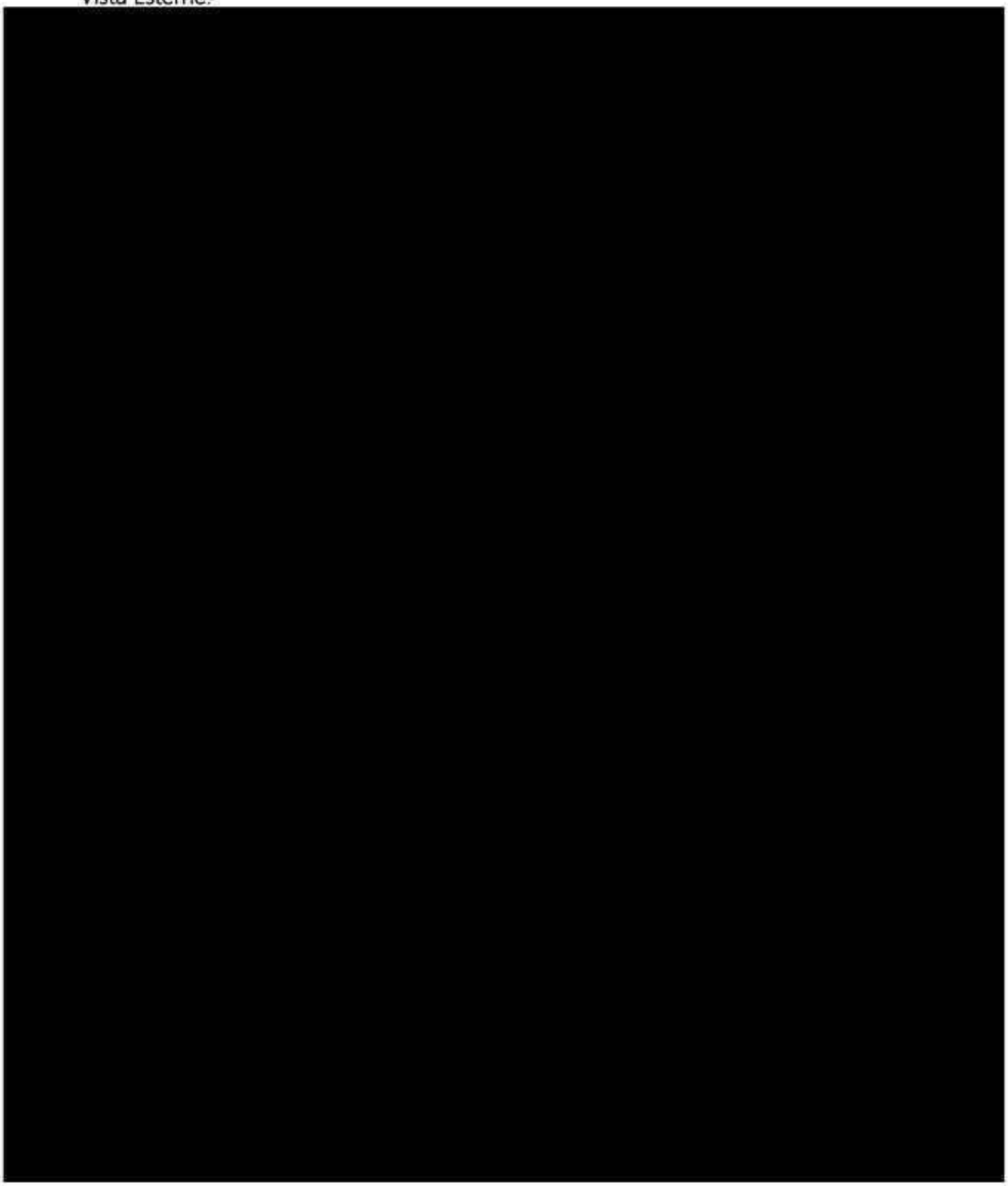
BOX in FOGGIA - via Giuseppe MANDARA, Scala. C-D
(Foglio 94, part. 834, sub. 43)

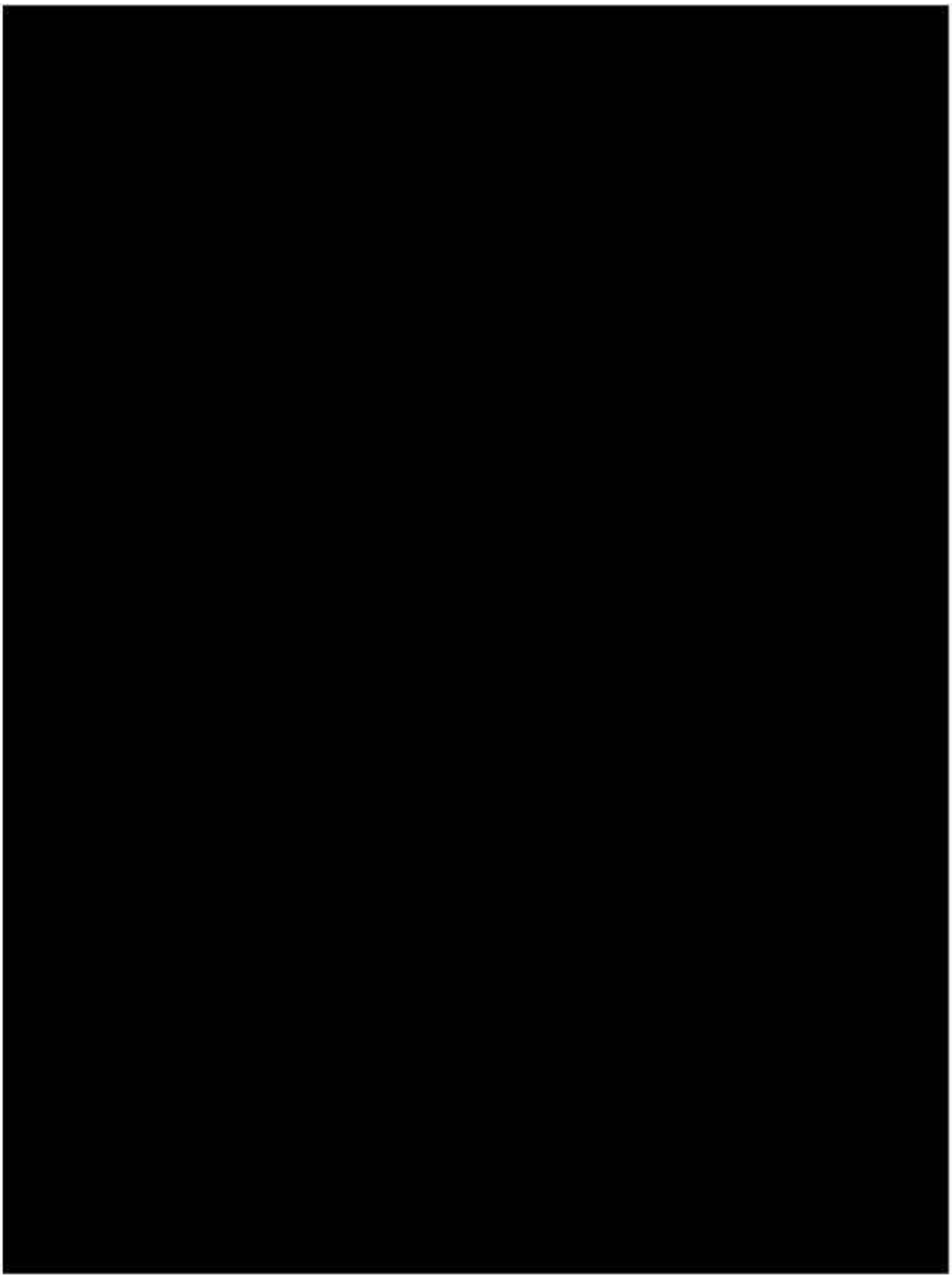




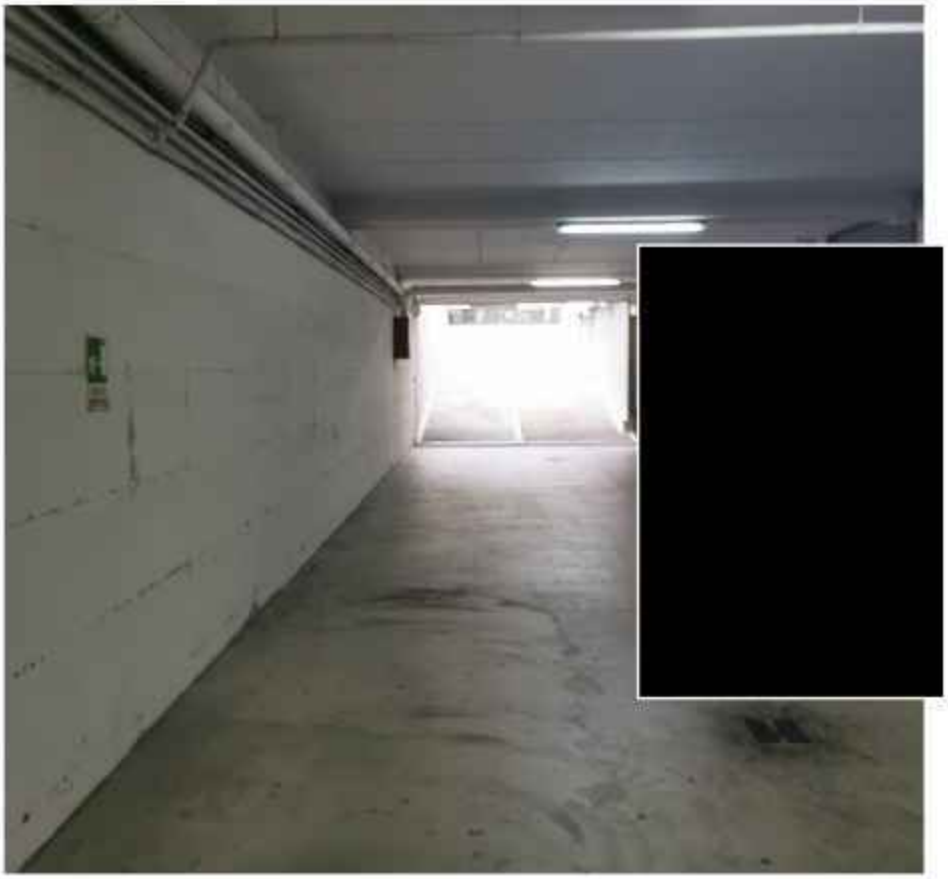
ALTRA u.i.u.

