xxxxxxxxxxxxxxxxxx

TRIBUNALE DI FOGGIA

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

C/

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.03** **PERIZIA GENERALE** **(F.94 p.lla 834 sub.42 – Cat.C/2 – S1)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.01
Data:	

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

TRIBUNALE DI FOGGIA

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

Promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 2.03

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

Con convocazione a mezzo PEC del 04/12/2019 della Cancelleria per le Esecuzioni

17/12/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura

A)

[redacted]

B)

C)

D) [redacted]

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.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

4)- immobile sito nel Comune di ***FOGGIA*** *alla* ***Via Giuseppe Mandara nr.1/M*** *in N.C.E.U. al* ***foglio 94 partic. 834 sub 42*** *Cat.C/2 Cl.6 di mq 21, P.S1 int.B*

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



xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Operazioni peritali

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- 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);
- 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 2.03

- **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 parcheggio" registrato a Foggia il 29/07/2005 al n. 1033/2
  - 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**

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

➢ **Presso l'amm.re di condominio**

- Attestazione situazione debitoria relativa all'immobile al f. 94 p.lla 834 sub 42

RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

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

Documentazione presente in atti:

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

degli immobili pignorati

- **Locale deposito - Via G. Mandara n. 1/M – FOGGIA - F. 94 p.lla 834 sub 42**

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.

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 **42**

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

Classamento:
Rendita: **Euro 111,55**
Zona censuaria 1,
Categoria **C/2**[n], Classe **6**, Consistenza **20 m²**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **42**
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MANDARA n. 1/M Interno B Piano S1
Dati di superficie: Totale: **21 m²**

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 B (ripostiglio 2) 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 locali deposito ai sub. 41 (int. A –ripostiglio 1) e sub 43 (int. C- ripostiglio 3) 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 2.03**

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 locale deposito:**

  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 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.
- 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 14,85 mq, di cui 13,35 mq locale deposito int. B, 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
Deposito/Cantina int.C	13,35	100%	13,35	500,00	€ 6 675,00	98%	€ 6 506,13
androne e scala (parti comuni)	10,00	15%	1,50	500,00	€ 750,00	98%	€ 731,25
TOTALE	23,35	mq	**14,85**	**mq**	€ 7 425,00		€ 7 239,38

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 42 e l'adiacente sub 43 (ripostiglio3), nonché un diverso posizionamento della porta d'ingresso al sub 42; pertanto per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 10%, per un totale complessivo di circa € 742,50, 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 € 742,50, 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 2.03 .....€ 5.850,00

Tab. 2

VALUTAZIONE LOTTO 2.03

BOX F.94 p.lla 834 sub. 42

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, quota condominiale incerta, ornamentazione catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti) correttivo per mancanza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE DI LIMO abbattuto
Deposito/Cantina int.C	13,35	100%	13,35	500,00	€ 6 675,00	90%	€ 6 008,13	90%	90%	100%	€ 5 271,58
androne e scala (parti comuni)	10,00	15%	1,50	500,00	€ 750,00	98%	€ 73[illegible]25	90%	90%	100%	€ 592,31
TOTALE	23,35	mq	14,85	mq	€ 7 425,00		€ 7 239,38				€ 5 863,89

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)	€ 7 425,00
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)	€ 7 239,38
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)	€ 5 863,89
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO	€ 5 850,00

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		
Locale deposito int.C	13,35	mq
tot.	13,35	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 2.03

Il Lotto è costituito da:

Locale deposito posto al piano interrato della scala C-D, interno B (ripostiglio 2), 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 13,35 m^2, confina con corsia di manovra condominiale, con ripostigli ai sub 41 (int. A –ripostiglio 1) e sub 43 (int. C- ripostiglio 3), salvo altri.

In NCEU del Comune di Foggia al foglio 94 particella 834 sub.42, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. B cat..C/2 cl.6 cons. 20 m^2, sup. totale: 21 m^2, R.C. Euro 111,55

Prezzo base d'asta del LOTTO 2.03 € 5.850,00

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

8.0 QUESITO 8

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

9.0 QUESITO 9

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

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

10.0 QUESITO 10

LOTTO 2.03

Locale deposito (Foglio 94 - P.lla 834 - sub 42)

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. 1033/2 e trascritto presso i RR.II. di Foggia presso i 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 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.

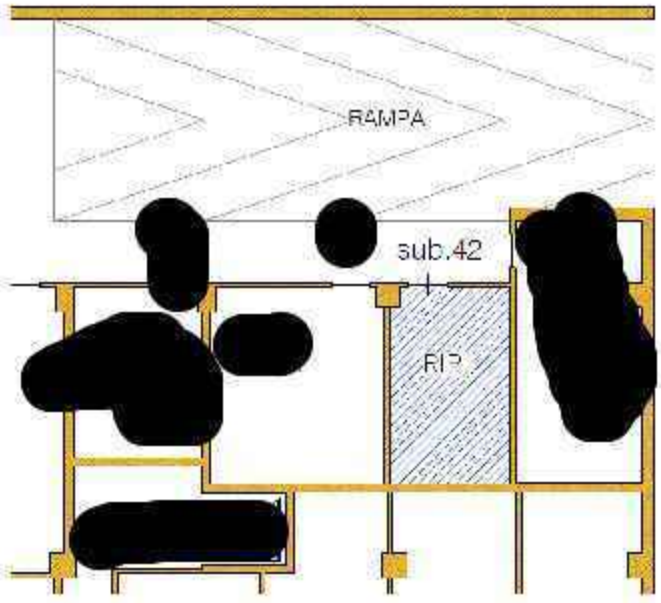


Figura 2: rappresentazione dello stato dei luoghi

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale della situazione di fatto bisogna procedere alla presentazione di una 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

— Certificato di Agibilità 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 42 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:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO 2.03

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 lorda di circa 13,35 m2; per una superficie commerciale complessiva lorda 14,85 mq, di cui 13,35 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	**Locale deposito** • 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 B (ripostiglio 2**, ingresso dalla rampa che si apre su via Mandara e dalla scala condominiale
Confini	confina con corsia di manovra condominiale, con locali deposito ai sub. 41 (int. A –ripostiglio 1) e sub 43 (int. C- ripostiglio 3) p.lla 834 f. 94, salvo altri.

Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.42**, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. B cat..C/2 cl.6 cons.20 m^2 , sup. totale: 21 m^2, R.C. Euro 111,55
Proprietario	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Titolo di Provenienza	
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirent	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Iscrizioni Trascrizioni	
Stato di possesso e occupazione	
Regolarità Edilizio -	Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in Zona "subcomparto C-D" del PRG in virtù di:

Urbanistica	- 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 - diversa posizione della porta d'ingresso
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	14,85 mq, di cui 13,35 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	**€ 5.850,00**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

RIBUNALE DI FOGGIA

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

C/

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.03** **SCHEDA DI SINTESI** **(F.94 p.lla 834 sub.42 – Cat.C/2 – S1)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.04
Data:	

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

TRIBUNALE DI FOGGIA

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 2.03

[redacted]

Valore Lotto:

€ 5.850,00

Tipologia:

Locale deposito int.B - piano S1

F. 94, p.lla 834, sub. 42 Cat. C/2

N. Lotto:

Lotto 2.03



izzo: via Giuseppe Mandara, Scala C-D

: Foggia

incia: Foggia

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 lorda di circa 13,35 m2; per una superficie commerciale complessiva lorda 14,85 mq, di cui 13,35 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	**Locale deposito** • 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 B (ripostiglio 2**, ingresso dalla rampa che si apre su via Mandara e dalla scala condominiale
Confini	confina con corsia di manovra condominiale, con locali deposito ai sub. 41 (int. A – ripostiglio 1) e sub 43 (int. C- ripostiglio 3) p.lla 834 f. 94, salvo altri.
Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.42**, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. B cat..C/2 cl.6 cons.20 m2 , sup. totale: 21 m2, R.C. Euro 111,55
Proprietario	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Titolo di Provenienza	

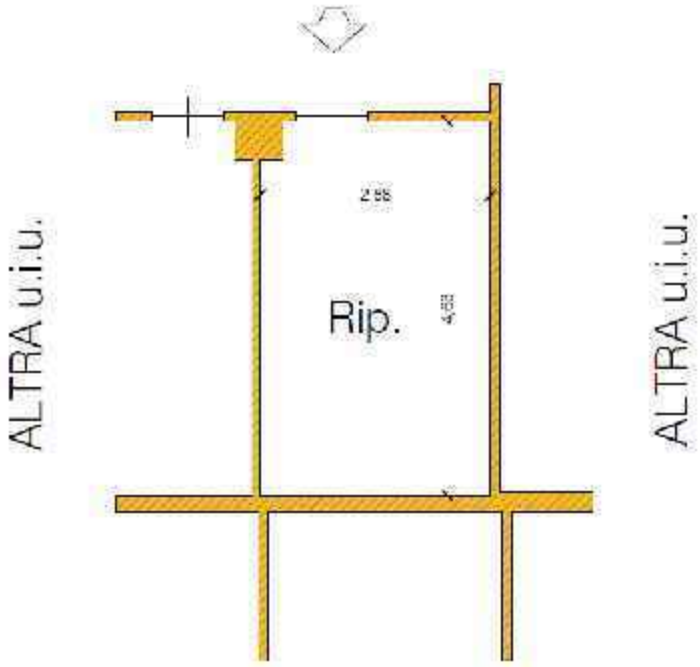
	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Iscrizioni Trascrizioni	
Stato di possesso e occupazione	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Regolarità Edilizio - Urbanistica	Il fabbricato di cui gli immobili in oggetto sono parte è stato edificato in Zona "subcomparto C-D" del 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.

