STUDIO TECNICO
Michele Del Priore
Architetto

Foggia, via Mario Natola n°39
tel. 3479368894
michele.delpriore@libero.it
michele.delpriore@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI FOGGIA

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°231/2021 R.G.Es.
Giudice per le esecuzioni immobiliari

promossa da: BANCO BPM S.P.A.
contro: [redacted] *+2*

dott. Michele Palagano

PERIZIA DI STIMA C.T.U.

Consulenza Tecnica di Ufficio nella stima degli immobili pignorati

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

All'ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliaredel Tribunale di Foggia

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n°231/2021 R.G.Es.
Parte Ricorrente - (Creditore Procedente): **Banco BPM s.p.a.**
Controparte - (Debitore Esecutato): [redacted] **+2**

PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA

Il sottoscritto arch. Michele Del Priore, nato a [redacted], codice fiscale [redacted], iscritto all' Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia con matricola n°1197, nonché iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, residente in Foggia alla via Mario Natola n°39, partita iva 03794370712

AVENDO RICEVUTO

In data 11/10/2022 la nomina di Consulente Tecnico di Ufficio, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott. Michele Palagano, relativamente al procedimento di cui all'oggetto

SI ATTENEVA

scrupolosamente ai quesiti ed alle raccomandazioni contenute nel verbale di giuramento e nelle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili, nonché alle disposizioni previste in generale per C.T.U. dal codice civile e dal codice di procedura civile.

Il Tecnico Incaricato C.T.U.
arch. Michele del Priore

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

INDICE GENERALE

Premessa e quesiti *4*

Documentazione acquisita necessaria per il sopralluogo *7*

Svolgimento delle operazioni peritali *8*

Risposta ai quesiti (lotto unico):

Risposta al quesito n°1 ..... *9*
Risposta al quesito n°1 bis *9*
Risposta al quesito n°1 ter *12*
Risposta al quesito n°1 quater *12*
Risposta al quesito n°1 quinquies *12*
Risposta al quesito n°2 ..... *13*
Risposta al quesito n°2 bis *14*
Risposta al quesito n°3 ..... *14*
Risposta al quesito n°4 ..... *15*
Risposta al quesito n°4 bis *18*
Risposta al quesito n°5 ..... *19*
Risposta al quesito n°6 ..... *19*
Risposta al quesito n°7 ..... *20*
Risposta al quesito n°8 ..... *20*
Risposta al quesito n°9 ..... *20*
Risposta al quesito n°10 ..... *20*
Risposta al quesito n°11 ..... *20*
Risposta al quesito n°12 ..... *21*

Quadro riepilogativo *22*

Elenco allegati *24*

Allegati.

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

PREMESSA

In data 29/11/2022 il sottoscritto arch. Michele Del Priore, depositava atto telematico firmato digitalmente contenente dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito per la nomina a C.T.U.,. Il G.E. concedeva il termine sino al 01/03/2023 per il deposito telematico dell'elaborato peritale. In tale occasione il G.E., dott. Michele Palagano, poneva al C.T.U. i seguenti quesiti:

1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
1. **bis** ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi, senza effettuare rinvii per relazione alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della qualenon è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
1. **ter** verifica della 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;
1. **quater** verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
1. **quinquies** verifica del regime patrimoniale del debitore, se Coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. 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 ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

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, 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, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione ' del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: 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

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8. accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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;
9. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. 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, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G. E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ;
d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

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.

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 degl'i 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.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E NECESSARIA PER IL SOPRALLUOGO

Ciò doverosamente premesso, il C.T.U., successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione, in parte già presente agli Atti della Procedura Esecutiva, in parte reperita dallo stesso C.T.U. e riportata in allegato alla presente Perizia di Stima.

Documentazione necessaria per lo svolgimento del sopralluogo:

- ✓ avviso di convocazione per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento, trasmessa agli esecutati a mezzo raccomandata a/r, inviata in data 14/12/2022 e a mezzo pec all'avv. Gianfranco Florio per la parte creditrice ***(allegato n°1)***;
- ✓ planimetria catastale immobile censito al N.C.E.U. al foglio 58, particella 2248, subalterno 3 e rilasciata dall'Agenzia del Territorio in scala 1:200 ***(allegato n°2)***;
- ✓ visura catastale storica del bene oggetto del pignoramento riportato al Catasto Fabbricati: foglio 58, particella 2248, subalterno 3, categoria A/4, San Nicandro G.co (Fg) ***(allegato n°3)***;
- ✓ verifica metrica dello stato attuale e accertamento di conformità urbanistica dell'immobile oggetto della presente perizia.