Vista Esterne:














RIPOSTIGLIO
3





TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

C/

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.07** **PERIZIA GENERALE** **(F.94 p.lla 834 sub.74 – Cat.C/6 – P.S1)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.01
Data:	

TRIBUNALE DI FOGGIA

xxxxxxxxxxxxxxxxx

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

xxxxxxxxxxxxxxxxx

Promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxx

contro

xxxxxxxxxxxxxxxxx

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 2.07

INDICE DEI CAPITOLI

- PREMESSA
- RISPOSTE Al QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567

1.2. Ricostruzione vicende traslative

1.3. Corrispondenza dei dati catastali

1.4. Sussistenza altre procedure esecutive

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

2.0 QUESITO 2

2.1. Identificazione dei beni

2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

4.1. Stima dei beni

4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008

CONCLUSIONI – Scheda di sintesi

ALLEGATI

A – Ordinanza di nomina

B – Verbali di sopralluogo

C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.

D – Atto di provenienza

E – Visure catastali aggiornate

F – Mappa censuaria

G – Planimetrie catastali

H – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.

I – Individuazione fabbricato con ortofoto

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

K – Doc. amm.re di condominio

L – Stato di possesso dei beni

M – Rassegna fotografica

N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato

O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

0.0 - PREMESSA

Con convocazione a mezzo PEC del 04/12/2019 della Cancelleria per le Esecuzioni xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx 17/12/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx

A) xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx

B) xxxxxxxxxxxxxxxxx

C) xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx

D) xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx

E) xxxxxxxxxxxxxxxxx

F) xxxxxxxxxxxxxxxxx

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

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

1. **Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c.** (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento. anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del

pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1.bis - Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile. (In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

2. **Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

2.bis – Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in. risposta al presente. quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i

3. **Analitica descrizione dei beni** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile,

l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento

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

   4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

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

6. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

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

8. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*), gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti

incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (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 introdotte 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 le eventuali obbligazioni *propter rem*

9. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. **Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni,** alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

11. **Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica**, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni

c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando

gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa

d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato

e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione

f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

12. 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 in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di

coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'***Atto di Pignoramento*** relativo alla Proc. Esec. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

7)*- immobile sito nel Comune di* ***FOGGIA*** *alla* ***Via Giuseppe Mandara nr.1/M*** *in N.C.E.U. al* ***foglio 94 partic. 834 sub 74*** *Cat.C/6 Cl.3 di mq 23, P.S1 int.31*

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via G. Mandara n. 1/M		
Comune	FOGGIA		
Latitudine			xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Longitudine	xxxxxxxxxxxxxxxxxx		xxxxxxxxxxxxxxxxxx



Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, accompagnato e coadiuvato dal custode avv. xxxxxxxxxxxxxxxxx

- 17/07/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 18/12/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 30/01/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 13/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 15/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 21/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 30/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara

In dette occasioni il sottoscritto, dopo aver individuato con esattezza gli immobili oggetto di esecuzione, procedeva all'ispezione degli stessi immobili, al rilievo metrico, alla verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, e dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nei verbali di sopralluogo (cfr. All. B).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di FOGGIA (FG);

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA per LOTTO 2.07

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
  - ispezione ipotecaria elenco formalità
  - visura catastale storica per immobile aggiornata
  - estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale
- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di FOOGIA**
  - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a xxxxxxxxxxxxxxxxxx
  - Permesso di Costruire N. 106 del 28/09/2005 pratica edilizia 2605E2004
  - Comunicazione di inizio lavori del 18/11/2005
  - D.I.A. N. 63396 del 01/08/2006
  - D.I.A. finale N. 110019 del 27/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004
  - Ultimazione lavori del 27/12/2007
  - Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004
  - Proposta di variante al PdC n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004

- Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 14/11/2008
- PdC n. 44 del 19/02/2009 pratica edilizia n. 172E2008
- D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria)
- Proposta di variante al programma integrato in variante al PdC n. 106/2005
- Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 20/04/2009
- Certificato di Agibilità del 07/04/2009 pratica edilizia 172E2008.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx



- xxxxxxxxxxxxxxxxxx

➢ **Presso l'amm.re di condominio**

- Attestazione situazione debitoria relativa all'immobile al f. 94 p.lla 834 sub 74

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Corleone (PA) del 20/12/2017 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- **Box auto - Via G. Mandara n. 1/M – FOGGIA - F. 94 p.lla 834 sub 74**

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- part.524-525-526-527-528

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- part.652

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

    xxxxxxxxxxxxxxxxxx

    xxxxxxxxxxxxxxxxxx

    xxxxxxxxxxxxxxxxxx

    xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- part.831-832

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

    xxxxxxxxxxxxxxxxxx

    xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

terreno in oggetto, già' fg,94 part.391-395-396-397-398-400-401-419-461, era

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

101-64-74-75, part.834 sub 73-76-74-42-43) saranno vendute a corpo, nello stato

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Dati Catastali

A) Box auto

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **74**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **94** Particella **834**

Classamento:
Rendita: **Euro 136,65**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/6**[1], Classe **3**, Consistenza **21 m²**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **74**
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MANDARA n. 1/M Interno 31 Piano S1
Dati di superficie: Totale: **23 m²**

[redacted]

Tipologia

Box auto a piano interrato in stabile condominiale

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxx[redacted]xxxxx

xxxxx[redacted]xxxxx

xxxxx[redacted]xxxxx

xxxxx[redacted]xxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxx[redacted]xxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxx[redacted]xxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxx[redacted]xxxxx

xxxxx[redacted]xxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico con canalina a vista
- Impianto idrico – fognario (vi è rubinetto con lavatoio)

Pertinenze

- quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **ottimo** in relazione all'epoca di costruzione.

(v. rassegna fotografica All. M).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato **"A corpo"**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni similari oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del

più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune in cui insistono gli immobili, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi:

- Appartamento: min Euro 1.200,00 al mq - max Euro 1.800,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.
- Box: min Euro 900,00 al mq - max Euro 1.100,00 al mq.

Traducendo in formula:

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la

destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Box** (Foglio 94 - P.lla 834 – sub. 74) **€/mq 1.000,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore; immobile con ingresso da piano terra, dotato di ascensore a norma disabili con accesso dal piano S1 (piano box) al piano terzo 1,00;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato recentemente tra il 2005/2007);.....0,95
- coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità);.....0,95
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente libero / locato con contratto di natura transitoria 1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (1{,}00+0{,}95+0{,}95+1{,}00)/4 = 0{,}98$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **22,85 mq**, di cui 21,35 mq superficie box int. 31, e 10,00 mq superficie relativa alla corsia box e parti comuni considerata al 15% (1,50mq), così come indicato nella tabella di seguito:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
BOX - int.31	21,35	100%	21,35	1.000,00	€ 21.350,00	98%	€ 20.816,25
androne e scala (parti comuni)	10,00	15%	1,50	1.000,00	€ 1.500,00	98%	€ 1.462,50
TOTALE	31,35	mq	**22,85**	**mq**	€ 22.850,00		€ 22.278,75

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- **coefficiente correttivo (b)** per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 2%, per un totale complessivo di circa € 463,00 così ripartito:
  - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1%;
  - **quote condominiali insolute:** si considera forfettariamente una percentuale pari al 1%;
  - **difformità catastale:** non si considera alcuna percentuale riduttiva.
- **coefficiente correttivo (c)** per eventuale mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso di specie l'immobile risulta dotato di agibilità (v. par. 10.2) e l'attuale distribuzione interna risulta conforme alle planimetrie progettuali e catastali:
  - **mancanza di agibilità:** non si considera alcuna percentuale riduttiva;

– **difformità urbanistica:** non si considera alcuna percentuale riduttiva.

- **coefficiente correttivo (d)** relativo al grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica non si considera alcuna percentuale riduttiva.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo per il lotto sia di:

LOTTO 2.07 .....€ 21.850,00

Tab. 2

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale incluse, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
BOX - int.31	21,35	100%	21,35	1.000,00	€ 21.350,00	98%	€ 20.816,25	98%	100%	100%	**€ 20.399,93**
androne e scala (parti comuni)	10,00	15%	1,50	1.000,00	€ 1.500,00	98%	€ 1.462,50	98%	100%	100%	**€ 1.433,25**
TOTALE	31,35	mq	**22,85**	**mq**	€ 22.850,00		€ 22.278,75				**€ 21.833,18**

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)	**€ 22.850,00**
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)	€ 22.278,75
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)	€ 21.833,18
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO	**€ 21.850,00**

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano S1		
Box int.31	21,35	mq
tot.	21,35	mq

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo ai debitori.

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

- LOTTO 2.07

Il Lotto è costituito da:

Box auto posto al piano interrato della scala C-D, interno 31, con accesso da rampa che si apre su via Mandara, facente parte di uno stabile condominiale di quattro piani fuori terra più piano sovrastruttura e piano interrato, alla via Mandara 28 - 34 in comune di Foggia.

Il box ha una superficie complessiva di circa 21,35 m^2, confina con corsia di manovra condominiale, con boxes ai sub n. 73 (int. 30) e n. 75 (int. 32), salvo altri.

In NCEU del Comune di Foggia al foglio 94 particella 834 sub.74, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. 31 cat..C/6 cl.3 cons. 21 m^2, sup. totale: 23 m^2, R.C. Euro 136,65

Prezzo base d'asta del LOTTO 2.07 € 21.850,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto Unico).

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili oggetto della presente procedura appartengono in piena ed

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

Attualmente **il box auto risulta non utilizzato** quindi il bene è in possesso dei proprietari e **libero**.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- I vincoli previsti dalle NTA per la Zona "subcomparto C-D" del vigente PRG del comune di Foggia.

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

diritti, le servitù ed i vincoli afferenti al fabbricato ed alle singole unità di cui consta.

- Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sull'immobile al F. 94 p.lla 834 sub 74 oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di

  xxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxx

  decreto ingiuntivo n.501/2014 del 03/10/2016 Tribunale di Avellino.

xxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxx

[redacted]

  xxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxx

  29/09/2017 - Tribunale di Foggia.

  (v. All. C).