	Difformità urbanistiche - discordanza tra la superficie di progetto e lo stato attuale dell'immobile - diversa posizione della porta d'ingresso
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	14,85 mq, di cui 13,35 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	**€ 5.850,00**

BOX in FOGGIA - via Giuseppe MANDARA, Scala. C-D
(Foglio 94, part. 834, sub. 42)



CORSIA DI MANOVRA



Vista Esterne:



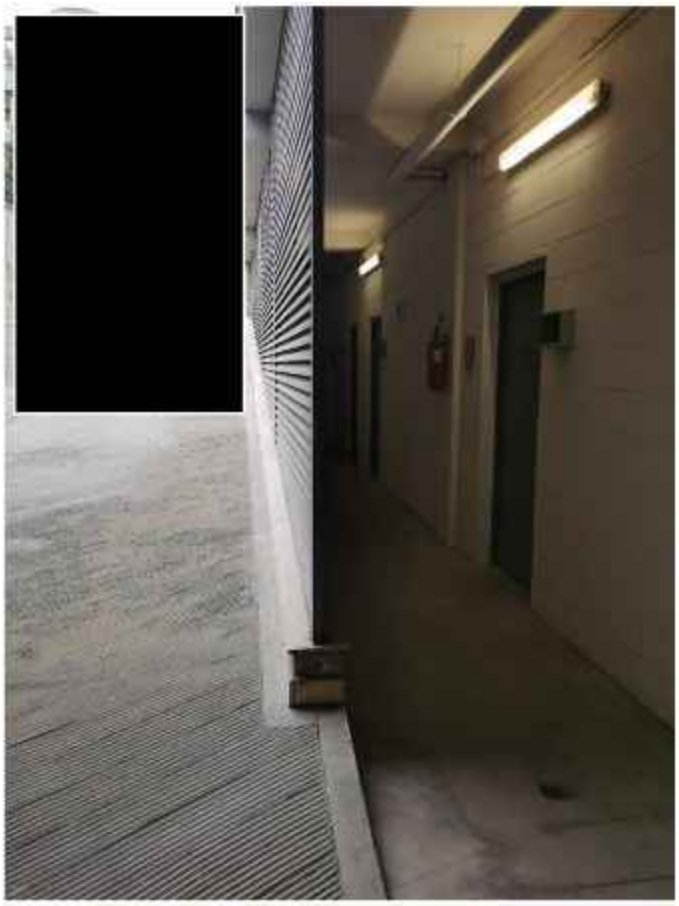















XXXXXXXXXXXXXXX
XXXX





TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

C/

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.05** **PERIZIA GENERALE** **(F.94 p.lla 834 sub.52 – 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 2.05

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

[redacted]

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

seguenti beni e precisamente:

20)*- immobile sito in* ***FOGGIA*** *alla* ***Via Giuseppe Mandara nr.1/M*** *in N.C.E.U. al* ***foglio 94 partic. 834 sub 52***

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



xxxxxxxxxxxxxxxx

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 il LOTTO 2.05

- **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 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

- *Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni per*

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxxxxxxxx

➢ **Presso l'amm.re di condominio**

- Attestazione situazione debitoria relativa all'immobile al f. 94 p.lla 834 sub 52

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 **a G. Mandara n. 1/M – FOGGIA - F. 94 p.lla 834 sub 52**

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

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**, 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

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 **52**

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**[3], Classe **3**, Consistenza **21 m²**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **52**
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MANDARA n. 1/M Interno 9 Piano S1
Dati di superficie: Totale: **23 m²**

[redacted]

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 box auto è composto da un locale unico di circa 22,25 mq

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

Finiture e caratteristiche esterne e interne

- Pavimentazione in battuto di cemento
- Pareti non intonacate, pitturate
- Serranda in alluminio zincato avvolgibile motorizzata;

(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. 52) **€/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 **23,75 mq**, di cui 22,25 mq superficie box int. 9, 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.9	22,25	100%	22,25	1.000,00	€ 22.250,00	98%	€ 21.683,75
androne e scala (parti comuni)	10,00	15%	1,50	1.000,00	€ 1.500,00	98%	€ 1.462,50
TOTALE	32,25	mq	**23,75**	**mq**	€ 23.750,00		€ 23.156,25

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 € 453,00 così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1%;
- **quote condominiali insolute:** si considera a forfeit 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 2.05 .....€ 23.000,00

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 condominiali insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	coeff. correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti per mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
BOX - int 9	22,25	100%	22,25	1.000,00	€ 22.250,00	98%	€ 21.693,75	98%	100%	100%	**€ 21.259,88**
androne e scala (part. comuni)	10,00	15%	1,50	1.000,00	€ 1.500,00	98%	€ 1.462,50	98%	100%	100%	**€ 1.433,25**
TOTALE	32,25	mq	23,75	mq	€ 23.750,00		€ 23.156,25				**€ 22.693,13**

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)	€ 23.750,00
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)	€ 23.156,25
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)	€ 22.693,13
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO	**€ 23.000,00**

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.9	22,25	mq
tot.	22,25	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 2.05

Il Lotto è costituito da:

Box auto posto al piano interrato della scala CD, interno 9, con accesso da rampa che si apre su via Mandara n. 1/M 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 22,25 m^2, confina con corsia di manovra condominiale, con vano ascensore e con boxes auto ai sub n. 51 e 53, salvo altri.

In NCEU del Comune di Foggia al foglio 94 particella 834 sub.52, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. 9 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 2.05 € 23.000,00

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Attualmente **il box auto risulta non utilizzato** quindi il bene 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.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 52 oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

[redacted]

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

29/09/2017 - Tribunale di Foggia.

(v. All. C).

10.0 QUESITO 10

LOTTO 2.05

Box auto (Foglio 94 - P.lla 834 - sub 52)

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

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
- 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 52 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

11.2 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.



CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

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 22,25 m2; per una superficie commerciale complessiva di circa 23,75 m2, di cui 22,25m2 superficie box int. 9, e 10,00 m2 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	Comune di **FOGGIA** (FG) località "Serpente" **via Giuseppe**

accessi	**Mandara n. 1/M scala C-D piano S1 interno 9**, ingresso dalla rampa che si apre su via Mandara.
Confini	Il **Box auto** confina con corsia di manovra condominiale, con vano ascensore e con box auto ai sub. n. 51 e 53 p.lla 834 f. 94, salvo altri.
Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.52**, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. 9 cat. C/6 cl.3 cons.21m^2, sup. totale: 23 m^2, R.C. Euro 136,65
Proprietario	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Titolo di Provenienza	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Iscrizioni Trascrizioni	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stato di possesso e occupazione	
Regolarità Edilizio - Urbanistica	xxxxxxxxxxxxxxxxxx - 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	**23,75 mq**
Valore di stima	**€ 23.000,00**

Lucera, ottobre/2022

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio xxxxxxxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

contro

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.05** **SCHEDA DI SINTESI** **(F.94 p.lla 834 sub.52 – Cat.C/6 – P.S1)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.04
Data:	

TRIBUNALE DI FOGGIA

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

SCHEDA DI SINTESI LOTTO 2.05

[redacted]

Valore Lotto:

€ 23.000,00

Tipologia:

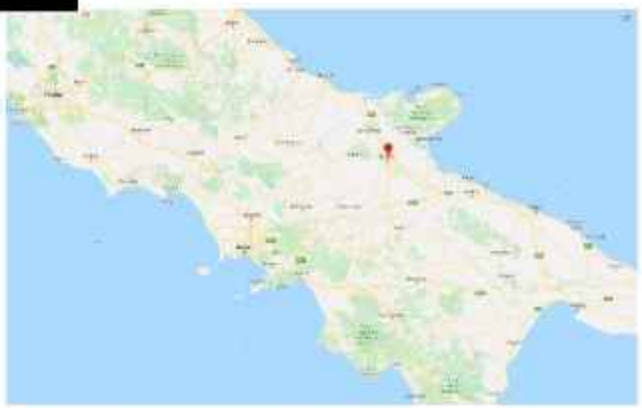
BOX int.9 - piano S1

F. 94, p.lla 834, sub. 52 Cat. C/6

N. Lotto:

Lotto 2.05

[redacted]