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

Acquisita e analizzata la documentazione sopra indicata, il C.T.U. procedeva a:

- ✓ identificare gli immobili pignorati oggetto della presente relazione, attraverso la consultazione della visura catastale per immobile e della planimetria del bene immobile sito nel Comune di San Nicandro G.co (Fg);
- ✓ convocare, a mezzo PEC, tutte le parti interessate sul luogo dove insistono gli immobili al fine di notificare l'andamento delle operazioni, di effettuare il sopralluogo e verificare la consistenza attuale mediante un rilievo fotografico e metrico dell'immobile oggetto di pignoramento;
- ✓ verificare se l'immobile è occupato da terzi o dagli stessi debitori;
- ✓ reperire gli atti relativi alle autorizzazioni edificatorie e certificati di agibilità rilasciati dal comune competente (Comune di San Nicandro G.co) al fine di verificare la corrispondenza con lo stato attuale di consistenza edilizia e la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico;
- ✓ redigere una relazione di stima per i beni pignorati.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza ai quesiti ricevuti dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare con giuramento del 29/11/2022, il C.T.U. ha effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione presente agli atti; in conseguenza di ciò ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali, effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale dell'immobile oggetto del pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha estratto la planimetria e la visura catastale storica dell' immobile sito in San Nicandro G.co (Fg) e sottoposti a pignoramento, di seguito identificato:

Appartamento per civile abitazione

Catasto FABBRICATI, Foglio 58 - Comune di San Nicandro G.co (Fg) - via Boccaccio, 40				
Particella	**Subalterno**	**Categoria**	**Consistenza**	**Rendita**
2248	3	A/4	5 vani	€ 232,41

Successivamente, con raccomandata del 14/12/2022 indirizzata agli esecutati sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted], nonchè agli avvocati della parte creditrice a mezzo pec, si comunicava che il giorno 09/01/2023 alle ore 09:30 c.a., il sottoscritto C.T.U. avrebbe iniziato i sopralluoghi utili per redigere la perizia di stima del bene pignorato. Le raccomandate risultavano recapitate eccetto quella indirizzata alla sig.ra [redacted] e ritornava al mittente. Il sottoscritto veniva raggiunto telefonicamente dal sig. [redacted], papà degli esecutati, il quale affermava che si sarebbe messo a disposizione per far accedere il sottoscritto nel bene immobile oggetto del pignoramento in data 23/01/2023 per sopraggiunti problemi personale

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

e quindi impossibilitato a presiedere al sopralluogo stabilito in data 09/01/2023. In data 23/01/2023, il sottoscritto C.T.U., riusciva ad eseguire le operazioni peritali, recandosi sui luoghi e rinvenendo la presenza del sig. [redacted]. In occasione del sopralluogo veniva eseguito un rilievo metrico ***(allegato n°4)*** di verifica degli ambienti interni e degli accessori esterni, nonché un rilievo fotografico ***(allegato n°5)***, al fine di verificarne la rispondenza con le planimetrie catastali, redigendo rilevazioni metriche ed appunti sulle caratteristiche tecniche dell'immobile ed infine veniva redatto il verbale di sopralluogo ***(allegato n°6)***. Con regolare pec (***allegato n°7)*** in data 21/02/2023, il C.T.U. richiedeva, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro G.co (Fg), tutta la documentazione tecnica necessaria per attestare la regolarità edilizia ed urbanistica del bene oggetto del pignoramento. La richiesta veniva protocollata con n°2720 del 21/02/2023. Con regolare pec (***allegato n°8)*** in data 27/02/2023, il C.T.U. richiedeva, presso l'Ufficio Servizi Demografici del comune di San Nicandro G.co (Fg), estratto di matrimonio dei sig.ri [redacted] e [redacted] e richiedeva, presso l'Ufficio Servizi Demografici del comune di Torrile (Pr), estratto di matrimonio della sig.ra [redacted]. In data 06/03/2023 il G.E. comunicava al sottoscritto C.T.U. di sospendere le operazioni peritali vista l'istanza di conversione depositata in data 28/02/2023. Successivamente in data 16/01/2024, il sottoscritto C.T.U. riprendeva le operazioni peritali così come indicato dal G.E. nel verbale di udienza. In data 21/02/2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro G.co inviava tutta la documentazione tecnica inerente il fabbricato oggetto del pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI POSTI AL C.T.U. DAL GIUDUCE PER L'ESECUZIONE

LOTTO UNICO

Immobile in San Nicandro G.co (Fg), via Boccaccio n°40

Appartamento a civile abitazione

foglio 58, particella 2248, subalterno 3, cat. A/4

QUESITO 1

La documentazione presente in atti risulta completa.

QUESITO 1 bis

I sig.ri [redacted] odice fiscale [redacted] risultano proprietari per la quota 1/3 ciascuno di piena proprietà.

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

Cronistoria al ventennio. L'abitazione di tipo popolare cat. A/4 in San Nicandro G.co (Fg) identificata in catasto al foglio 58 particelle graffate 2248 sub.3, appartiene al signor [redacted] per la quota pari a 1/3 di piena proprietà ed alla sig.ra [redacted] Ad essi è pervenuta come appresso specificato:

- ✓ Lucera rp 331 rg 392 del 17-01-2000, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 13785 del 30-12-1999 notaio De Candia Pasquale di Carpino C.F. [redacted]. Unità negoziale 1, San Nicandro Garganico NCEU foglio 53 particella 494 subalterno 3, via Boccaccio n°40, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5; posto ai piani 1° e 2°. Quote di proprietà: [redacted]

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

- ✓ Lucera rp 5555 rg 6592 del 21-07-2021, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 2510/2021 del 15-06-2021 pubblico ufficiale Tribunale Di Foggia di Foggia c.f. 80005800711. Unità negoziale 1, San Nicandro Garganico NCEU foglio 58 particella 2248 subalterno 3, via Boccaccio n°40, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5; posto ai piani 1° e 2°. Quote di proprietà: Banco Bpm s.p.a. (favore) sede di Milano C.F. 09722490969 1/1 di piena proprietà, [redacted]
- ✓ Lucera rp 22 rg 361 del 14-01-2020, ipoteca in rinnovazione, ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, atto pubblico notarile numero 13786 del 30- 12-1999 notaio De Candia Pasquale di Carpino c.f. [redacted], importo totale 51.645,69