10.0 QUESITO 10

LOTTO 2.07

Box auto (Foglio 94 - P.lla 834 - sub 74)

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Gli immobili in oggetto sono parte di un fabbricato edificato in Zona "subcomparto C-D" del vigente PRG del comune di Foggia in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di FOGGIA:

- Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx RR.II. di Foggia il 28/07/20050al28/07/2005 al n. 11750 RP con il quale è stato imposto il vincolo di destinazione perpetua d'uso a parcheggio sulla porzione del piano interrato dell'intero fabbricato individuato con tratteggio diagonale nella planimetria al detto atto allegata
- **Permesso di Costruire N. 106 del 29/09/2005** pratica edilizia 2605E2004 in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxx da scale denominate A, B, C e D con destinazione commerciale-direzionale sviluppantesi su piano terra, primo, secondo, terzo e piano sovrastante di servizio al fabbricato, oltre al piano interrato adibito ad autorimessa.
- Comunicazione di inizio lavori del 18/11/2005
- D.I.A. del 01/08/2006
- D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004
- Ultimazione lavori del 27/12/2007
- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004
- Proposta di variante al PdC n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004, protocollata in data 22/02/2009 al n. 0016516 per cambio di destinazione d'uso.
- **Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 14/11/2008**: Approvazione progetto di

variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 della Legge n. 136 del 30/04/1999.

- **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** pratica edilizia n. 172E2008 per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari) in variante al P. di C. n.106/2005.
- D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria)
- Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in variante al PdC n. 106/2005)
- **Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 20/04/2009: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo.**
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Foggia - Servizio Urbanistica "Settore Piano complessi" con provvedimento del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008.

  (v. All. H)

Dal raffronto comparativo tra le planimetrie di progetto, le planimetrie catastali in atti e lo stato attuale dei luoghi non si rilevano difformità sostanziali:

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

- del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004.
- del 07/04/2009 pratica edilizia 172E2008

rilasciati dal Comune di Foggia - Servizio Urbanistica "Settore Piano complessi"

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia per l'immobile riportato al F. 94 p.lla 834 sub 74 del Catasto Fabbricati del Comune di Foggia risulta:

- immobile regolarmente accatastato
- tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile non vi sono discordanze
- planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi.

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Per la categoria C/6 non è richiesto il certificato di prestazione energetica in quanto non ricompreso tra le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412,

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o

maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale".

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene **non sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008** poiché:

- l'abitazione, già realizzata non rientra tra quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dal citato D.P.R., cioè composta da tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato.

Lucera, ottobre/2022

Firma del C.T.U.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO 2.07

Tipologia	**Box auto** al piano interrato di uno stabile condominiale
Descrizione degli immobili	L'immobile è parte di un fabbricato composto strutturalmente da due corpi di fabbrica, ciascuno costituito da piano interrato (destinato ad autorimessa), piano terra (destinato ad attività commerciali), primo, secondo, terzo piano (destinati a civile abitazione) e piano sovrastruttura (locali deposito), ciascuno servito da due scale denominate scala A e scala B, scala C e scala D, con accessi autonomi. **Caratteristiche del fabbricato** - Struttura: portante in c.a. - Copertura a terrazzo praticabile. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in pietra. - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. - Scala condominiale: in c.a. gettate in opera, e rifinita con rivestimento in pietra, ringhiera e corrimano in metallo. - Ascensore a norma disabili - Balconi dotati di: parapetto realizzato in cls e ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
Descrizione Box	Il **Box** ha superficie di circa 21,35 m^2; per una superficie commerciale complessiva di circa 22,85 m^2, di cui 21,35m^2 superficie box int. 31, e 10,00 m^2 superficie relativa alla corsia box e parti comuni considerata al 15% (1,50mq). Altezza interna utile: h = 3,40 m
Finiture	**Box Auto** • Pavimentazione in battuto di cemento • Pareti non intonacate, pitturate • Serranda in alluminio zincato avvolgibile motorizzata;
Dotazione impiantistica	- Impianto elettrico con canalina a vista - Impianto idrico – fognario (vi è rubinetto con lavatoio)
Stato di Manutenzione e Conservazione	**ottimo**
Ubicazione accessi	Comune di **FOGGIA** (FG) località "Serpente" **via Giuseppe Mandara n. 1/M scala C-D piano S1 interno 31**, ingresso dalla rampa che si apre su via Mandara.
Confini	Il **Box auto** confina con corsia di manovra condominiale, con box auto ai sub n. 73 (int. 30) e n. 75 (int. 32), salvo altri.

Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.74**, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. 31 cat..C/6 cl.3 cons.21 m^2 , sup. totale: 23 m^2, R.C. Euro 136,65
Proprietario	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Titolo di Provenienza	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Iscrizioni Trascrizioni	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stato di possesso e occupazione	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in Zona "subcomparto C-D" del PRG in virtù di: - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a

	parcheggio" del 26/07/2005 - **Permesso di Costruire n. 106 del 29/09/2005** - D.I.A. del 01/08/2006 - D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 - Ultimazione lavori del 27/12/2007 - Proposta di variante al PdC n. 106/2005, prot. n. 0016516 del 22/02/2009 per cambio di destinazione d'uso - Delibera di C.C. n. 63 del 14/11/2008: Approvazione progetto di variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 L. 136/1999. - **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** - DIA n.242456 (in sanatoria) del 20/03/2009 - Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in variante al PdC n. 106/2005) - Delibera di C.C. n. 51 del 20/04/2009: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo. Tra le planimetrie di progetto, e lo stato attuale dei luoghi vi è sostanziale conformità Gli immobili risultano regolari dal punto di vista edilizio urbanistico
Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastato - concordanza tra i dati catastali e lo stato dell'immobile - planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi.
Agibilità	- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004. - Certificato di Agibilità del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie commerciale complessiva	22,85 mq
Valore di stima	€ 21.850,00

Lucera, ottobre/2022

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio xxxxxxxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

contro

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.07** **SCHEDA DI SINTESI** **(F.94 p.lla 834 sub.74 – Cat.C/6 – P.S1)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.04
Data:	

TRIBUNALE DI FOGGIA

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

[redacted]

[redacted]TTO 2.07

Valore Lotto:

€ 21.850,00

Tipologia:

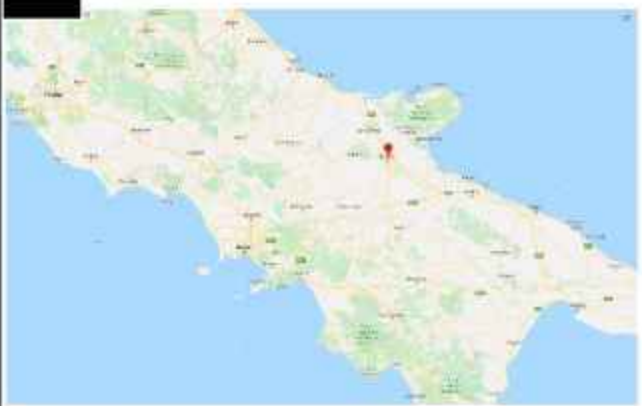
BOX int.31 - piano S1

F. 94, p.lla 834, sub. 74 Cat. C/6

N. Lotto:

Lotto 2.07

[redacted]