Indirizzo: via Giuseppe Mandara, Scala A-B

Città: Foggia

Provincia: Foggia

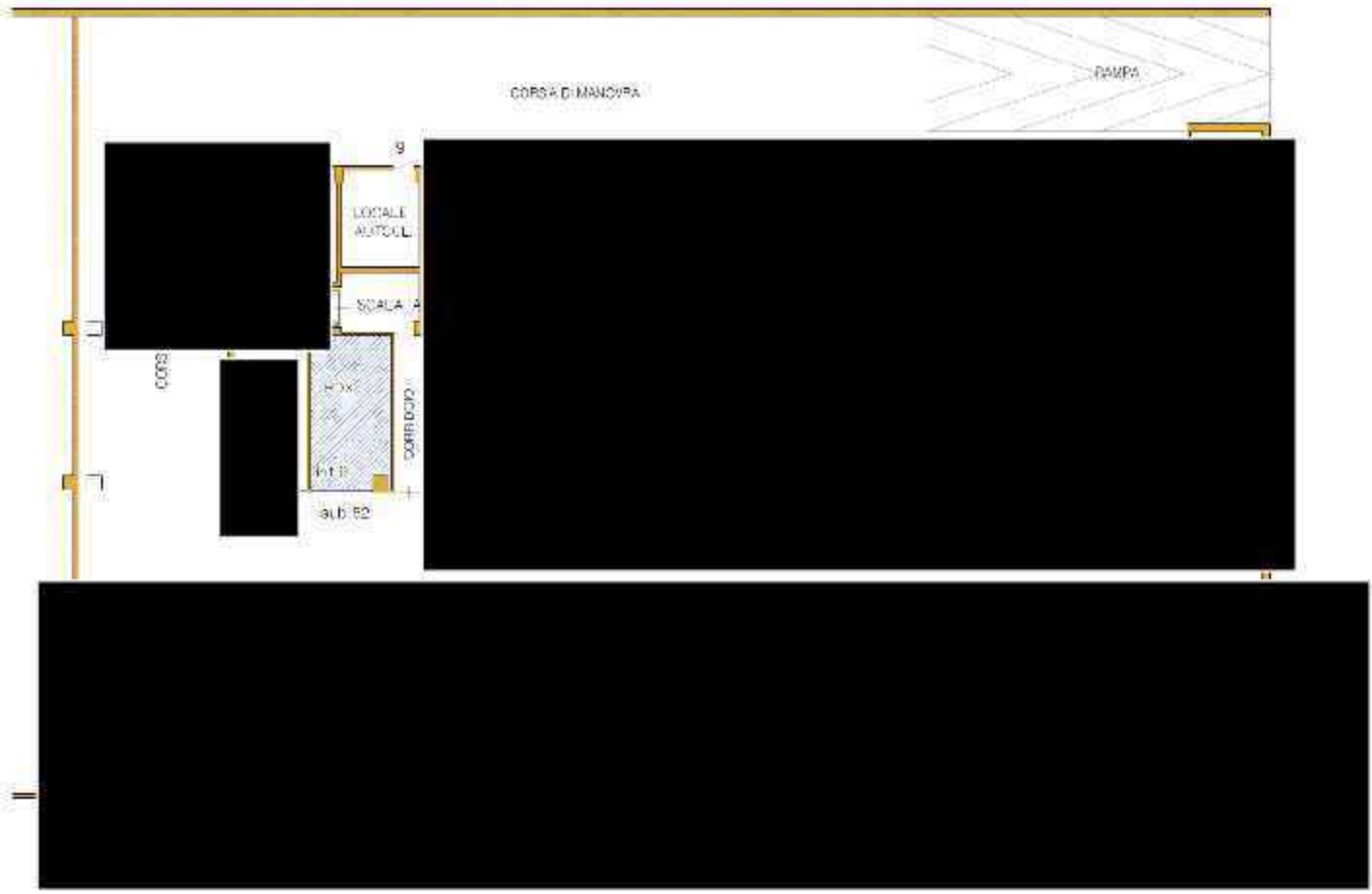
xxxxxxxxxxxxxxxxxx

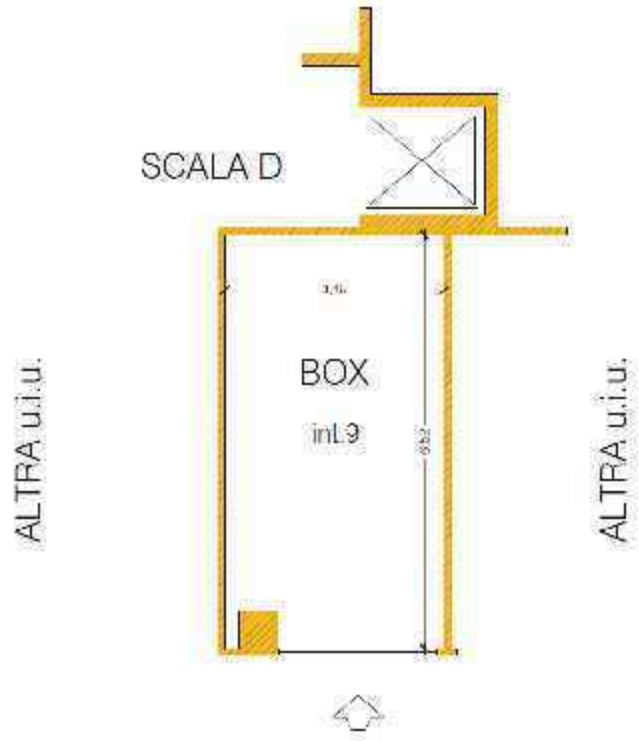
Tipologia	**Box auto** al piano interrato di uno stabile condominiale
Descrizione degli immobili	L'immobile è parte di un fabbricato composto strutturalmente da due corpi di fabbrica, ciascuno costituito da piano interrato (destinato ad autorimessa), piano terra (destinato ad attività commerciali), primo, 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 22,25 m2; per una superficie commerciale complessiva di circa 23,75 m2, di cui 22,25m2 superficie box int. 9, e 10,00 m2 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 9**, ingresso dalla rampa che si apre su via Mandara.
Confini	Il **Box auto** confina con corsia di manovra condominiale, con vano ascensore e con box auto ai sub. n. 51 e 53 p.lla 834 f. 94, salvo altri.
Dati catastali	NCEU del Comune di Foggia al **foglio 94 particella 834 sub.52**, Via Giuseppe Mandara n. 1/M, P.S 1, int. 9 cat. C/6 cl.3 cons.21m^2, sup. totale: 23 m^2, R.C. Euro 136,65
Proprietario	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Titolo di Provenienza	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità vincoli oneri	- **Vincoli previsti dalle NTA** per la Zona "subcomparto C-D" del vigente PRG del comune di Foggia

a carico dell'acquirente	xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx - **Atto Unilaterale d'Obbligo "Costituzione di vincolo di destinazione d'uso a** xxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxx
Iscrizioni Trascrizioni	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	23,75 mq
Valore di stima	€ 23.000,00

BOX in FOGGIA – via Giuseppe MANDARA, Scala. C-D

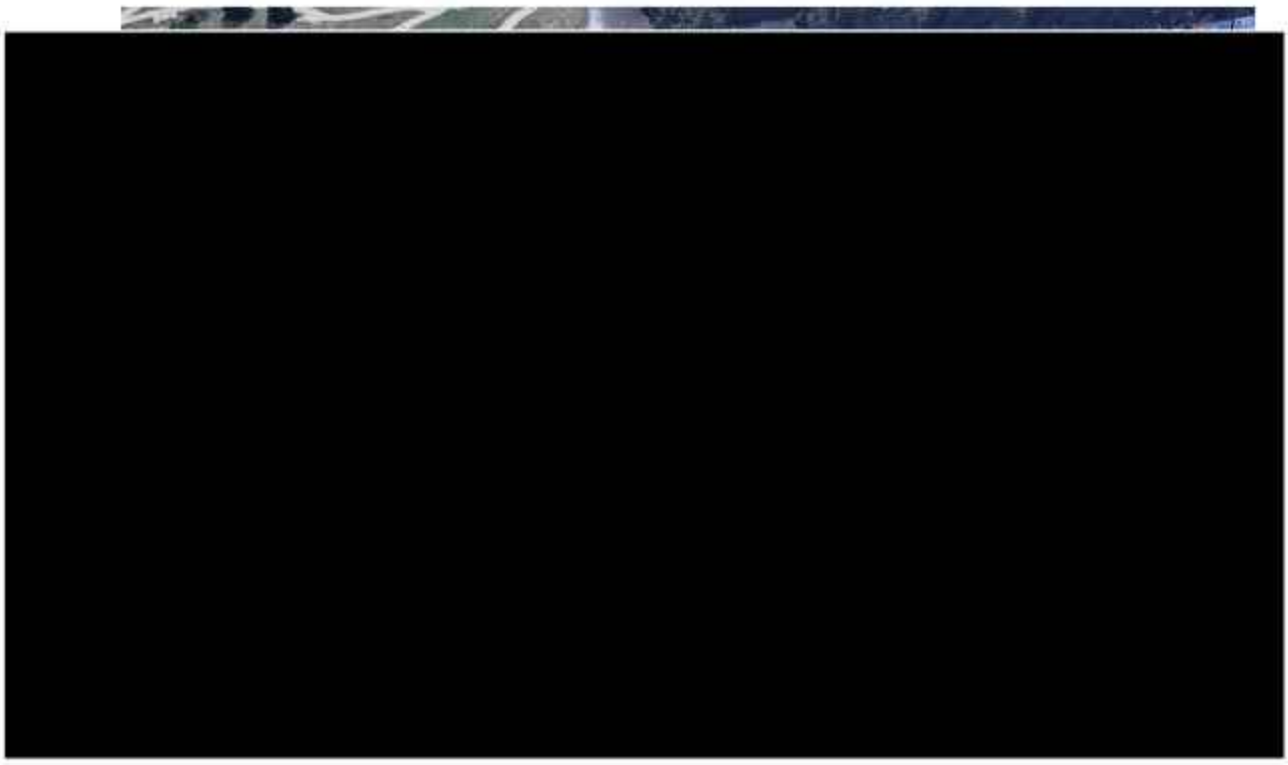
(Foglio 94, part. 834, sub. 52)