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

Euro, importo capitale 25.822,85 Euro, tasso annuale variabile del 5,000%, durata anni 10, in rinnovo; atto di riferimento: Lucera Isc. rg 393 rp 45 del 17-01-2000 ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento. Unità negoziale 1. San Nicandro Garganico NCEU foglio 58 particella 2248 subalterno 3, via Boccaccio n°40, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5; posto ai piani 1° e 2°; con unità precedente identificata da foglio 53 particella 494 subalterno 3. Quote di proprietà: Banca Popolare di Milano-s.c.r.l. (favore) sede di Milano c.f. 00715120150 (domicilio ipotecario eletto Milano, Piazza Meda N. 4), 1/1 di piena proprietà, [redacted];

- ✓ Lucera rp 31 rg 286 del 15-01-2016, ipoteca giudiziaria, sentenza di condanna, atto giudiziario numero 379/2006 del 19-04-2006 pubblico ufficiale Tribunale Civile di Bologna c.f. 80079510378, importo totale 10.000,00 Euro, importo capitale 1.414,00 Euro. Unità negoziale 1. Sannicandro Garganico NCEU foglio 58 particella 2248 subalterno 3, via Boccaccio n°40, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5; posto ai piani 1° e 2°. Quote di proprietà: Cassa mutua edile della Provincia di Bologna (favore) sede di Bologna c.f. 80014030375 (domicilio ipotecario eletto Via Dei Mille 7 Bologna C/o Avv. A. De Mendoza), 1/3 di piena proprietà, [redacted]
- ✓ Lucera rp 4835 rg 7271 del 29-07-2009, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 367/2009 del 28-05-2009 pubblico ufficiale Tribunale Di Lucera di Lucera c.f. 82001730710. Unità negoziale 1. Sannicandro Garganico NCEU foglio 58 particella 2248 subalterno 3, via Boccaccio n°40, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5; posto ai piani 1° e 2°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Milano soc.coop. a r.l. (favore) sede di Milano c.f. 00715120150 1/1 di piena proprietà, [redacted]
- ✓ Lucera rp 785 rg 5257 del 17-06-2008, ipoteca legale, atto amministrativo numero 12002/2008 del 13-06-2008 pubblico ufficiale Agente Della Riscossione Per La Provincia Di Foggi di

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

Foggia c.f. 01594070714, importo totale 132.698,10 Euro, importo capitale 66.349,05 Euro, spese 619,76 Euro, tasso annuale del 8,400%. Unità negoziale 1. San Nicandro Garganico NCEU foglio 53 particella 494 subalterno 3, via Boccaccio n°40, A/3 - appartamento di tipo economico. Quote di proprietà: Equitalia Foggia spa (favore) sede di Foggia c.f. 01594070714 (domicilio ipotecario eletto Via Portogallo 10), 1/3 di piena proprietà, [redacted]

- ✓ Lucera rp 90 rg 516 del 21-01-2006, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 16473/4960 del 28-12-2005 notaio Valenza Fabio di Parma c.f. [redacted], importo totale 60.000,00 Euro, importo capitale 40.000,00 Euro, tasso annuale variabile del 3,600%, durata anni 9 mesi 11 giorni 4. Unità negoziale 1. San Nicandro Garganico NCEU foglio 53 particella 494 subalterno 3, via Boccaccio n°40, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5; posto ai piani 1° e 2°. Quote di proprietà: Banca Popolare di Milano-soc. coop. a r.l. (favore) sede di Milano c.f. 00715120150 (domicilio ipotecario eletto Milano Piazza Meda 4), 1/1 di piena proprietà, [redacted] (contro) [redacted]

QUESITO 1 ter

Vi è corrispondenza tra i dati catastali degli immobili pignorati con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e non sono state riscontrate modifiche sul piano della consistenza degli stessi immobili.

QUESITO 1 quater

Da quanto risulta da verifiche effettuate dal sottoscritto C.T.U. presso la Cancelleria dell'Ufficio Espropriazioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Foggia, sino alla data del 12/12/2022, non risultano presenti altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura.

QUESITO 1 quinquies

Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di San Nicandro G.Co (Fg), risulta certificato di stato libero ***(allegato n°9)*** nei riguardi della sig.ra [redacted] nata a [redacted]. Risulta certificato di stato libero ***(allegato n°10)*** anche nei riguardi

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

della sig. [redacted]

QUESITO 2

L'immobile oggetto del pignoramento, posto nell'abitato periferico di San Nicandro G.co (Fg), ha accesso dal portone privato posto su via Boccaccio. Il fabbricato è stato progettato nel 1965 ed è composto da un primo ed un secondo piano.