Indirizzo: via Giuseppe Mandara, Scala C-D

Città: Foggia

Provincia: Foggia

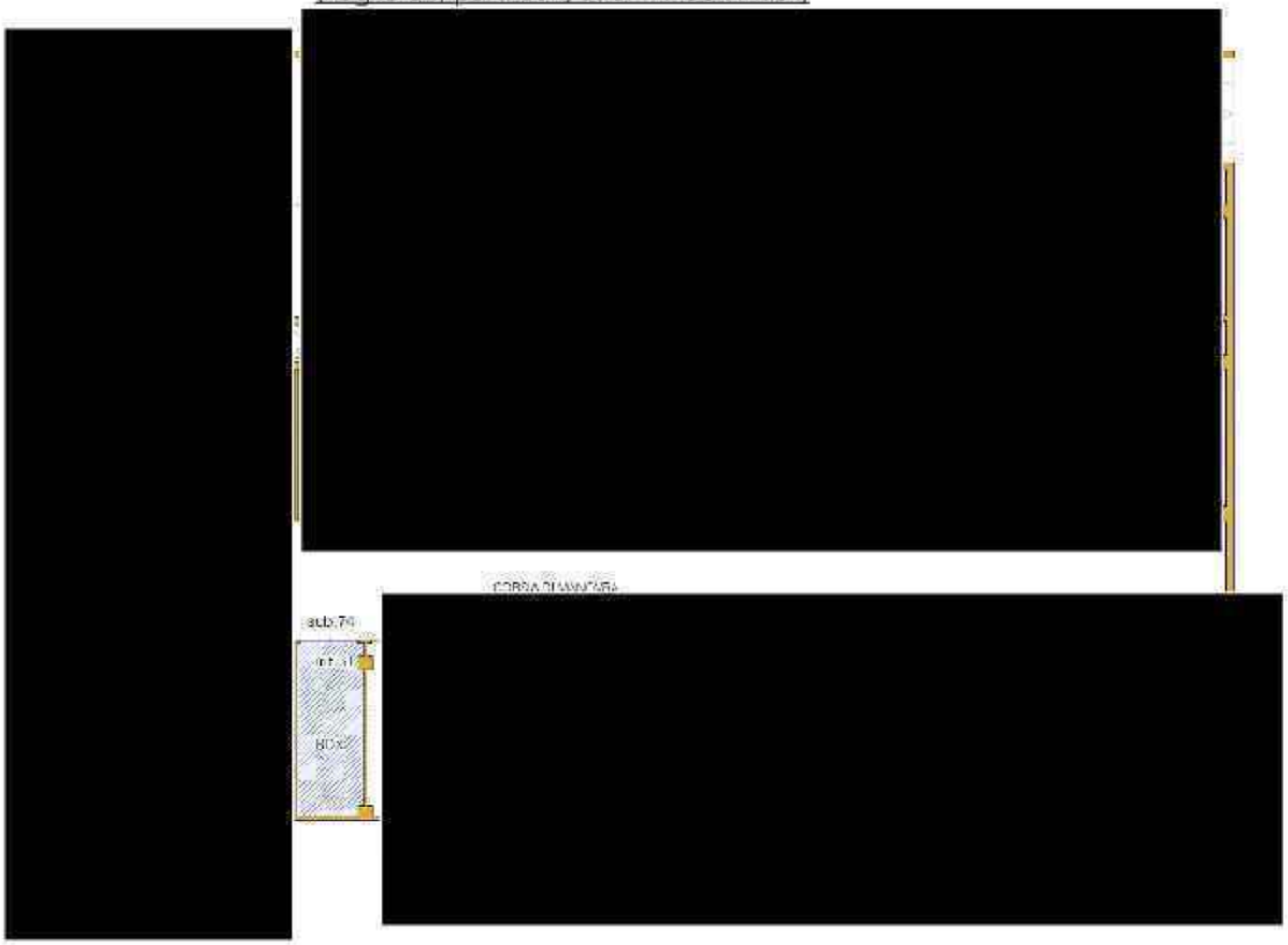
xxxxxxxxxxxxxxxxxx

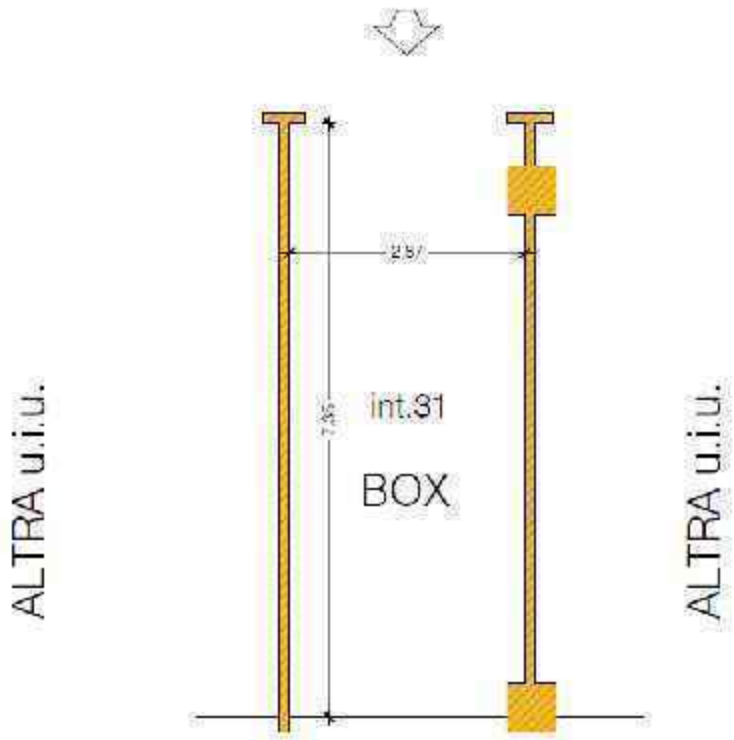
Tipologia	**Box auto** al piano interrato di uno stabile condominiale
Descrizione degli immobili	L'immobile è parte di un fabbricato composto strutturalmente da due corpi di fabbrica, ciascuno costituito da piano interrato (destinato ad autorimessa), piano terra (destinato ad attività commerciali), primo, secondo, terzo piano (destinati a civile abitazione) e piano sovrastruttura (locali deposito), ciascuno servito da due scale denominate scala A e scala B, scala C e scala D, con accessi autonomi. **Caratteristiche del fabbricato** - Struttura: portante in c.a. - Copertura a terrazzo praticabile. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in pietra. - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. - Scala condominiale: in c.a. gettate in opera, e rifinita con rivestimento in pietra, ringhiera e corrimano in metallo. - Ascensore a norma disabili - Balconi dotati di: parapetto realizzato in cls e ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
Descrizione Box	Il **Box** ha superficie di circa 21,35 m^2; per una superficie commerciale complessiva di circa 22,85 m^2, di cui 21,35m^2 superficie box int. 31, e 10,00 m^2 superficie relativa alla corsia box e parti comuni considerata al 15% (1,50mq). Altezza interna utile: h = 3,40 m
Finiture	**Box Auto** • Pavimentazione in battuto di cemento • Pareti non intonacate, pitturate • Serranda in alluminio zincato avvolgibile motorizzata;
Dotazione impiantistica	- Impianto elettrico con canalina a vista - Impianto idrico – fognario (vi è rubinetto con lavatoio)
Stato di Manutenzione e Conservazione	**ottimo**
Ubicazione accessi	Comune di **FOGGIA** (FG) località "Serpente" **via Giuseppe Mandara n. 1/M scala C-D piano S1 interno 31**, ingresso dalla rampa che si apre su via Mandara.
Confini	Il **Box auto** confina con corsia di manovra condominiale, con box auto ai sub n. 73 (int. 30) e n. 75 (int. 32), salvo altri.
Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.74**, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. 31 cat..C/6 cl.3 cons.21 m^2 , sup. totale: 23 m^2, R.C. Euro 136,65
Proprietario	xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Titolo di Provenienza	xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx

	Si segnala xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx *"le unità immobiliari in contratto (in Foggia, in catasto fg.94 part.833 sub 92-87-101-64-74-75, part.834 sub 73-76-74-42-43) saranno vendute a corpo..... Il contratto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il 25 ottobre 2019. si pattuisce espressamente l'applicabilità' al presente contratto dell'alt 2932 del cod.civ.*
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	- **Vincoli previsti dalle NTA** per la Zona "subcomparto C-D" del vigente PRG del comune di Foggia xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx - **Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio"** xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx
Iscrizioni Trascrizioni	• **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx 501/2014 del 03/10/2016 Tribunale di Avellino xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx Tribunale di Foggia.
Stato di possesso e occupazione	Attualmente il box auto risulta non utilizzato quindi il bene è in possesso dei proprietari e libero.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in Zona "subcomparto C-D" del PRG in virtù di: - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio" del 26/07/2005 - **Permesso di Costruire n. 106 del 29/09/2005** - D.I.A. del 01/08/2006 - D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 - Ultimazione lavori del 27/12/2007 - Proposta di variante al PdC n. 106/2005, prot. n. 0016516 del 22/02/2009 per cambio di destinazione d'uso - Delibera di C.C. n. 63 del 14/11/2008: Approvazione progetto di variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 L. 136/1999. - **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** - DIA n.242456 (in sanatoria) del 20/03/2009 - Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in variante al PdC n. 106/2005) - Delibera di C.C. n. 51 del 20/04/2009: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo.

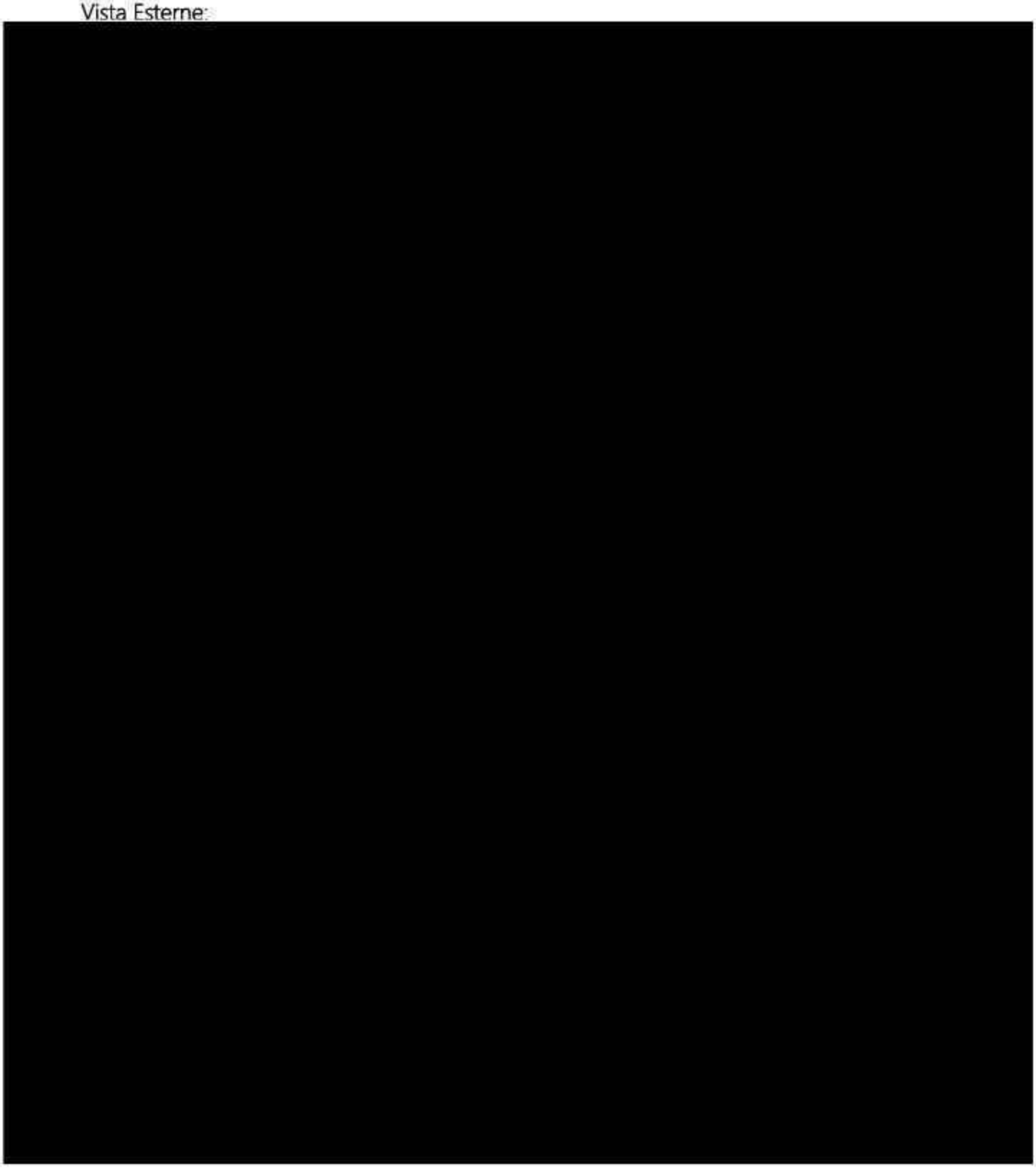
	Tra le planimetrie di progetto, e lo stato attuale dei luoghi vi è sostanziale conformità Gli immobili risultano regolari dal punto di vista edilizio urbanistico
Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastato - concordanza tra i dati catastali e lo stato dell'immobile - planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi.
Agibilità	- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004. - Certificato di Agibilità del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie commerciale complessiva	22,85 mq
Valore di stima	€ 21.850,00