Vista Esterne:





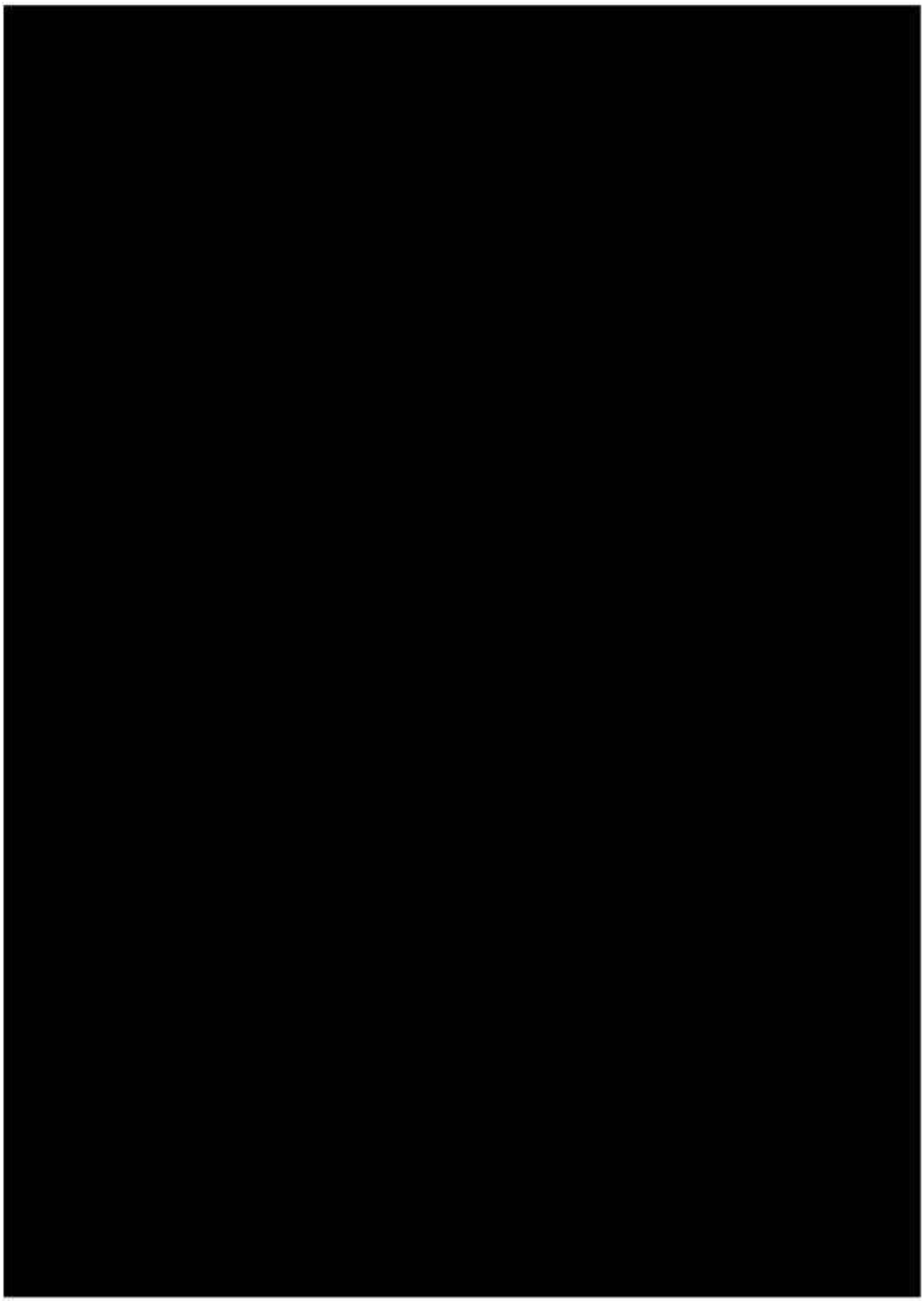




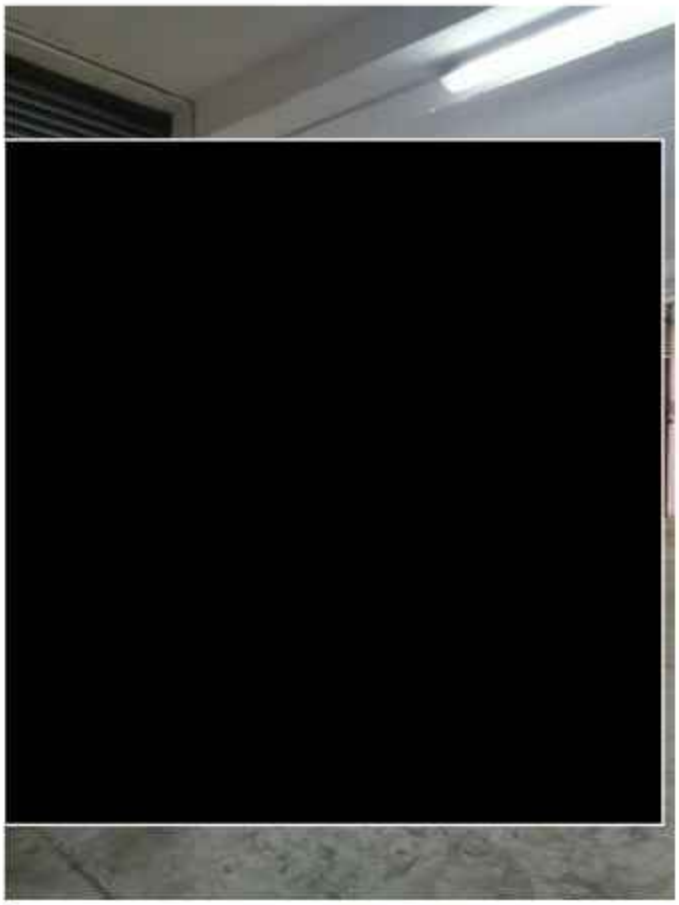




Figura 1: corsia box condominiale da via Giuseppe MANDARA



Figura 2: corsia box condominiale da via Giuseppe MANDARA











TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

C/

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.10** **PERIZIA GENERALE** **(F.94 p.lla 834 sub.92)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.01
Data:	

TRIBUNALE DI FOGGIA

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

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

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxx

contro

xxxxxxxxxxxxxxxxx

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

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 2.10

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 [redacted] 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

seguenti beni e precisamente:

22)- immobile sito nel Comune di ***FOGGIA*** *alla* ***Via Giuseppe Mandara n .48*** *in N.C.E.U. al* ***foglio 94 partic. 834 sub 92***

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

[redacted]

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
  - 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

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- *Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio con annotazioni per*

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxxxxxxxx

  xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

- xxxxxxxxxxxxxxxxxx

➢ **Presso l'amm.re di condominio**

- Attestazione situazione debitoria relativa all'immobile al f. 94 p.lla 834 sub 92

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

- **Appartamento - Via G. Mandara n. 48 – FOGGIA - F. 94 p.lla 834 sub 92**

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxx

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

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

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.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 **92**

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

Classamento:
Rendita: **Euro 697,22**
Zona censuaria **1**,
Categoria **A/3**, Classe **6**, Consistenza **4,5 vani**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **92**
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MANDATURIO n. 49 Scala A Interno 7 Piano 2
Dati di superficie: Totale: **97 m²** Totale escluse aree scoperte **: **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 **19**