Appartamento per civile abitazione - l'immobile sviluppa una superficie calpestabile totale di mq 124,58 ed è dotato di un balcone al primo piano di mq 8,51 con affaccio via Boccaccio e di una terrazza al secondo piano di mq 12,57. E' composto, al 1° piano, al quale si accede da un vano scala di mq 4,12 direttamente da via Boccaccio, un soggiorno di mq 21,62, un bagno di mq 3,69, un disimpegno di mq 4,20, una camera di mq 16,57, un ripostiglio di mq 4,41, una cucina di mq 9,85 ed un altro piccolo disimpegno di mq 2,18. Attraverso un vano scala interno di mq 3,47, si accede al 2° piano, che è composto da un vano lavatoio di mq 23,70, da cui si accede alla terrazza, e da una soffitta di mq 31,47. L'immobile confina a nord con particella 2250, a sud con area verde, ad ovest con particelle 2247 e 2249, ad est con via Boccaccio, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. di San Nicandro G.co al foglio 58, particella 2248 subalterno 3, cat. A/4, classe 4 consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 143, totale escluse aree scoperte mq 137, rendita €. 232,41.

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

QUESITO 2 bis

L'elaborato grafico, di seguito riportato, mostra la sovrapposizione della mappa catastale su ortofoto dell'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare con tutte le indicazioni catastali.

particella 2248:



QUESITO 3

L'immobile oggetto del pignoramento, posto nell'abitato periferico di San Nicandro G.co (Fg), ha accesso dal portone privato posto in via Boccaccio al civico 40. Il progetto della sopraelevazione risale al 1965. L'immobile oggetto del pignoramento, che è costituito da due livelli (primo piano e secondo piano con terrazza), presenta le murature esterne di tufo di arenaria di cm 40, messi in opera con malta cementizia, le tramezzature, per la divisione dei vani interni, di laterizi forati da cm 8, messi in opera con malta cementizia ed in parte muratura, infine, i solai del tipo in latero-cemento. L'esterno del fabbricato presenta problemi di ammaloramento degli intonaci dei sottocieli e dei frontalini del balcone e del cornicione dovuti alle infiltrazioni delle acque meteoriche. Anche parte degli intonaci delle facciate, soprattutto quella esposta a sud, si presentano rigonfi e con diffuse macchie di umidità.

Appartamento per civile abitazione - All'immobile si accede, attraverso un portoncino di anticorodal e vetro, da via Boccaccio e per mezzo di una scalinata interna si accede al primo piano. Quest'ultimo è composto da un disimpegno di mq 4,20 che dà accesso al ripostiglio di mq 4,41 ed al

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

soggiorno di mq 21,62; dal soggiorno si accede alla camera da letto di mq 16,57 ed alla cucina di mq 9,85 ed infine al bagno di mq 3,69. Dal soggiorno e dalla cucina, inoltre, si accede al balcone di mq 8,51 che si affaccia su via Boccaccio. L'immobile è dotato di finiture di livello basso con pavimentazione in marmette in scaglie di pietra e cemento di dimensioni cm. 40*40, intonaci delle pareti rivestiti con pittura di colore chiaro; la zona cucina, invece, presenta sulle pareti un rivestimento in ceramica fino ad un'altezza di mt 1,80 così come nel bagno. Anche i sanitari e le rubinetterie del bagno risultano essere di scarsa qualità. Le porte interne sono in legno con pannellature in vetro satinato e gli infissi sono in ferro con vetro semplice non "a taglio termico", mentre le tapparelle sono in legno. L'altezza interna risulta essere di mt. 3,00. Tutte le zone sono illuminate da finestre e porte-finestre. L'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico, idrico sanitario seppur questi risultano essere vetusti e non è dotato di impianto termico di riscaldamento/raffrescamento né di impianto citofonico. Attraverso una seconda scalinata, a cui si accede dal soggiorno attraverso una porta in legno, si raggiunge il secondo piano che è costituito da un vano lavatoio di mq 23,70 con pavimentazione originaria "a rustico" e le pareti intonacato a civile, tinteggiate con pittura bianca. La copertura è in legno, inclinata, con altezze variabili H max mt 3,40 - H min mt 2,20. Attraverso una porta-finestra in pvc, all'interno del suddetto ambiente, si accede alla terrazza di mq 12,57, che si affaccia su via Boccaccio. Poi vi è la soffitta di mq 31,47 con pavimentazione sempre "a rustico" ma con copertura realizzata successivamente con pannelli di coibentato e con altezze che variano da H max mt 2,40 e H min mt 1,75. Si fa presente che parte del vano soffitta è stato chiuso con la suddetta copertura in pannelli coibentati in maniera abusiva rispetto al progetto originario approvato. Il terrazzo presenta problemi infiltrativi al piano sottostante, infatti, gli intonaci del soffitto e delle pareti dei vani sottostanti, presentano rigonfiamenti e macchie di umidità. Il secondo piano non presenta alcun tipo di impianto. L'immobile confina a nord con particella 2250, a sud con area verde, ad ovest con particelle 2247 e 2249, ad est con via Boccaccio, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. di Carapelle al foglio 58, particella 2248 subalterno 3, cat. A/4, classe 4 consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 143, totale escluse aree scoperte mq 137, rendita €. 232,41.

QUESITO 4

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile:

tabella 1

Superfici calcolate	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Unità principale p.1°	73,96	100%	73,96

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

Balconi scoperti	8,51	25%	2,13
Terrazze scoperte	22,87	30%	6,86
Vano scala interno	4,12	35%	1,44
Locale accessorio\sottotetto p.2°	53,29	35%	18,65
Superficie commerciale totale			**103,04**

Si fa presente che nel calcolo della superficie commerciale del vano sottotetto non è stata calcolata la sola parte chiusa abusivamente poiché, come risulta dal progetto del 1965, risulta superficie a terrazza scoperta. Infatti tale superficie in aggiunta all'attuale terrazza costituiva un'unica superficie scoperta.