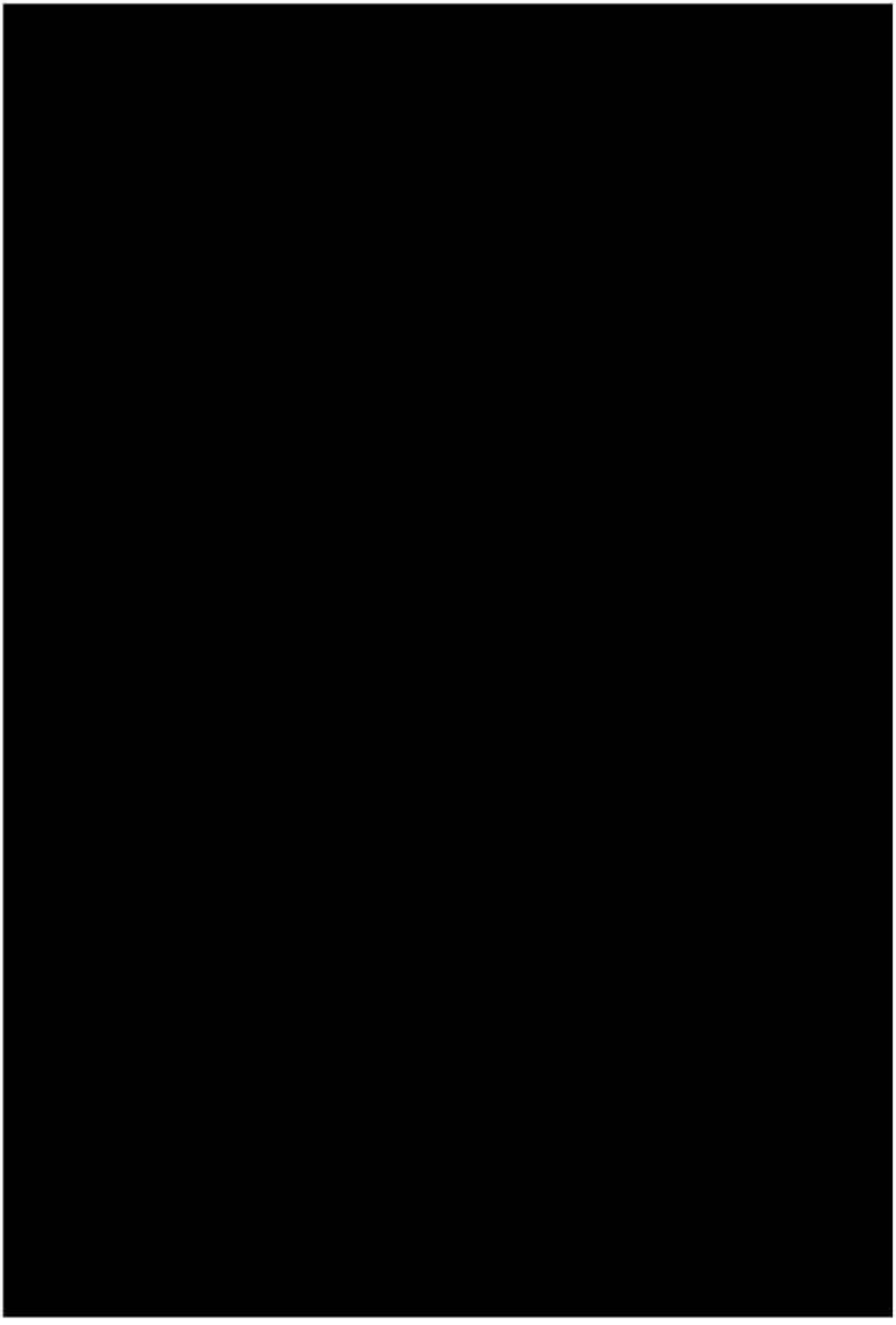
BOX in FOGGIA - via Giuseppe MANDARA, Scala. C-D
(Foglio 94, part. 834, sub. 74-box int.31)





Vista Esterne:







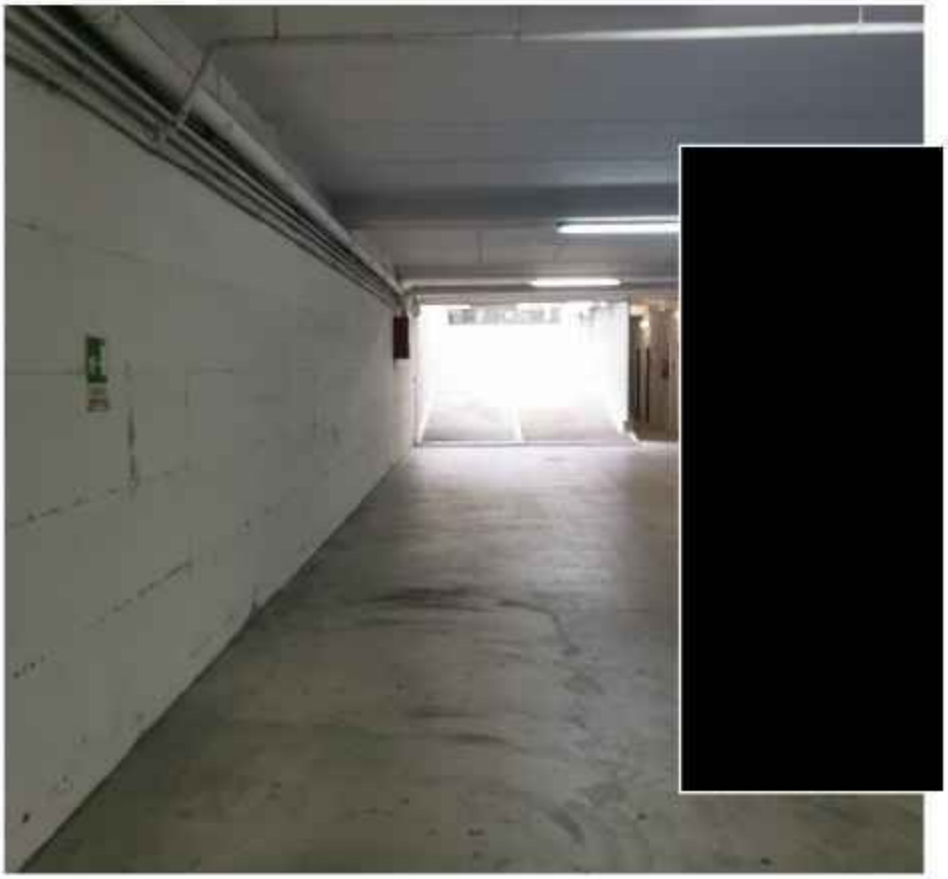




Figura 1: corsia box condominiale da via Giuseppe MANDARA



Figura 2: corsia box condominiale da via Giuseppe MANDARA




51
C&C





TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

C/

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.11** **PERIZIA GENERALE** **(F.94 p.lla 834 sub.93)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.01
Data:	

TRIBUNALE DI FOGGIA

xxxxxxxxxxxxxxxxx

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

xxxxxxxxxxxxxxxxx

Promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxx

contro

xxxxxxxxxxxxxxxxx

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 2.11

INDICE DEI CAPITOLI

- PREMESSA
- RISPOSTE Al QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1. Completezza documenti di cui all'art. 567

1.2. Ricostruzione vicende traslative

1.3. Corrispondenza dei dati catastali

1.4. Sussistenza altre procedure esecutive

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

2.0 QUESITO 2

2.1. Identificazione dei beni

2.2. Esatta individuazione dei beni

3.0 QUESITO 3

3.1. Descrizione analitica dei beni

4.0 QUESITO 4

4.1. Stima dei beni

4.2. Specificazione delle superfici rilevate

5.0 QUESITO 5

5.1. Verifica della comoda separabilità

6.0 QUESITO 6

6.1. Individuazione e descrizione del lotto

7.0 QUESITO 7

7.1. Stato di possesso dei beni

8.0 QUESITO 8

8.1. Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

10.0 QUESITO 10

10.1 Regolarità edilizia e urbanistica dei beni.

10.2 Dichiarazione di agibilità

10.3 Regolarità catastale

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

12.0 QUESITO 12

12.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. n. 199/2008

13.0 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi

ALLEGATI

A – Ordinanza di nomina

B – Verbali di sopralluogo

C – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.

D – Atto di provenienza

E – Visure catastali aggiornate

F – Mappa censuaria

G – Planimetrie catastali

H – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C.

I – Individuazione fabbricato con ortofoto

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

K – Doc. amm.re di condominio

L – Stato di possesso dei beni

M – Rassegna fotografica

N – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato

O – Valutazione del Lotto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^

0.0 - PREMESSA

Con convocazione a mezzo PEC del 04/12/2019 della Cancelleria per le Esecuzioni xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx 17/12/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx

A) xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx

B) xxxxxxxxxxxxxxxxx

C) xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx

D) xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx

E) xxxxxxxxxxxxxxxxx

F) xxxxxxxxxxxxxxxxx

In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

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

1. **Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c.** (estratto del catasto, certificati

delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento . anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1.bis - Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.(In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

2. **Identificazione dei beni** comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

2.bis – Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in .risposta al presente .quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i

3. **Analitica descrizione dei beni** mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni

fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento

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

   4.- bis – Specificazione delle superfici rilevate in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

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

6. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

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

8. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** anche di natura condominiale (*),

gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

(*) Indichi, in particolare: l'importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (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 introdotte 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 le eventuali obbligazioni *propter rem*

9. **Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri** gravanti sui beni, che saranno cancellati o che non risulteranno non opponibili all'acquirente

10. **Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni,** alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

11. **Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica**, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria

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

a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni

c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa

d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato

e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione

f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

12. **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 in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione,

frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni.

Dalla descrizione dei beni riportata nell'***Atto di Pignoramento*** relativo alla Proc. Esec. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Mione nr. 3 sui seguenti beni e precisamente:

23)- immobile sito nel Comune di ***FOGGIA*** *alla* ***Via Giuseppe Mandara n. 48*** *in N.C.E.U. al* ***foglio 94 partic. 834 sub 93***.

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via G. Mandara n. 48		
Comune	FOGGIA		
Latitudine			xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Longitudine	xxxxxxxxxxxxxxxxxx		xxxxxxxxxxxxxxxxxx



Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, accompagnato e coadiuvato dal custode avv. xxxxxxxxxxxxxxxxx

- 17/07/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 18/12/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 30/01/2020 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 13/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 15/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 21/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara
- 30/01/2021 immobili in comune di FOGGIA via Mandara

In dette occasioni il sottoscritto, dopo aver individuato con esattezza gli immobili oggetto di esecuzione, procedeva all'ispezione degli stessi, al rilievo metrico, alla verifica della dotazione impiantistica, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, e dello stato di possesso, effettuando ampia rassegna fotografica. Il tutto secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., come riportato nei verbali di sopralluogo (cfr. All. B).

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di FOGGIA (FG);

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
  - ispezione ipotecaria elenco formalità
  - visura catastale storica per immobile aggiornata
  - estratto di mappa catastale
  - planimetria catastale
- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di FOGGIA**
  - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a xxxxxxxxxxxxxxxxxx
  - Permesso di Costruire N. 106 del 29/09/2005 pratica edilizia 2605E2004
  - Comunicazione di inizio lavori del 18/11/2005
  - D.I.A. del 01/08/2006 n. 63396
  - D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004
  - Ultimazione lavori del 27/12/2007 n. 110019
  - Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004
  - Proposta di variante al PdC n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004.

- Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 14/11/2008
- PdC n. 44 del 19/02/2009 pratica edilizia n. 172E2008
- D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria)
- Proposta di variante al programma integrato in variante al PdC n. 106/2005
- Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 20/04/2009
- Certificato di Agibilità del 07/04/2009 pratica edilizia 172E2008



➢ **Presso l'amm.re di condominio**

- Attestazione situazione debitoria relativa all'immobile al f. 94 p.lla 834 sub 93

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Documentazione presente in atti:

xxxxxxxxxxxxxxxxx

Corleone (PA) del 20/12/2017 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

Pertanto la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal legale del creditore procedente è da considerarsi completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx **to - Via G. Mandara n. 48 – FOGGIA - F. 94 p.lla 834 sub 93**

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

- part.524-525-526-527-528

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

- part.652

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

- part.831-832

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

terreno in oggetto, già fg. 94 part. 391-395-396-397-398-400-401-419-461,

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, i dati catastali degli immobili oggetto della presente relazione, **corrispondono** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Si precisa che l'appartamento è ubicato nella SCALA C e non scala A come è riportato

nell'atto di compravendita, nell'atto di pignoramento ed in catasto.

1.4 Sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: **non sussistono** altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Dati Catastali

A) Appartamento

Dati identificativi: Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **93**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **94** Particella **834**

Classamento:
Rendita: **Euro 592,63**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/3**, Classe 5, Consistenza 4,5 vani
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **93**
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MANDARA n. 48 Scala A Interno 8 Piano 2
Dati di superficie: Totale: **97 m²** Totale escluse aree scoperte [b]: **89 m²**

[redacted]

Dati identificativi

dal 27/12/2007 al 09/03/2009
Immobile predecessore
Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **20**

COSTITUZIONE del 27/12/2007 Pratica n. FG0507744 in atti dal 27/12/2007 COSTITUZIONE (n. 23877.1/2007)

dal 09/03/2009
Immobile attuale
Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **93**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/03/2009 Pratica n. FG0102693 in atti dal 09/03/2009 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 7960.1/2009)

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

depositi), ciascuno servito da due scale denominate scala A e scala B, scala C e scala D, con accessi autonomi

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- **Caratteristiche strutturali del fabbricato:**
  - Struttura: portante in c.a.
  - Copertura a terrazzo praticabile.
  - Solai del tipo misto in latero-cemento
  - Tamponature esterne realizzate in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in pietra.
  - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
  - Scala: realizzate in c.a., rifinita con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, ringhiera e corrimano in ferro.
  - Ascensore a norma disabili
  - Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato in cls e ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
- **Composizione interna *appartamento*:**

  l'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, due camere ed accessori di cucina, bagno e corridoio di disimpegno, più balcone ad L di 33,60 mq
- **Altezza interna utile:**
  - appartamento h = 2,83 m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato
- Pareti intonacate e pitturate

- Cucina: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica
- Bagno:
  - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle di ceramica
  - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, piatto doccia
- Infissi esterni (finestre): in alluminio, dotati di vetro camera e tapparelle in plastica.
- Infissi interni (porte): legno tamburato;
- Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.

(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Impianto di riscaldamento con ventilconvettori e tubatura sotto traccia, alimentati con caldaia a gas posta esternamente al momento del sopralluogo non allacciata alla rete gas e non provvista di certificazione.

i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "b" (vizi occulti). (v. All. O)

Pertinenze

- quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato condominiale.

Stato di manutenzione e conservazione

Le indagini e le rilevazioni di tipo ottico, basate sul rilievo diretto/fotografico svolte in situ, hanno consentito allo scrivente di poter valutare lo stato complessivo di manutenzione e conservazione degli immobili come **ottimo** in relazione all'epoca di costruzione.

(v. rassegna fotografica All. M).

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato **"A corpo"**, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

Per la determinazione del valore a corpo del compendio pignorato, viene preliminarmente effettuata una valutazione parametrica degli immobili facenti parte del compendio pignorato, adottando il metodo sintetico-comparativo, cioè attribuendo ad ogni immobile, a seconda della sua tipologia, un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni similari oggetto di recente compravendita. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso. Il valore di mercato scaturisce da informazioni raccolte presso gli uffici notarili, le agenzie immobiliari e dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune in cui insistono gli immobili, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, sono compresi fra i seguenti valori minimi e massimi:

- Appartamento: min Euro 1.200,00 al mq - max Euro 1.800,00 al mq, al lordo

delle murature di pertinenza.

- Box: min Euro 900,00 al mq - max Euro 1.100,00 al mq.

Traducendo in formula:

$$V = Vm \times Sc \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- Vm è il valore di mercato unitario più probabile,
- Sc la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, il grado di pregio e conservazione dello stabile, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **Appartamento (Foglio 94 - P.lla 834 – sub. 93) €/mq 1.650,00**

Per quanto riguarda il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- Il Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore; immobile con ingresso da piano terra, dotato di ascensore a norma disabili con accesso dal piano S1 al piano terzo 1,00;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità

immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile (immobile realizzato recentemente tra il 2005/2007 e mai utilizzato);.....0,97

- coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico (dotazione impiantistica, finiture e loro qualità);.....0,97
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile. (v.: par. QUESITO7); immobile attualmente libero o locato con contratto di natura transitoria 1,00

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà dato da:

$$K = (1{,}00+0{,}97+0{,}97+1{,}00)/4 = 0{,}99$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa 107,15 mq, di cui 87,85mq superficie lorda appartamento, 16,80 mq superficie balcone considerato al 50% di quella residenziale, 2,50 mq superficie parti comuni considerata al 25% di quella residenziale così come indicato nella tabella di seguito:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
Appartamento Piano Secondo	87,85	100%	87,65	1.650,00	€ 144.652,50	99%	€ 142.776,21
balcone	33,60	50%	16,80	1.650,00	€ 27.720,00	99%	€ 27.304,20
androne e scala (parti comuni)	10,00	25%	2,50	1.650,00	€ 4.125,00	99%	€ 4.065,13
TOTALE	131,45	mq	**107,15**	mq	€ 176.797,50		€ 174.145,54

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di stima abbattuto del coeff. correttivo (a) vengono applicati ancora tre coefficienti correttivi (b), (c) e (d) che tengono in conto, forfettariamente di:

- coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 2%, per un totale complessivo di circa € 3.535,95 così ripartito:
  - **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1%;
  - **quote condominiali insolute:** si considera forfettariamente una percentuale pari al 1%;
  - **difformità catastale:** non si considera alcuna percentuale riduttiva.
- coefficiente correttivo (c) per eventuale **mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica** i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso di specie l'immobile risulta dotato di agibilità (v. par. 10.2) e l'attuale distribuzione interna risulta conforme alle planimetrie progettuali e catastali:
  - **mancanza di agibilità:** non si considera alcuna percentuale riduttiva;
  - **difformità urbanistica:** non si considera alcuna percentuale riduttiva.
- coefficiente correttivo (d) relativo al **grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti** per eventuale **mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica:** si considera una percentuale pari al 1,00%, per un totale complessivo di circa € 1.767,98.

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo per il lotto sia di:

LOTTO 2.11 .....€ 170.000,00

come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" e di seguito sinteticamente riportato (All. O).

Tab 2

VALUTAZIONE LOTTO 2.11

Appartamento F.94 p.lla 834 sub. 63

sup. lorda complessiva (mc)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	valore senza abbattimenti	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, spese condominiali insolute, difformità Catastali (b)	coeff. correttivo per carenza agibilità e difformità urbanistica (c)	coeff. Correttivo per adeguamento impianti, presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE DI STIMA abbattuto
Appartamento Piano Secondo	87,85	100%	87,85	1.600,00	€ 144.562,50	96%	€ 142.770,21	90%	100%	95%	€ 138.323,42
balcone	33,60	50%	16,80	1.600,00	€ 27.720,00	96%	€ 27.364,29	98%	100%	95%	€ 26.490,53
androne e scala (parti comuni)	10,00	25%	2,50	1.650,00	€ 4.125,00	96%	€ 4.083,13	90%	100%	95%	€ 3.942,84
TOTALE	131,45	mq	107,15	mq	€ 176.797,50		€ 174.145,54				€ 168.956,00

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)	€ 176.797,50
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)	€ 174.145,54
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)	€ 168.956,00
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO	€ 170.000,00

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano Secondo		
soggiorno	22,70	mq
cucina	9,75	mq
camera	10,33	mq
camera	13,65	mq
disimpegno	11,70	mq
wc	6,50	mq
tot.	74,63	mq

balcone	33,60	mq

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

L'intera proprietà è in capo al debitore.

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

- LOTTO 2.11

Il Lotto è costituito da:

Appartamento per civile abitazione in paino secondo, **interno 8 della scala C con ingresso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore, facente parte di uno stabile condominiale di quattro piani fuori terra più piano sovrastruttura e piano interrato, avente accesso autonomo dal civico n. 48 di via Mandara in comune di Foggia.**

L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, due camere ed accessori di bagno, cucina e corridoio di disimpegno per una netta di 74,63 mq, più un balcone di circa 33,60 mq, confinante con altri appartamenti di piano int. 6 (sub 91) e int. 8 (sub 93) del la stessa scala e prospiciente via De Petra e spazi di uso comune, salvo altri.

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa 107,15 mq, di cui 87,85mq superficie lorda appartamento, 16,80 mq superficie balcone considerato al 50% di quella residenziale, 2,50 mq superficie parti comuni considerata al 25% di quella residenziale.

In NCEU del Comune di Foggia al foglio 94 particella 834 sub.93, Via Giuseppe Mandara n. 48, P. 2, int. 8 scala A, cat..A/3 cl.6 v.4,5 Sup. catastale totale: 97 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 89 mq, R.C. Euro 592,63

Prezzo base d'asta del LOTTO 2.11 € 170.000,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto 2.11).

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

[redacted]

Al momento del sopralluogo l'appartamento risulta **libero** e non utilizzato.

8.0 QUESITO 8

8.1 Formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- I vincoli previsti dalle NTA per la Zona "subcomparto C-D" del vigente PRG del comune di Foggia.

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

diritti, le servitù ed i vincoli afferenti al fabbricato ed alle singole unità di cui consta.

- Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

RR.II. di Foggia il 28/07/2005 al n. 11750 RP

9.0 QUESITO 9

9.1 Formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

Sull'immobile al F. 94 p.lla 834 sub 93 oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

sui fabbricati in corso di costruzione allora al fg.94 part.524-525-526-527-528-652-831

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

(v. All. C).

10.0 QUESITO 10

LOTTO 2.11

Appartamento (Foglio 94 - P.lla 834 - sub 93)

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Gli immobili in oggetto sono parte di un fabbricato edificato in Zona "subcomparto C-D"

del vigente PRG del comune di Foggia in virtù dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal comune di FOGGIA:

- Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx 28/07/2005 al n. 11750 RP con il quale è stato imposto il vincolo di destinazione perpetua d'uso a parcheggio sulla porzione del piano interrato dell'intero fabbricato individuato con tratteggio diagonale nella planimetria al detto atto allegata
- **Permesso di Costruire N. 106 del 29/09/2005 pratica edilizia 2605E2004 in ditta xxxxxxxxxxxxxxxxx da scale denominate A, B, C e D con destinazione commerciale-direzionale sviluppantesi su piano terra, primo, secondo, terzo e piano sovrastante di servizio al fabbricato, oltre al piano interrato adibito ad autorimessa.**
- Comunicazione di inizio lavori del 18/11/2005
- D.I.A. del 01/08/2006 n. 63396
- D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004
- Ultimazione lavori del 27/12/2007 n. 110019
- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004
- Proposta di variante al PdC n. 106/2005 pratica edilizia 2605E2004, protocollata in data 22/02/2009 al n. 0016516 per cambio di destinazione d'uso.
- Delibera di Consiglio Comunale n. 63 del 14/11/2008: Approvazione progetto di variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di

edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 della Legge n. 136 del 30/04/1999.

- **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** pratica edilizia n. 172E2008 per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari) in variante al P. di C. n.106/2005.
- D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria)
- Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in variante al PdC n. 106/2005)
- **Delibera di Consiglio Comunale n. 51 del 20/04/2009: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo.**
- Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Foggia - Servizio Urbanistica "Settore Piano complessi" con provvedimento del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008

  (v. All. H)

Dal raffronto comparativo tra le planimetrie di progetto, le planimetrie catastali in atti e lo stato attuale dei luoghi **non** si rilevano difformità sostanziali.

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

—Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004.

—Certificato di Agibilità del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008

rilasciati dal Comune di Foggia - Servizio Urbanistica "Settore Piano complessi"

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia per l'immobile riportato al F. 94 p.lla 834 sub 93 del Catasto Fabbricati del Comune di Foggia risulta:

- immobile regolarmente accatastato
- tra i dati catastali e lo stato di fatto dell'immobile non vi sono discordanze, ad eccezione dell'indicazione della scala: **l'appartamento è ubicato nella SCALA "C"** mentre nei dati catastali risulta "scala A".
- planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi.

11.0 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di FOGGIA (FG), il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli *"Attestati di Prestazione Energetica"* per l'immobile al f. 94 p.lla 834 sub 93, pertanto lo stesso ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. fascicolo a parte)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
FOGGIA	FG	76	1530	D

12.0 QUESITO 12

12.1 1.1 Verifica sussistenza condizioni di cui all'art. 1-quater L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive

immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale".

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene **non sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008** poiché:

- l'abitazione, già realizzata non rientra tra quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, così come definiti dal citato D.P.R., cioè composta da tutti gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato.

Lucera, febbraio/2022

Firma del C.T.U.



CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO 2.11

Tipologia	**Appartamento** al secondo piano di uno stabile condominiale
Descrizione degli immobili	L' immobile è parte di un fabbricato composto strutturalmente da due corpi di fabbrica, ciascuno costituito da piano interrato (destinato ad autorimessa), piano terra (destinato ad attività commerciali), primo, secondo, terzo piano (destinati a civile abitazione) e piano sovrastruttura (locali deposito), ciascuno servito da due scale denominate scala A e scala B, scala C e scala D, con accessi autonomi. **Caratteristiche del fabbricato** - Struttura: portante in c.a. - Copertura a terrazzo praticabile. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in pietra. - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. - Scala condominiale: in c.a. gettate in opera, e rifinita con rivestimento in pietra, ringhiera e corrimano in metallo. - Ascensore a norma disabili - Balconi dotati di: parapetto realizzato in cls e ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
Composizione Appartamento	L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, due camere ed accessori di cucina, bagno e corridoio di disimpegno, per una superficie netta di 74,63 mq più un balcone ad L di 33,60 mq, per una superficie commerciale complessiva di circa 107,15 mq, di cui 87,85mq superficie lorda appartamento, 16,80 mq superficie balcone considerato al 50% di quella residenziale, 2,50 mq superficie parti comuni considerata al 25% di quella residenziale. Altezza interna utile: - appartamento h=2,83 m
Finiture	• Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato • Pareti intonacate e pitturate • Cucina: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica • Bagno: - Rivestimento in piastrelle di ceramica - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, piatto doccia

	• Infissi esterni (finestre): in alluminio con vetro camera e tapparelle in plastica. • Infissi interni (porte): legno tamburato; • Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.
Dotazione impiantistica	- Impianto elettrico sottotraccia - Impianto idrico – fognario - Impianto di riscaldamento con ventilconvettori e tubatura sotto traccia, alimentati con caldaia a gas posta esternamente al momento del sopralluogo non allacciata alla rete gas e non provvista di certificazione
Stato di Manutenzione e Conservazione	**ottimo**
Ubicazione accessi	Comune di **FOGGIA** (FG) località "Serpente" **via Giuseppe Mandara n. 48 scala C piano 2° interno 8**, ingresso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore.
Confini	L'appartamento confina con appartamenti di piano int. 5 (sub 90) e int. 7 (sub 92) della stessa **scala** ed è prospiciente via De Petra e spazi di uso comune, salvo altri.
Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.93**, cat..A/3 cl.6 vani 4,5 r.c. Euro 592,63, Sup.Totale: 97 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 89 mq, Via Giuseppe Mandara n. 48 Scala A Interno 8 P. 2
Proprietari	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Titolo di Provenienza	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Iscrizioni Trascrizioni	x xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx

	xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx 29/09/2017 - Tribunale di Foggia.
Stato di possesso e occupazione	[redacted]
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in Zona "subcomparto C-D" del PRG in virtù di: - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio" del 26/07/2005 - **Permesso di Costruire n. 106 del 29/09/2005** - D.I.A. del 01/08/2006 - D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 - Ultimazione lavori del 27/12/2007 - Proposta di variante al PdC n. 106/2005, prot. n. 0016516 del 22/02/2009 per cambio di destinazione d'uso - Delibera di C.C. n. 63 del 14/11/2008: Approvazione progetto di variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 L. 136/1999. - **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** - D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria) - Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in variante al PdC n. 106/2005) - Delibera di C.C. n. 51 del 20/04/2009: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo. Tra le planimetrie di progetto, e lo stato attuale dei luoghi vi è sostanziale conformità Gli immobili risultano regolari dal punto di vista edilizio urbanistico
Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastato - concordanza tra i dati catastali e lo stato dell'immobile eccetto che per l'indicazione della scala (scala A invece di scala C) - planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi.
Agibilità	- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004. - Certificato di Agibilità del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie	**107,15 mq**

commerciale complessiva	
Valore di stima	€ 170.000,00

Lucera, febbraio/2022

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio xxxxxxxxxxxxxxxxxx

TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

contro

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.11** **SCHEDA DI SINTESI** **(F.94 p.lla 834 sub.93)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.04
Data:	

TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

[redacted]

[redacted]

TO 2.11

Valore Lotto:

€ 170.000,00

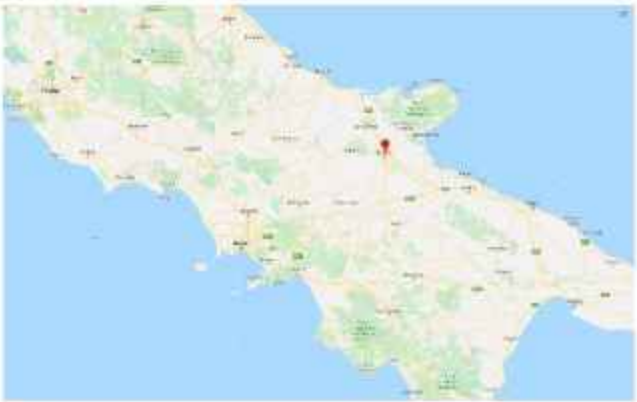
Tipologia:

Appartamento - piano 2^

F. 94, p.lla 834, sub. 93 Cat. A/3

N. Lotti:

Lotto 2.11



Indirizzo: via Giuseppe Mandara, 48

Città: Foggia

Provincia: Foggia

Tipologia	**Appartamento** al secondo piano di uno stabile condominiale
Descrizione degli immobili	L' immobile è parte di un fabbricato composto strutturalmente da due corpi di fabbrica, ciascuno costituito da piano interrato (destinato ad autorimessa), piano terra (destinato ad attività commerciali), primo, secondo, terzo piano (destinati a civile abitazione) e piano sovrastruttura (locali deposito), ciascuno servito da due scale denominate scala A e scala B, scala C e scala D, con accessi autonomi. **Caratteristiche del fabbricato** - Struttura: portante in c.a. - Copertura a terrazzo praticabile. - Solai del tipo misto in latero-cemento - Tamponature esterne in mattoni forati a doppia fodera con rivestimento in pietra. - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate. - Scala condominiale: in c.a. gettate in opera, e rifinita con rivestimento in pietra, ringhiera e corrimano in metallo. - Ascensore a norma disabili - Balconi dotati di: parapetto realizzato in cls e ringhiera in ferro, pavimentazione in piastrelle per esterno
Composizione Appartamento	L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, due camere ed accessori di cucina, bagno e corridoio di disimpegno, per una superficie netta di 74,63 mq più un balcone ad L di 33,60 mq, per una superficie commerciale complessiva di circa 107,15 mq, di cui 87,85mq superficie lorda appartamento, 16,80 mq superficie balcone considerato al 50% di quella residenziale, 2,50 mq superficie parti comuni considerata al 25% di quella residenziale. Altezza interna utile: - appartamento h=2,83 m
Finiture	• Pavimenti: piastrelle di gres porcellanato • Pareti intonacate e pitturate • Cucina: pavimento e rivestimenti in piastrelle di ceramica • Bagno: - Rivestimento in piastrelle di ceramica - Sanitari: lavabo, vaso, bidet, piatto doccia • Infissi esterni (finestre): in alluminio con vetro camera e tapparelle in plastica. • Infissi interni (porte): legno tamburato; • Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno.
Dotazione impiantistica	- Impianto elettrico sottotraccia - Impianto idrico – fognario - Impianto di riscaldamento con ventilconvettori e tubatura sotto traccia, alimentati con caldaia a gas posta esternamente al momento del sopralluogo non allacciata alla rete gas e non provvista di certificazione
Stato di Manutenzione e Conservazione	**ottimo**
Ubicazione accessi	Comune di **FOGGIA** (FG) località "Serpente" **via Giuseppe Mandara n. 48 scala C piano 2° interno 8**, ingresso dalla seconda porta a destra uscendo dall'ascensore.
Confini	L'appartamento confina con appartamenti di piano int. 5 (sub 90) e int. 7 (sub 92) della stessa **scala** ed è prospiciente via De Petra e spazi di uso comune, salvo altri.