COSTITUZIONE del 27/12/2007 Pratica n. FG0507744 in atti dal 27/12/2007 COSTITUZIONE (n. 23977.1/2007)

dal 09/03/2009
Immobile attuale
Comune di **FOGGIA (D643) (FG)**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **92**

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 09/03/2009 Pratica n. FG0101856 in atti dal 09/03/2009 UFFICIO-ABITAZIONE (n. 7901.1/2009)

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

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 bagno, cucina e corridoio di disimpegno, 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. 92) **€/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 Terzo	87,85	100%	87,85	1.650,00	€ 144.952,50	98%	€ 142.778,21
balcone	33,60	50%	16,80	1.650,00	€ 27.720,00	98%	€ 27.304,20
androne e scala (parti comuni)	10,00	25%	2,50	1.650,00	€ 4.125,00	98%	€ 4.063,13
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 2.10 .....€ 170.000,00

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

Tab. 2

VALUTAZIONE LOTTO 2.10

Appartamento F.84 p.lla 834 sub. 92

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, quota condominiale oneri, rettifica Catastale (b)	coeff. correttivo permanenza agibilità e rettifica Urbanistica (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza condizioni contenibile e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
Appartamento Piano Terzo	87,85	100%	87,85	1.650,00	€ 144.952,50	99%	€ 142.778,21	98%	100%	99%	€ 138.523,42
balcone	33,60	50%	16,80	1.650,00	€ 27.720,00	99%	€ 27.304,20	98%	100%	99%	€ 26.490,53
androne e scale (parti comuni)	10,00	25%	2,50	1.650,00	€ 4.125,00	99%	€ 4.063,13	98%	100%	99%	€ 3.942,04
TOTALE	31,45	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 2.10

Il Lotto è costituito da:

Appartamento per civile abitazione in piano secondo, interno 7 della scala C con ingresso dalla terza 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.92, Via Giuseppe Mandara n. 48, P. 2, int. 7 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 697,22

Prezzo base d'asta del LOTTO 2.10 € 170.000,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto 2.10).

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

NOVA (FG) il 06/10/1963.

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

28/07/20050al28/07/2005 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 92 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 2.10

Appartamento (Foglio 94 - P.lla 834 - sub 92)

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
- 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

—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 92 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 92, 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 2.10

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 bagno, cucina 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 7**, ingresso dalla terza porta a destra uscendo dall'ascensore.
Confini	L'appartamento confina con appartamenti di piano int. 6 (sub 91) e int. 8 (sub 93) 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.92**, cat..A/3 cl.6 vani 4,5 r.c. Euro 697,22, Sup.Totale: 97 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 89 mq, Via Giuseppe Mandara n. 48 Scala A Interno 7 P. 2
Proprietari	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Titolo di Provenienza	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Iscrizioni Trascrizioni	x x xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stato di	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

possesso e occupazione	momento del sopralluogo l'appartamento 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. 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 26/03/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie commerciale complessiva	**107,15 mq**
Valore di stima	**€ 170.000,00**

Lucera, Febbraio/2022

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio xxxxxxxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE DI FOGGIA

Promossa da

contro

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.10** **SCHEDA DI SINTESI** **(F.94 p.lla 834 sub.92)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.04
Data:	

TRIBUNALE DI FOGGIA

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

[redacted]

OTTO 2.10

Valore Lotto:

€ 170.000,00

Tipologia:

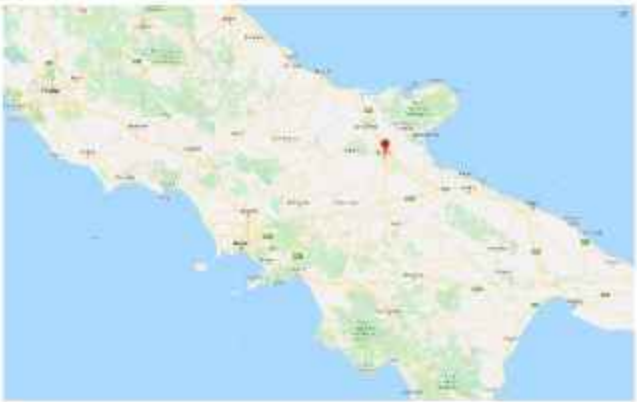
Appartamento - piano 2^

F. 94, p.lla 834, sub. 92 Cat. A/3

N. Lotti:

Lotto 2.10

[redacted]



Indirizzo: via Giuseppe Mandara, 48

Città: Foggia

Provincia: Foggia

xxxxxxxxxxxxxxxxxx

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 bagno, cucina 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**

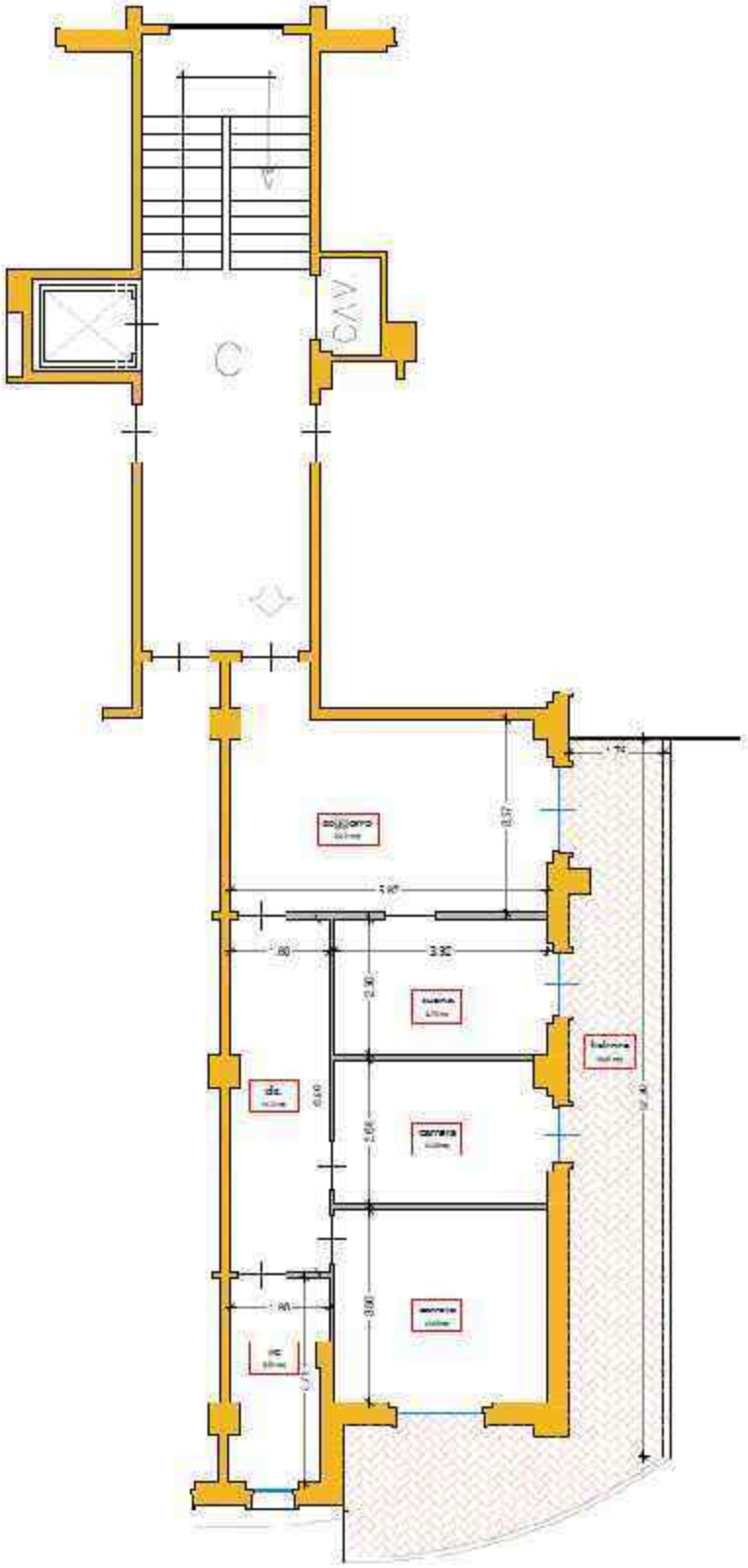
Ubicazione accessi	Comune di **FOGGIA** (FG) località "Serpente" **via Giuseppe Mandara n. 48 scala C piano 2° interno 7**, ingresso dalla terza porta a destra uscendo dall'ascensore.
Confini	L'appartamento confina con appartamenti di piano int. 6 (sub 91) e int. 8 (sub 93) della stessa **scala** ed 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.92**, cat..A/3 cl.6 vani 4,5 r.c. Euro 697,22, Sup.Totale: 97 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 89 mq, Via Giuseppe Mandara n. 48 Scala A Interno 7 P. 2
Proprietari	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Titolo di Provenienza	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Formalità vincoli oneri a carico dell'acquirente	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Iscrizioni Trascrizioni	x x xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Stato di possesso e occupazione	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Regolarità Edilizio - Urbanistica	- 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 26/03/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie commerciale complessiva	**107,15 mq**
Valore di stima	**€ 170.000,00**