Il C.T.U. considerando il parametro relativo all'ubicazione, le caratteristiche costruttive, il grado di manutenzione le finiture dell'immobile ritiene di applicare i seguenti coefficienti di differenziazione:

tabella 2

Coefficienti di differenziazione applicati	**Valore**
Coefficiente di vetustà (da 40 a 60 anni)	0,80
Coefficiente di manutenzione (scadente)	0,95
Coefficiente globale	**0,76**

Relativamente alla verifica dei valori OMI, riferiti agli ultimi espressi del 2° semestre 2023, per la zona periferica D1, i valori riportati per abitazioni residenziali oscillano da €./mq. 550,00 ad €./mq. 700,00:

tabella 3

Valori di mercato rilevati	**Valore**
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€. 550,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€. 700,00
Valore medio di mercato unitario al mq	**€. 625,00**

<u>Determinazione del valore di stima (metodo valori OMI)</u>

totale sup. commerciale (tab.1) x valore di mercato €\m^2 x coefficiente globale di diff. (tab.3)

103,04 m^2 x 625,00 €\m^2 x 0,76 = €. 48.944,00

<u>In base a tali calcoli ne consegue che il più probabile valore di stima del bene immobile secondo il metodo di stima valori OMI sia pari ad €. 48.944,00</u>

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

Determinazione del valore di stima (consultazione valori su sito www.borsino immobiliare.it)



tabella 4



Le ricerche effettuate tramite il servizio online www.borsinoimmobiliare.it per la zona periferica del comune di San Nicandro G.co (Fg) e precisamente via Boccaccio hanno dato come risultato un valore medio pari ad €. 615,00. Pertanto, secondo il valore medio di stima desunto dal sito www.borsinoimmobiliare.it e applicando il coefficiente globale di differenziazione, avremo:

totale sup. commerciale (tab.1) x valore di mercato €\m^2 (tab.4) x coefficiente globale di diff. (tab.3)

103,04 m^2 x 615,00 €\m^2 x 0,76 = €. 48.160,90

In base a tali calcoli ne consegue che il più probabile valore di stima del bene immobile secondo il metodo di stima attraverso la consultazione dei valori di mercato sul sito www.borsinoimmobiliare.it sia pari ad €. 48.160,90

Alla luce di quanto esposto sopra, si dà atto che il più probabile valore di mercato dell'immobile in esame possa essere rappresentato dalla media dei valori determinati con procedura di stima secondo i valori OMI e con procedura di consultazione dei valori di mercato su www.borsinoimmobiliare.it, si ha:

valore metodo consultazione OMI …….…….. €. 48.944,00 +

valore metodo consultazione sito www.borsinoimmobiliare.it …… €. 48.160,90 =

€. 97.104,90

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

Valore stimato ……..……..... €. 48.552,45
Valore stimato arrotondato ……..….. €. 48.552,00

QUESITO 4 bis

Si specificano in forma tabellare le superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del manuale della Banca Dati OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile:

A - Superfici principali p.1° - IMMOBILE (superficie lorda p.1°)			
Descrizione	**Incidenza**	**Annotazioni**	**Mq**
Superficie calpestabile p.1°	100%	-	62,54
Superficie vano scala interno	35%	*sup. calc. per vano scala*	1,44
Superficie balcone scoperto	25%	*sup. calc. per balconi*	2,13
Tramezzi interni	100%	spessore 10 cm	1,56
Tramezzi interni	100%	spessore 20 cm	0,92
Muri perimetrali	100%	spessore 40 cm	7,19
Muri perimetrali	50%	spessore 40 cm	1,75
Superficie lorda commerciale vendibile			**77,53**
B - Superfici locale accessorio/sottotetto p.2° - IMMOBILE (superficie lorda p.2°)			
Descrizione	**Incidenza**	**Annotazioni**	**Mq**
Superficie calpestabile p.2°	100%	-	45,81
Tramezzi interni	100%	spessore 10 cm	0,71
Muri perimetrali	100%	spessore 20 cm	2,24
Muri perimetrali	50%	spessore 20 cm	1,81
Muri perimetrali	100%	spessore 40 cm	2,72
Superficie lorda			**53,29**
Sup. locale acces.\sottot. p.2°	35%	*sup. calc. per loc. access.*	18,65
Terrazze scoperte	30%	*sup. calc. per terrazze*	6,86
Superficie lorda commerciale vendibile			**25,51**
Superficie lorda commerciale vendibile A+B			**103,04**

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

QUESITO 5

Gli immobili oggetto del pignoramento andranno alienati come un unico lotto e sono di titolarità dei sig.ri [redacted]

Ad essi pervenuta come specificato di seguito:

- ✓ Lucera rp 331 rg 392 del 17-01-2000, atto di compravendita con atto pubblico notarile numero 13785 del 30-12-1999 notaio De Candia Pasquale di Carpino C.F. [redacted]. Unità negoziale 1, San Nicandro Garganico NCEU foglio 53 particella 494 subalterno 3, via Boccaccio n°40, A/4 - appartamento di tipo popolare, vani 5; posto ai piani 1° e 2°. Quote di proprietà: [redacted]