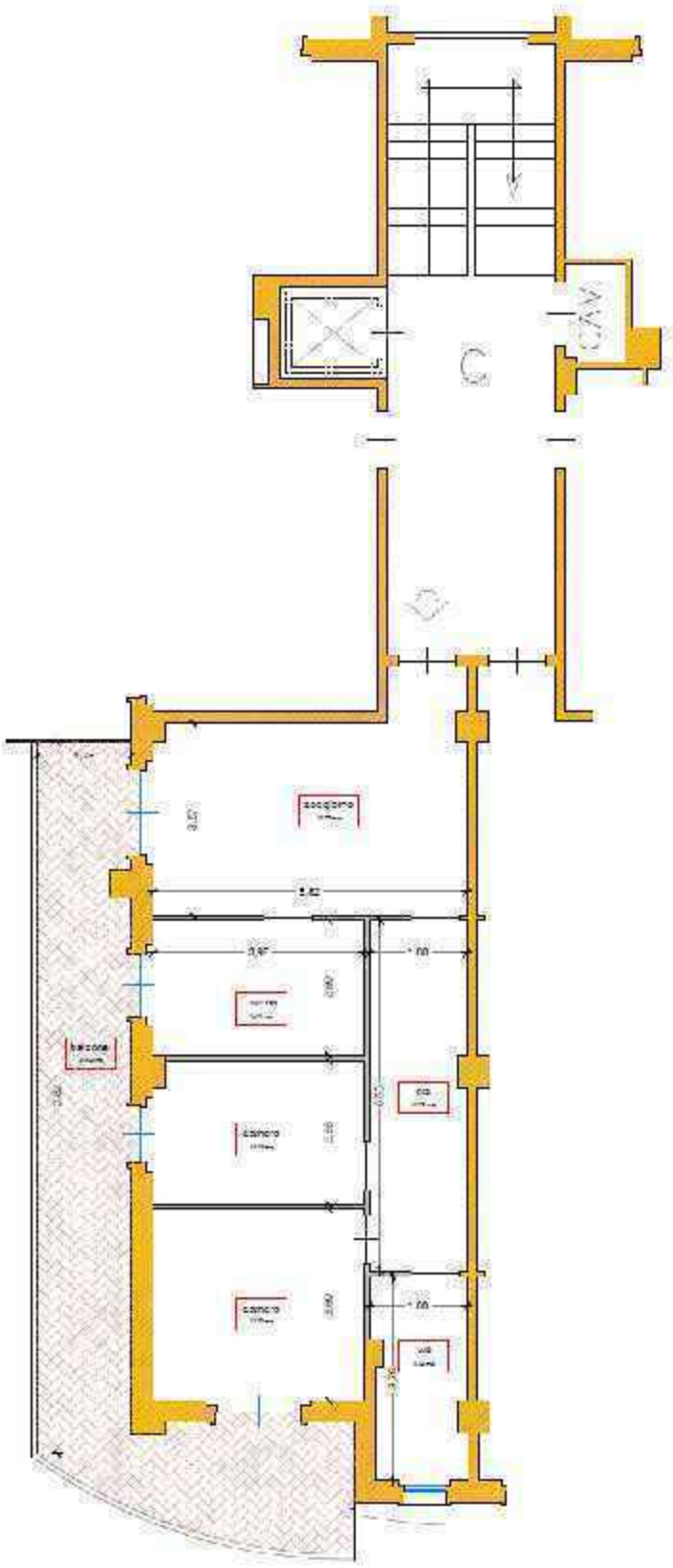
Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.93**, cat..A/3 cl.6 vani 4,5 r.c. Euro 592,63, Sup.Totale: 97 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 89 mq, Via Giuseppe
Proprietari	
Titolo di Provenienza	
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	
Iscrizioni Trascrizioni	
Stato di possesso e occupazione	
Regolarità Edilizio - Urbanistica	"subcomparto C-D" del PRG in virtù di: - Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a parcheggio" del 26/07/2005 - **Permesso di Costruire n. 106 del 29/09/2005** - D.I.A. del 01/08/2006 - D.I.A. finale del 18/12/2007 in variante al P.d.C. n. 106/2005 - Ultimazione lavori del 27/12/2007 - Proposta di variante al PdC n. 106/2005, prot. n. 0016516 del 22/02/2009 per cambio di destinazione d'uso - Delibera di C.C. n. 63 del 14/11/2008: Approvazione progetto di variante generale con variazione di destinazione d'uso di parte della cubatura di edilizia residenziale in edilizia residenziale libera ai sensi dell'art. 12 comma 1 L. 136/1999. - **Permesso di Costruire n. 44 del 19/02/2009** - D.I.A. n. 242456 del 20/03/2009 (in sanatoria) - Proposta di variante al programma integrato per la trasformazione di parte della volumetria da direzionale in residenziale (per complessive 41 unità immobiliari in variante al PdC n. 106/2005) - Delibera di C.C. n. 51 del 20/04/2009: Approvazione progetto esecutivo in variante relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie. Approvazione risultanze del collaudo tecnico amministrativo. Tra le planimetrie di progetto, e lo stato attuale dei luoghi vi è sostanziale conformità Gli immobili risultano regolari dal punto di vista edilizio urbanistico

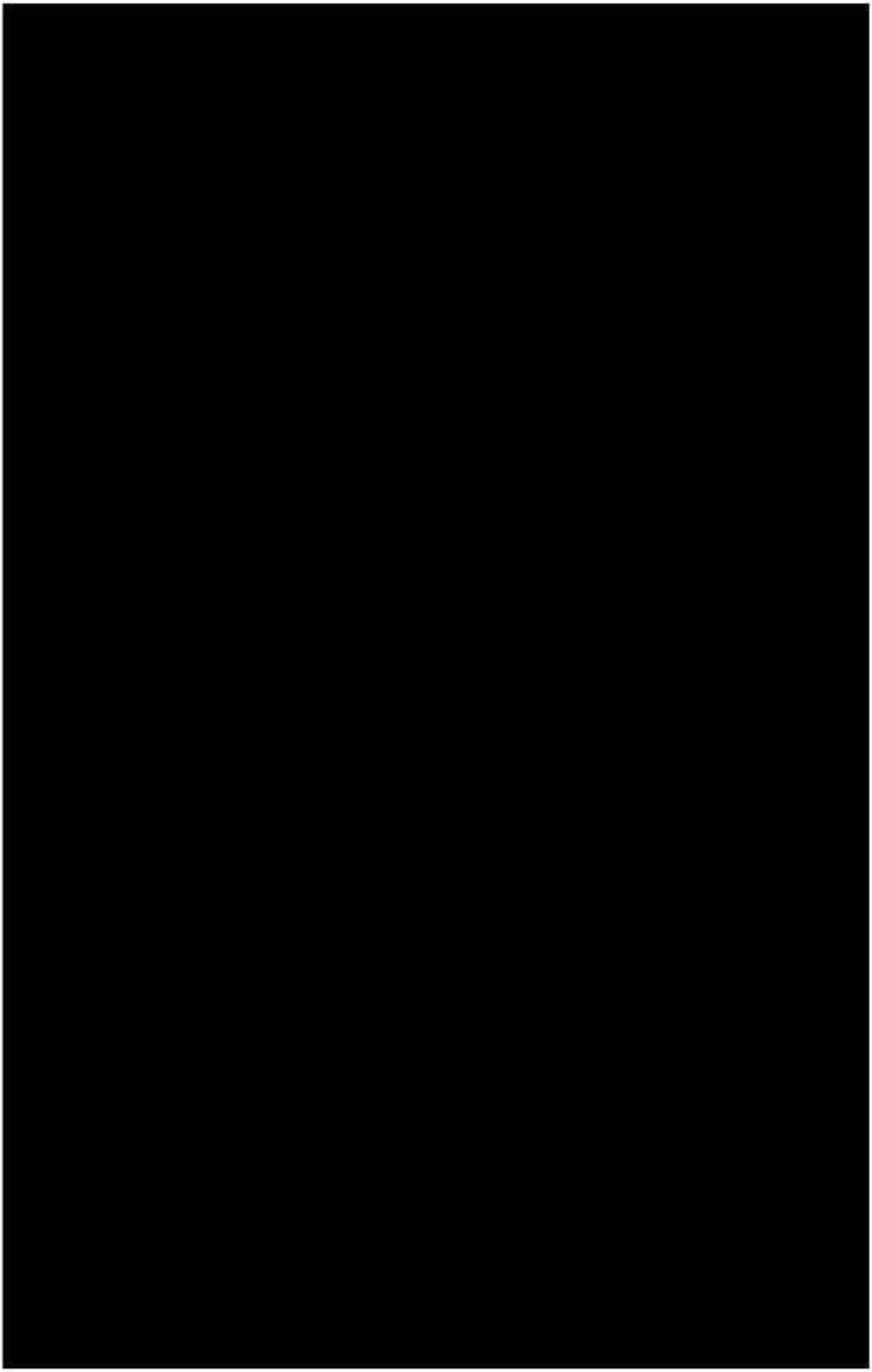
Conformità Catastale	- immobile regolarmente accatastato - concordanza tra i dati catastali e lo stato dell'immobile eccetto che per l'indicazione della scala (scala A invece di scala C) - planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi.
Agibilità	- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004. - Certificato di Agibilità del 07/04/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie commerciale complessiva	107,15 mq
Valore di stima	€ 170.000,00

APPARTAMENTO in FOGGIA

via Giuseppe MANDARA n. 48 Scala. C – Int. 8 - Piano 2^

(Foglio 94, part. 834, sub. 93)





APPARTAMENTO in FOGGIA, via Giuseppe MANDARA n. 48 Scala. C – Int. 8 Piano 2^