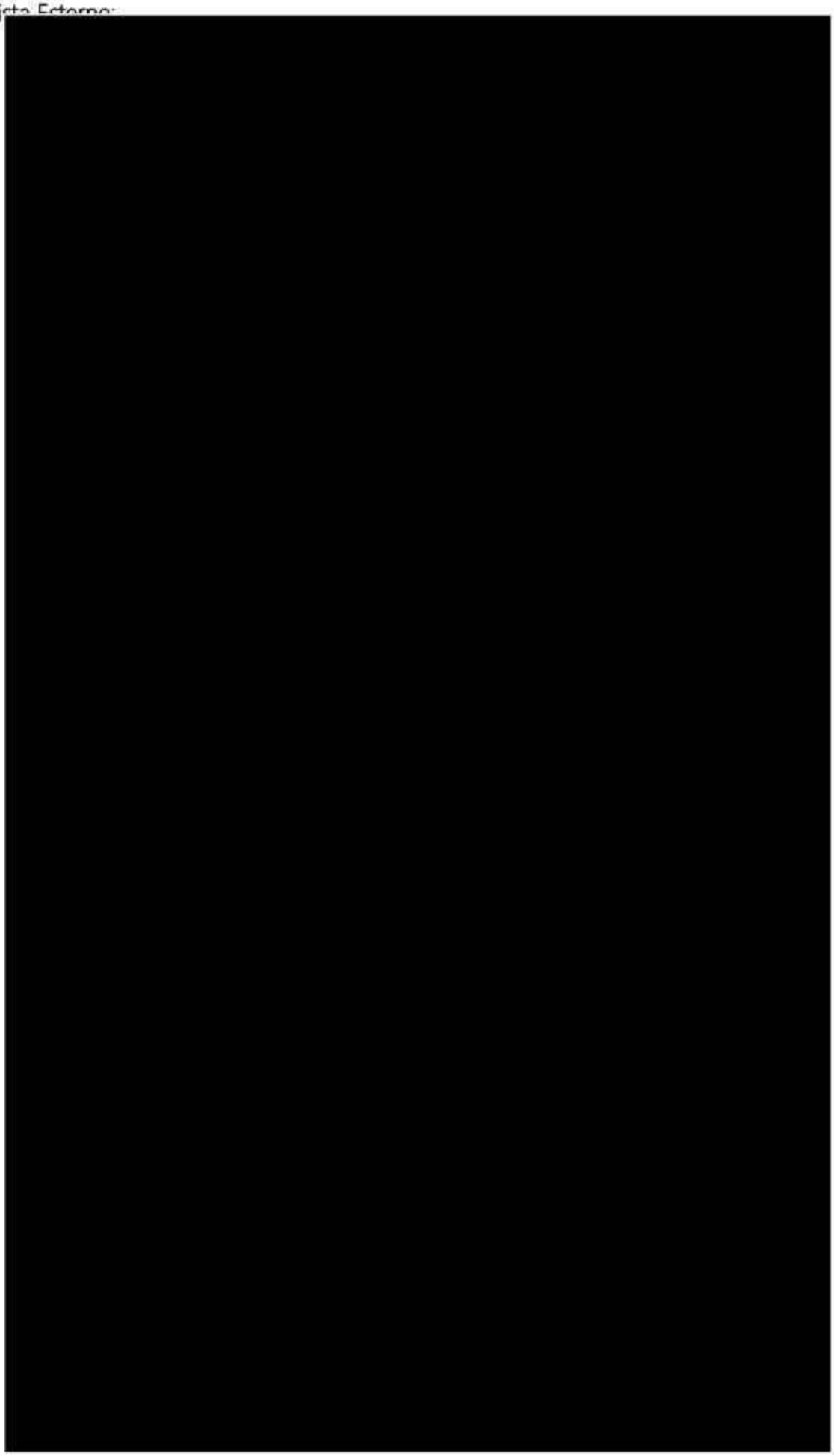
APPARTAMENTO in FOGGIA

via Giuseppe MANDARA n. 48 Scala. C – Int. 7 - Piano 2^

(Foglio 94, part. 834, sub. 92)



Vista Externa:



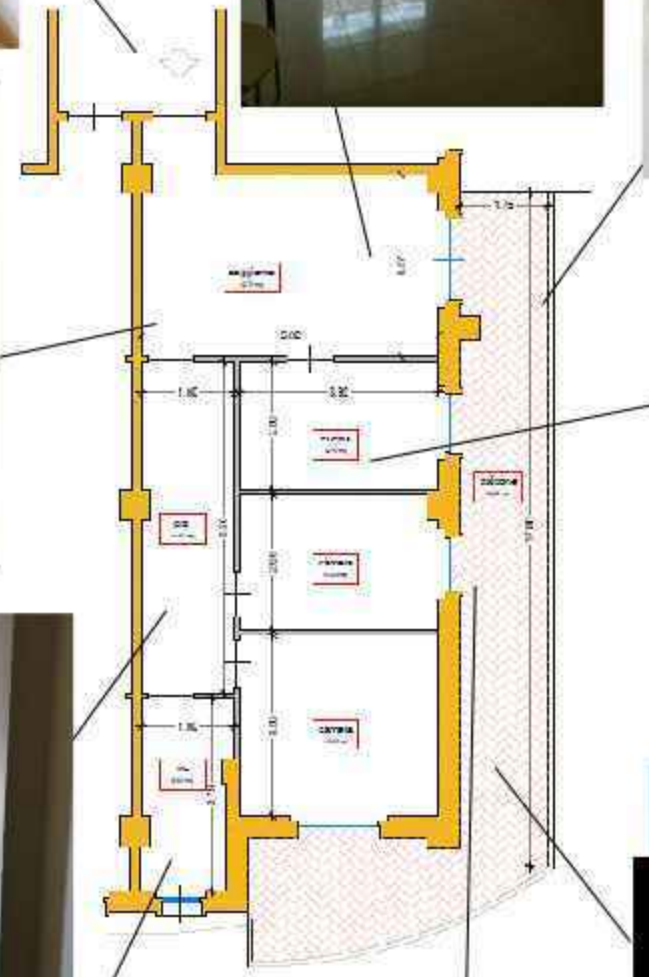
APPARTAMENTO in FOGGIA, via Giuseppe MANDARA n. 48 Scala. C – Int. 7 Piano 2^





















TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa

Promossa da

C/

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.01** **PERIZIA TECNICA D'UFFICIO** **(F.94 p.lla 834 sub.25 – Cat.C/2 – P.4^)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.01
Data:	

Il Tecnico

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. XXXXXXXXXXX

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. XXXXXX R.G.E.

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXX.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

RELAZIONE

di

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 2.01

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 Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. XXXXXXXXXXXXXXX con studio in Lucera alla XXXXXXXXXXXXXXXX, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 17/12/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. XXXXXX R.G.E. Imm. promossa da XXXXXXXXXXXXXX. con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX contro:

[redacted]

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. Imm. n. XXXXXX si riscontra che tra gli immobili sottoposti a pignoramento vi è:

D)- ***la proprietà esclusiva spettante a XXXXXXXXXXXXXXXX,*** [redacted] *(FG) il XXXXXXXXXX (cod.fisc.XXXXXXXXXXXXXXXX) residente* [redacted] *alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sui seguenti beni e precisamente:*

14)- immobile sito nel Comune di ***FOGGIA*** *alla* ***Via Giuseppe Mandara n .48*** *in N.C.E.U. al* ***foglio 94 partic. 834 sub 25***

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



Immobile, via L. Mandara, 48 - 71122 Foggia (FG) – (XXXXXXXXX, XXXXXXXXX)

Operazioni peritali

Il sottoscritto dopo aver esaminato gli atti, accompagnato e coadiuvato dal custode avv. XXXXXXXXXXXX, eseguiva presso i luoghi oggetto di stima i seguenti sopralluoghi:

- 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);
- l'Uff. "Stato civile" del comune di [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. 1033/2
  - 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]
- *Certificato di Residenza* di XXXXXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX)

➢ **Presso il Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXX**

- Atto di vendita del 19/04/2011 rep. N. 21667/11337

➢ **Presso l'amm.re di condominio**

- Attestazione situazione debitoria relativa all'immobile al f. 94 p.lla 834 sub 25

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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

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 25**

- di proprietà' di **XXXXXXXXXXXXXXXXX (o XXXXXXXXX) per 1/1** XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giusto **atto di vendita del 19/04/2011 XXXXXXXXXXXXXXXXXX** in notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

trascritto il 25/04/2011 ai XXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXX. in liquidazione sede Foggia codice fiscale XXXXXXXXXX

- Alla XXXXXXXXXXX., il **terreno** fg.94 part.524-525-526-527-528-652-831, sul quale sorge il fabbricato di cui fa parte l'immobile suddetto, era così pervenuto:
  - **part.524-525-526-527-528**

    giusto atto di vendita del 05/11/1999 XXXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 09/11/1999 ai XXXXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXX - [redacted] sede [redacted] codice fiscale XXXXXXXXXX
  - **part.652**

    giusto atto di vendita del 27/01/2005 XXXXXXXXXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 01/02/2005 ai XXXXXXXXXXX. da potere di XXXXXXXXXX' - [redacted] codice fiscale XXXXXXXXXX.