QUESITO 6

L'immobile oggetto del pignoramento, posto nell'abitato periferico di San Nicandro G.co (Fg), ha accesso dal portone privato posto su via Boccaccio al civico 40. Il fabbricato, in soprelevazione, è stato progettato nel 1965 ed è composto da un primo ed un secondo piano. Nello specifico si rileva quanto segue:

appartamento a civile abitazione

censito al N.C.E.U. di San Nicandro G.co di San Nicandro G.co al foglio 58, particella 2248 subalterno 3, cat. A/4, classe 4 consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 143, totale escluse aree scoperte mq 137, rendita €. 232,41. Esso sviluppa una superficie lorda commerciale vendibile di mq 103,04. L'immobile confina a nord con particella 2250, a sud con area verde, ad ovest con particelle 2247 e 2249, ad est con via Boccaccio, salvo altri.

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

QUESITO 7

Il bene immobile di proprietà dei sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] non sono concessi in locazione a terzi ma sono in uso dagli stessi.

QUESITO 8

Il bene oggetto del pignoramento non è costituito in condominio.

QUESITO 9

Per il bene oggetto della presente perizia di stima non risultano vincoli e/o oneri di alcun tipo e natura, oltre alle formalità pregiudizievoli già riportate.

QUESITO 10

Da ricerche espedite dal C.T.U. presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro G.co (Fg), risultano i seguenti atti in archivio presso il suddetto ufficio:

- ✓ Approvazione del progetto di soprelevazione del 01/09/1965 ***(allegato n°12).***
- ✓ Certificato di abitabilità del 26/10/1972 ***(allegato n°13).***
- ✓ Relazione tecnica per progetto di soprelevazione ***(allegato n°14).***
- ✓ Richiesta licenza di costruire e approvazione ***(allegato n°15).***

QUESITO 11

Per l'immobile (appartamento per civile abitazione) oggetto della stima è stato redatto, dal sottoscritto C.T.U., l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) e datato 25/03/2024. Classe energetica: F - 247,18 kWh/m^{2}anno ***(allegato n°16)***; Inoltre:

a) il bene immobile risulta essere regolarmente accatastato;
b) la planimetria catastale che risulta al foglio 6, particella 227, subalterno 6 è conforme a quanto rilevato dal C.T.U. in fase di sopralluogo ma risulta difforme rispetto al progetto di sopraelevazione del 1 settembre 1965 approvato;
c) il progetto di sopraelevazione è del 1 settembre 1965;
d) il fabbricato così come si presenta attualmente rileva delle difformità planimetriche e di prospetto rispetto al progetto di sopraelevazione approvato, pertanto si rimanda all'elaborato specifico sulle difformità riscontrate in planimetria ***(allegato n°17)***. Poiché queste modifiche sono state eseguite in difformità dal progetto e risalenti agli anni ante 1967, per sanare queste difformità è necessario presentare un permesso di costruire in sanatoria. I costi per sanare queste difformità sono calcolati in c.a. €. 3.000,00 quali costi di diritti di segreteria per la

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

presentazione della pratica tecnica all' Ufficio Tecnico Comunale, sanzione e spese tecniche per la presentazione della pratica.

e) sono presenti opere abusive:
   - tettoia a falda unica posta al piano 2° in zona identificata come soffitta.
     Infatti dall'analisi della documentazione presente agli atti e messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale non esiste titolo autorizzativo da parte dello stesso ufficio. Questo manufatto non può essere sanato pertanto solo la parte che è stata chiusa successivamente alla realizzazione del fabbricato deve essere demolita. I costi per la sua demolizione si quantificano in € 5.548,58 così suddivisi: 4.407,80 per lavori edili, 440,78 per iva al 10% sui lavori, 700,00 spese tecniche comprensive di iva e cassa previdenziale e diritti di segreteria per presentazione pratica tecnica ***(allegato n°18).***

f) il fabbricato non rientra nell'edilizia convenzionata.

Nell'area del compendio pignorato, alla data del sopralluogo, non sono presenti rifiuti speciali o tossici.

QUESITO 12

Il bene non fa parte degli immobili di proprietà dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari.

Tutto ciò è quanto si rassegna ad espletamento dell'incarico conferito dall' Ill.mo G.E.

Foggia, 28/03/2024 con ossequi il C.T.U.

(arch. Michele Del Priore)

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO
L'immobile oggetto del pignoramento, posto nell'abitato periferico di San Nicandro G.co (Fg), ha accesso dal portone privato posto in via Boccaccio al civico 40. Il progetto della sopraelevazione risale al 1965. L'immobile oggetto del pignoramento, che è costituito da due livelli (primo piano e secondo piano con terrazza), presenta le murature esterne di tufo di arenaria di cm 40, messi in opera con malta cementizia, le tramezzature, per la divisione dei vani interni, di laterizi forati da cm 8, messi in opera con malta cementizia ed in parte muratura, infine, i solai del tipo in latero-cemento. L'esterno del fabbricato presenta problemi di ammaloramento degli intonaci dei sottocieli, dei frontalini del balcone e del cornicione dovuti alle infiltrazioni delle acque meteoriche. Anche parte degli intonaci delle facciate, soprattutto quella esposta a sud, si presentano rigonfi e con diffuse macchie di umidità. **Appartamento per civile abitazione** - All'immobile si accede, attraverso un portoncino di anticorodal e vetro, da via Boccaccio e per mezzo di una scalinata interna si accede al primo piano. Quest'ultimo è composto da un disimpegno di mq 4,20 che dà accesso al ripostiglio di mq 4,41 ed al soggiorno di mq 21,62; dal soggiorno si accede alla camera da letto di mq 16,57 ed alla cucina di mq 9,85 ed infine al bagno di mq 3,69. Dal soggiorno e dalla cucina, inoltre, si accede al balcone di mq 8,51 che si affaccia su via Boccaccio. L'immobile è dotato di finiture di livello basso con pavimentazione in marmette in scaglie di pietra e cemento di dimensioni cm. 40*40, intonaci delle pareti rivestiti con pittura di colore chiaro; la zona cucina, invece, presenta sulle pareti un rivestimento in ceramica fino ad un'altezza di mt 1,80 così come nel bagno. Anche i sanitari e le rubinetterie del bagno risultano essere di scarsa qualità. Le porte interne sono in legno con pannellature in vetro satinato e gli infissi sono in ferro con vetro semplice non "a taglio termico", mentre le tapparelle sono in legno. L'altezza interna risulta essere di mt. 3,00. Tutte le zone sono illuminate da finestre e porte-finestre. L'immobile è dotato di impianto elettrico, telefonico, idrico sanitario seppur questi risultano essere vetusti e non è dotato di impianto termico di riscaldamento/raffrescamento né di impianto citofonico. Attraverso una seconda scalinata, a cui si accede dal soggiorno attraverso una porta in legno, si raggiunge il secondo piano che è costituito da un vano lavatoio di mq 23,70 con pavimentazione originaria "a rustico" e le pareti intonacato a civile, tinteggiate con pittura bianca. La copertura è in legno, inclinata, con altezze variabili H max mt 3,40 - H min mt 2,20. Attraverso una porta-finestra in pvc, all'interno del suddetto ambiente, si

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

accede alla terrazza di mq 12,57, che si affaccia su via Boccaccio. Poi vi è la soffitta di mq 31,47 con pavimentazione sempre "a rustico" ma con copertura realizzata successivamente con pannelli di coibentato e con altezze che variano da H max mt 2,40 e H min mt 1,75. Si fa presente che parte del vano soffitta è stato chiuso con la suddetta copertura in pannelli coibentati in maniera abusiva rispetto al progetto originario approvato. Il terrazzo presenta problemi infiltrativi al piano sottostante, infatti, gli intonaci del soffitto e delle pareti dei vani sottostanti, presentano rigonfiamenti e macchie di umidità. Il secondo piano non presenta alcun tipo di impianto. L'immobile confina a nord con particella 2250, a sud con area verde, ad ovest con particelle 2247 e 2249, ad est con via Boccaccio, salvo altri. E' attualmente censito nel N.C.E.U. di Carapelle al foglio 58, particella 2248 subalterno 3, cat. A/4, classe 4 consistenza vani 5, superficie catastale totale mq 143, totale escluse aree scoperte mq 137, rendita €. 232,41.

VALORE DI STIMA €. 48.552,00

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE VENDIBILE IMMOBILE mq 103,04

CLASSE ENERGETICA F - 247,18 kWh/m^{2}anno

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

ELENCO ALLEGATI

Allegato n°1 - Comunicazioni di sopralluogo alle parti.

Allegato n°2 - Planimetria catastale dell'immobile foglio 58, particella 2248, subalterno 3.

Allegato n°3 - Visura catastale storica dell'immobile foglio 58, particella 2248, subalterno 3.

Allegato n°4 - Rilievo metrico.

Allegato n°5 - Documentazione fotografica.

Allegato n°6 - Verbale di sopralluogo.

Allegato n°7 - Richiesta di accesso agli atti all'UTC di San Nicandro G.co.

Allegato n°8 - Richiesta degli estratti di matrimonio all'Ufficio Anagrafe di San Nicandro G.co circa

Allegato n°9 - Certificato di stato libero della sig.ra [redacted].

Allegato n°10 - Certificato di stato libero della sig. [redacted].

Allegato n°11 - Estratto di matrimonio della sig.ra [redacted].

Allegato n°12 - Progetto di sopraelevazione del 01/09/1965.

Allegato n°13 - Permesso di abitabilità del 26/10/1972.

Allegato n°14 - Relazione tecnica per progetto di soprelevazione.

Allegato n°15 - Richiesta licenza di costruire e approvazione.

Allegato n°16 - Attestato di Prestazione Energetica.

Allegato n°17 - Planimetria difformità catastali.

Allegato n°18 - Computo metrico estimativo.

Allegato n°19 - Ricevuta di inoltro della perizia alle parti ed agli esecutati.

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°1 - FACCIATA ESTERNA PRINCIPALE CON INGRESSO CIVICO 40





FOTO N°2 - FACCIATA ESTERNA PRINCIPALE

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°3 - FACCIATA ESTERNA LATERALE





FOTO N°4 - VISTA BALCONE 1° P.

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°5 - CORNICIONE





FOTO N°6 - PAVIMENTO DEL BALCONE 1° P.