    - Alla XXXXXXXXXX - [redacted] l'immobile suddetto era pervenuto giusto atto di vendita del 05/11/1999 XXXXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 09/11/1999 ai XXXXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXX - [redacted] codice fiscale XXXXXXXXXX
  - **part.831-832**

    giusto atto di vendita del 03/12/2007 XXXXXXXXXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 05/12/2007 ai XXXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXX - [redacted] fiscale XXXXXXXXXX

- Alla XXXXXXXXXXX - [redacted] l'immobile suddetto era pervenuto giusto atto di vendita dei 05/11/1999 XXXXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 09/11/1999 ai XXXXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXX - [redacted] Manfredonia (FG) codice fiscale XXXXXXXXXX
- Alla suddetta XXXXXXXXXXX - [redacted] il 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 autenticate di atto di vendita del 17/07/1992 XXXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX., trascritta il 28/07/1992 ai XXXXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.
  - in parte (part.390-446) per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di atto di vendita del 07/10/1992 XXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 23/10/1992 ai XXXXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXXXXX, Foggia XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX.
  - in parte (part.391-398) per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate di atto di vendita del 07/10/1992 XXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 23/10/1992 ai XXXXXXXXXXXXX, da

potere di XXXXXXXXXX. [redacted] codice fiscale XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX

- in parte (part.396) per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate di atto di vendita del 07/10/1992 XXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 23/10/1992 ai XXXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXX. [redacted] odice fiscale XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX, [redacted] (FG) XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX.
- in parte (part.419) per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate di atto di vendita del 13/10/1992 XXXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 23/10/1992 ai nn,18957/15341, da potere di XXXXXXXXXX.[redacted] codice fiscale XXXXXXXXXX
- in parte (fg.128 part.5-55) per scrittura privata con sottoscrizioni autenticate di atto di vendita del 03/11/1992 XXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 06/11/1992 ai XXXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX
- in parte (fg.128 part.40-9) giusto atto di vendita del 01/07/1993 XXXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 10/07/1993 ai XXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXXX, Foggia XXXXXXXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX
- in parte (fg.94 part.395-397-400-401-461) giusto atto di vendita del

24/11/1995 XXXXXXXXXX in notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 04/12/1995 ai XXXXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXX [redacted] codice fiscale XXXXXXXXXXX.

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

Dai Registri dell'Ufficio Stato Civile del Comune d[redacted] risulta che XXXXXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] il XXXXXXXXXX XX**XXXXXXX**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX [redacted] XXXXXXXXXX.

[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 **25**

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

Classamento:
Rendita: **Euro 171,05**
Zona censuaria **1**,
Categoria **C/2[4]**, Classe **5**, Consistenza **36 m²**
Foglio **94** Particella **834** Subalterno **25**
Indirizzo: VIA GIUSEPPE MANDARA n. 48 Scala. A Interno 13 Piano 4
Dati di superficie: Totale: **43 m²**

Si precisa che l'appartamento 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. 13 con ingresso dalla seconda porta a sinistra 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 26 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 2.01**

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 35,55 mq e lorda di circa 44,40 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. 25) **€/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 **45,90 mq**, di cui 44,40 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.13	44,40	100%	44,40	800,00	€ 35.520,00	95%	€ 33.744,00
androne e scala (parti comuni)	10,00	15%	1,50	800,00	€ 1.200,00	95%	€ 1.140,00
TOTALE	54,40	mq	**45,90**	**mq**	€ 36.720,00		€ 34.884,00

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 5%, per un totale complessivo di circa € 1.744,20 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, pertanto:
  - **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 2.01 .....€ 28.200,00

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

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 vetustà, stato manutenzione, tipologia, difformità Catastali (b)	coeff. correttivo per assenza/presenza agibilità e difformità Urbanistiche (c)	coeff. Correttivo per grado tecnologico ed efficienza impianti presenti correttivo per presenza certificazioni conformità e manutenzione (d)	VALORE ULTIMO abbattuto
Deposito/Cantina int 13	44,40	100%	44,40	800,00	€ 35.520,00	95%	€ 33.744,00	95%	85%	100%	€ 27.248,28
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	54,40	mq	45,90	mq	€ 36.720,00		€ 34.884,00				€ 28.168,83

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimneti correttivi)	€ 36.720,00
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)	€ 34.884,00
VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)+(d)	€ 28.168,83
VALORE FINALE DEL LOTTO A CORPO	€ 28.200,00

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		
Piano 4^		
vano 1	17,20	mq
vano 2	12,35	mq
wc	6,00	mq
tot.	35,55	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 2.01

Il Lotto è costituito da:

Locale tecnico-deposito di circa 35,55 mq superficie netta e 44,40 mq superficie lorda posto al quarto piano della scala C, interno 13, con ingresso dalla seconda porta a sinistra 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 45,90 mq, di cui 44,40mq 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 26 p.lla 834 f. 94) stesso piano e stessa scala, salvo altri.

In NCEU del Comune di Foggia al foglio 94 particella 834 sub.25, Via Giuseppe Mandara n. 48, P.4, int. 13 cat..C/2 cl.5 cons. 36 m^2, sup. totale: 43 m^2, R.C. Euro 171,05

Prezzo base d'asta del LOTTO 2.01 € 28.200,00

determinati come specificato negli allegati "Valutazione del Lotto" (All. O - Lotto 2.01).

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 esclusiva proprietà a **XXXXXXXXXXXXXXXX (o XXXXXXXXX)**, [redacted] XXXXXXXXX

per 1/1 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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 XXXXXXXXXXXXXXXXX del 20/04/2009 (reg.to a Foggia il 24/04/2009 al n. 2417/1T, ivi trascritto il 28/04/2009 al n. 7253R.P.), 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 parcheggio" del 26/07/2005 a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXX, registrato a Foggia il 29/07/2005 al n. 1033/2 e trascritto presso i RR.II. di FiggiaRR.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 25 oggetto della presente Proc. Esec. Immobiliare gravano le seguenti formalità:

- **Iscrizione N. 10006/1934 del 24/04/2006** nascente da atto di mutuo condizionato del 21/04/2006 rep. N. 18122/8906 in notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, a favore di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [redacted] codice fiscale XXXXXXXXXXX [redacted] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. [redacted] c.f. XXXXXXXXXXX (domicilio [redacted] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) contro XXXXXXXXXXXX. [redacted] c.f. XXXXXXXXXX, gravante 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. 20783/15471 del 11/10/2017** nascente da **pignoramento** n.6615 del 29/09/2017 - Tribunale di Foggia, a favore della XXXXXXXXXXXX) [redacted] contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede [redacted] XXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX, [redacted] XXXXXXXXXXX. (v. All. C).

10.0 QUESITO 10

LOTTO 2.01

Locale tecnico-deposito (Foglio 94 - P.lla 834 - sub 25)

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 parcheggio" del 26/07/2005 a rogito del Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXX, registrato a Foggia il 29/07/2005 al n. 1033/2 e trascritto presso i RR.II. di Foggia il 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 XXXXXXXXXXXX. per la costruzione su terreno di proprietà di un fabbricato servito 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 1.101,60, 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

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. XXXXXXXXXXXXXXX

CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO 2.01

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 Locale tecnico-deposito	Il locale tecnico-deposito è composto da due vani con annesso bagno e predisposizione cucina per una superficie commerciale di circa 45,90 mq, di cui 44,40mq superficie lorda, 1,50 mq di superficie commerciale derivante dalla ponderazione al 15% di 10,00 mq di androne e scala condominiale. 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 13**, , ingresso dalla seconda porta a sinistra salendo le scale.
Confini	Il **Locale deposito** confina con vano scale e con altro locale (sub 26 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.25**, cat..C/2 cl.5 ons.36m^2, sup. totale: 43 m^2, R.C. Euro 171,05, Via Giuseppe Mandara n. 48 Scala A Interno 13 P. 4
Proprietari	**XXXXXXXXXXXXXXXXXX** [redacted] XXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) XXXXXXXXXXXX**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**XXXXXXXXXXXXXXX**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
Titolo di Provenienza	**atto di vendita del 19/04/2011 XXXXXXXXXXXXXXXXXX** in notar XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto il 26/04/2011 ai XXXXXXXXXXXX, da potere di XXXXXXXXXXXX. in liquidazione sede Foggia codice fiscale XXXXXXXXXXX
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 XXXXXXXXXXXXXXXXX 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 XXXXXXXXXXXXXXXXX, registrato a Foggia il 29/07/2005 al n. 1033/2 e trascritto il **28/07/2005 al** n. 11750 RP
Iscrizioni Trascrizioni	• **Iscrizione N. 10006/1934 del 24/04/2006** nascente da atto di mutuo condizionato del 21/04/2006 rep. N. 18122/8906 in notar XXXXXXXXXX., a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. • **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **11/10/2017** ai **XXXXXXXXXXXXXX**, a favore della XXXXXXXXXXXXXX. sede Roma nascente da pignoramento n. 6615 del 29/09/2017 - Tribunale di Foggia.
Stato di	Attualmente l'immobile è nel possesso di XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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 14/11/2009: 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 <u>difformità nella distribuzione degli spazi interni</u>: 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 <u>discordanze</u>: - 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 (costi: coeff." b")

Agibilità	- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004. - Certificato di Agibilità del 26/03/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie commerciale complessiva	45,90 mq, di cui 44,40mq superficie lorda, 1,50 mq superficie parti comuni
Valore di stima	**€ 28.200,00**

Lucera, ottobre/2022

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. XXXXXXXXXXXXXXX

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa

Promossa da

contro

Descrizione Elaborati: **Lotto 2.01** **SCHEDA DI SINTESI** **(F.94 p.lla 834 sub.25 – Cat.C/2 – P.4^)**	
Scala:	Elaborato n.: EL.04
Data:	

Il Tecnico

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa

Promossa da

C/

[redacted]

OTTO 2.01

Valore Lotto:

€ 28.200,00

Tipologia:

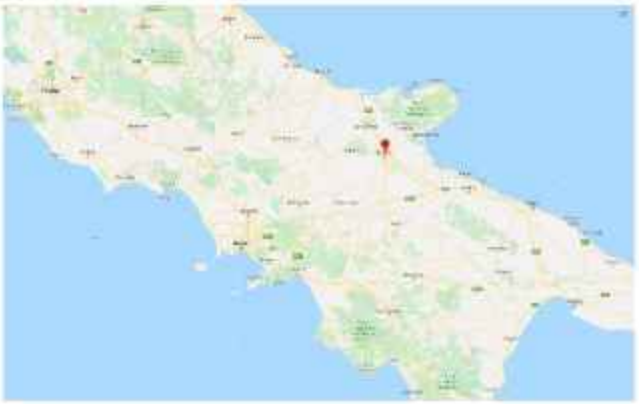
Deposito/Ripostiglio int.13 -

piano 4^

F. 94, p.lla 834, sub. 25 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 Locale tecnico-deposito	Il locale tecnico-deposito è composto da due vani con annesso bagno e predisposizione cucina per una superficie commerciale di circa 45,90 mq, di cui 44,40mq superficie lorda, 1,50 mq di superficie commerciale derivante dalla ponderazione al 15% di 10,00 mq di androne e scala condominiale. 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 13**, , ingresso dalla seconda porta a sinistra salendo le scale.
Confini	Il **Locale deposito** confina con vano scale e con altro locale (sub 26 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.25**, cat..C/2 cl.5 ons.36m^2, sup. totale: 43 m^2, R.C. Euro 171,05, Via Giuseppe Mandara n. 48 Scala A Interno 13 P. 4

Proprietari	Diritto di: **Proprietà per 1/1** in regime di **separazione dei beni**
Titolo di Provenienza	**atto di vendita del 19/04/2011 rep. n.** in notar trascritto il 26/04/2011 ai nn da potere di in liquidazione sede Foggia codice fiscale
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 **28/07/2005 al** n. 11750 RP
Iscrizioni Trascrizioni	• **Iscrizione N. del 24/04/2006** nascente da atto di mutuo condizionato del 21/04/2006 rep. N. e • **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il **11/10/2017** ai **nn.** a favore della sede Roma nascente da pignoramento n. del 29/09/2017 - Tribunale di Foggia.
Stato di possesso e occupazione	Attualmente l'immobile è nel possesso di 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 14/11/2009: 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

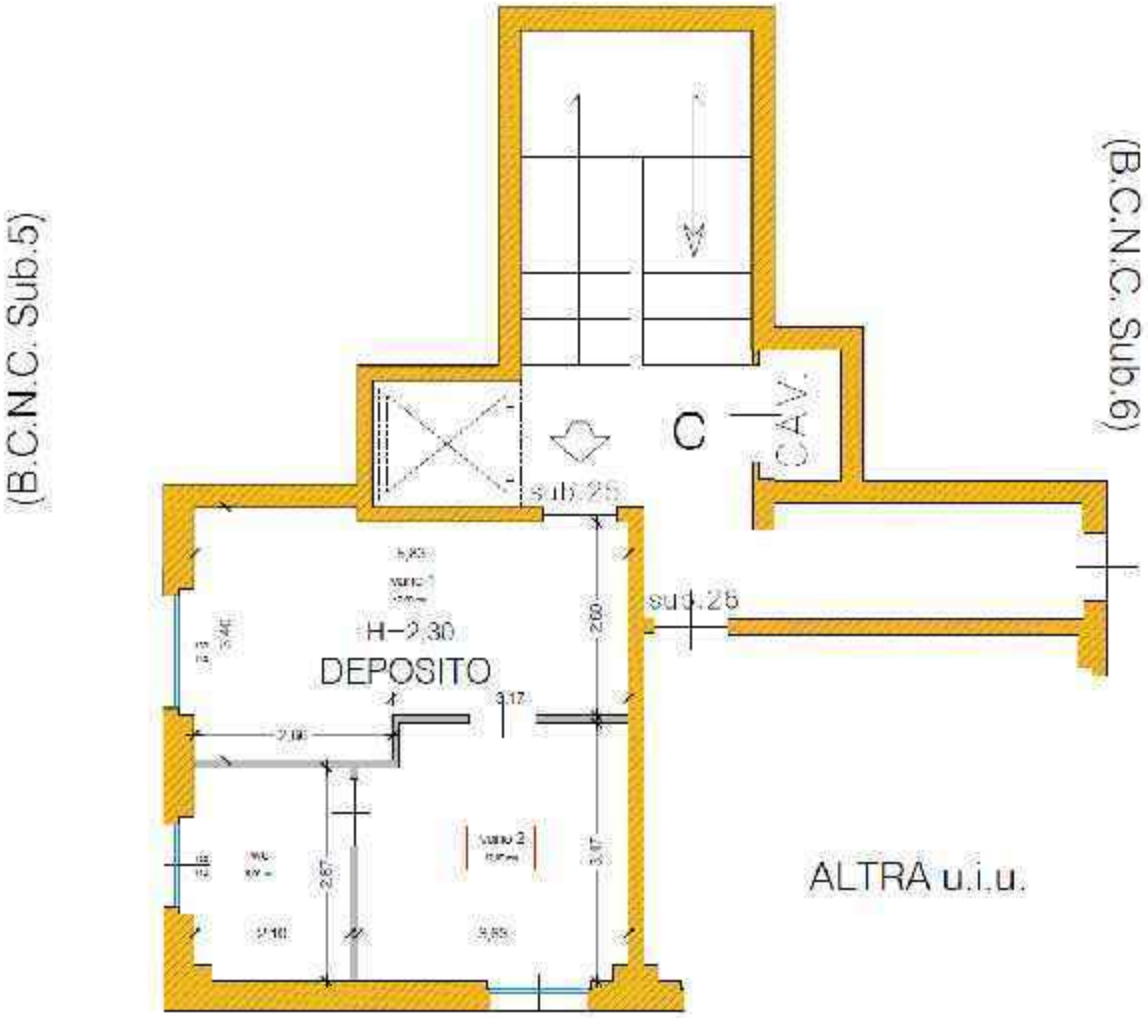
	sanatoria, mantenendo inalterata la destinazione urbanistica e la relativa categoria catastale, i cui costi sono stati forfettariamente conteggiati nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c"
Conformità Catastale	gli immobili risultano accatastati, tra i dati catastali e lo stato 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 (costi: coeff." b")
Agibilità	- Certificato di Agibilità del 27/12/2007 Prot. N. 112581 pratica edilizia 2605E2004. - Certificato di Agibilità del 26/03/2009 relativo alla pratica edilizia 172E2008
Superficie commerciale complessiva	45,90 mq, di cui 44,40mq superficie lorda, 1,50 mq superficie parti comuni
Valore di stima	**€ 28.200,00**

PIANO QUARTO

Foglio 94. part. 834, sub. 25

H = 2,30 mt

Scala C - int. 13



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

F.94 p.lla 834 sub. 25
PIANO 4 °

Vista Externa:

[redacted]









Figura 1: interno sub. 25







Figura 2: interno al sub. 25