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°7 - CVISTA INGRESSO

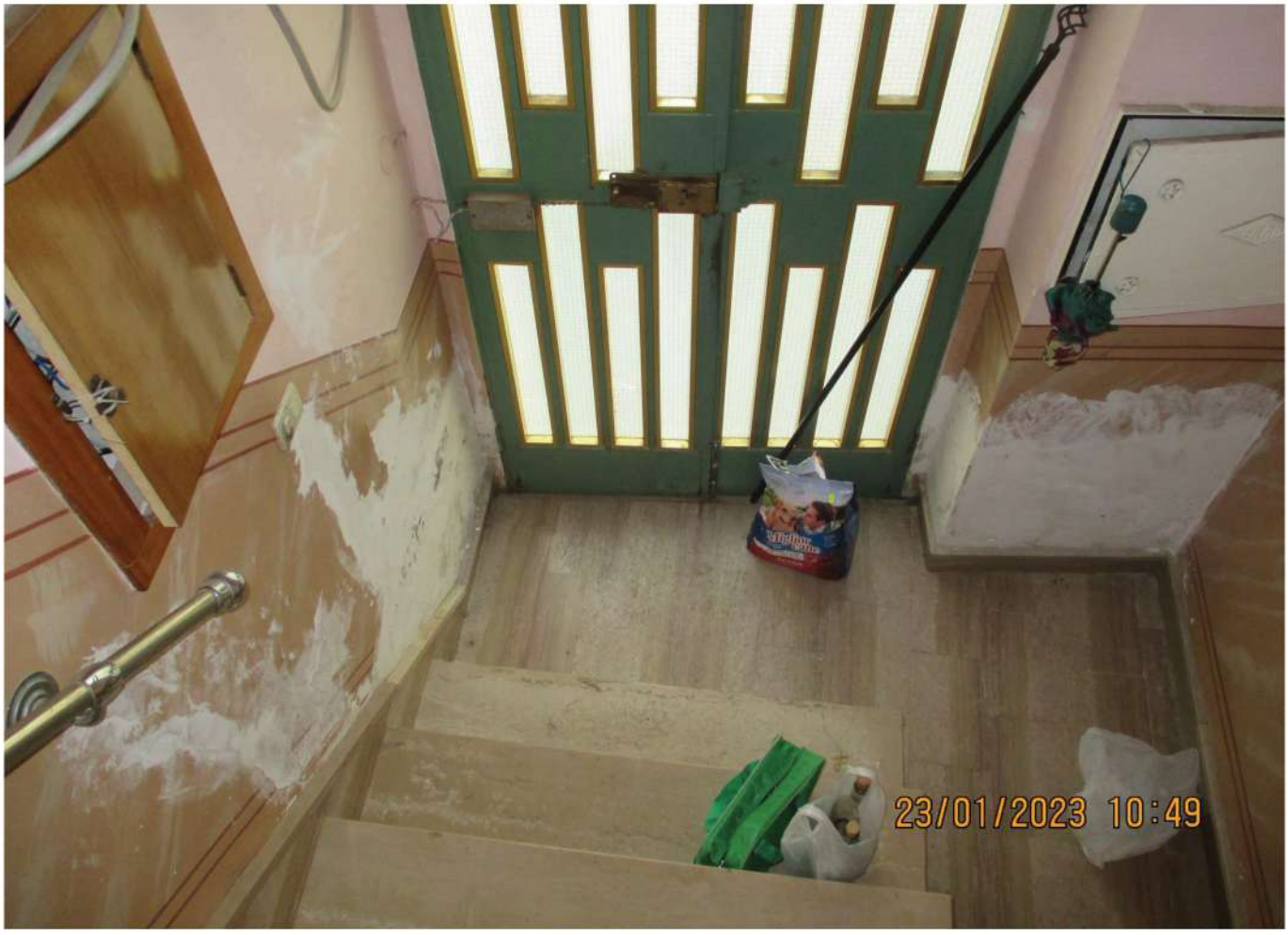




FOTO N°8 - VISTA INGRESSO

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°9 - VISTA DISIMPEGNO CON ACCESSO RIPOSTIGLIO E SOGGIORNO





FOTO N°10 - VISTA RIPOSTIGLIO

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°11 - VISTA SOGGIORNO





FOTO N°12 - VISTA SOGGIORNO

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°13 - VISTA CUCINA





FOTO N°14 - VISTA CUCINA

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°15 - VISTA BAGNO





FOTO N°16 - VISTA BAGNO

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°17 - VISTA BAGNO





FOTO N°18 - VISTA CAMERA

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°19 - VISTA CAMERA





FOTO N°20 - VISTA SOFFITTO DELLA CUCINA

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°21 - VISTA SOFFITTO DELLA CUCINA





FOTO N°22 - VISTA SOFFITTO DEL SOGGIORNO

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°23 - VISTA INGRESSO SCALE PER ACCEDERE AL 2° PIANO





FOTO N°24 - VISTA LAVATOIO

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°25 - VISTA LAVATOIO





FOTO N°26 - VISTA SOFFITTA

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°27 - VISTA SOFFITTA





FOTO N°28 - VISTA LAVATOIO

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°29 - VISTA SCALE PER ACCEDERE AL 2° PIANO





FOTO N°30 - VISTA TERRAZZA

Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd

FOTO N°31 - VISTA TERRAZZA



Firmato Da: DEL PRIORE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 33adcd