

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
a cura dell' Ing. Antonio Bruno Scillitani

Originale

TRIBUNALE DI FOGGIA
Sezione Espropriazione Immobiliare

Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 220 / 2009 R.G.Esec.

Giudice dell' Esecuzione: Dott. Carmine Lezzi

Causa promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Relazione Tecnica
Allegati

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Antonio Bruno Scillitani
[Handwritten signature]



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
a cura dell' Ing. Antonio Bruno Scillitani**

* * *

**TRIBUNALE DI FOGGIA
Sezione Espropriazione Immobiliare**

Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 220 / 2009 R.G.Esec.

Giudice dell' Esecuzione: Dott. Carmine Lezzi

* * *

Causa promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

PERIZIA ESTIMATIVA

Relazione Tecnica

Il sottoscritto Ing. Antonio Bruno Scillitani, nato a Foggia il [REDACTED] residente alla [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia con il n. 2058, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia con il n. 287, all'udienza del 5 maggio 2010 riceveva dal Giudice Dott. Carmine Lezzi, dell'Esecuzione Immobiliare della Sezione Civile Espropriazione del Tribunale di Foggia, l'incarico di Tecnico-Esperto nel procedimento n. 220/ 2009 R.G.Esec.

Il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

In particolare il Giudice dell'Esecuzione conferiva al sottoscritto il seguente mandato:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*



- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 3) alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;
- 4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

In caso di **pignoramento di un bene indiviso**, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento del Giudice dell'esecuzione.

- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.
- 6) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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;
- 7) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso dello stesso o i vincoli connessi con i loro carattere storico-artistico;
- 8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente;

9) *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.*

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

- a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati e in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.*
- d) ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla tregua 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 sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- e) 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 di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici. determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di determinazione edificatoria.

* * *

In esecuzione del suddetto incarico, avendo effettuato i necessari sopralluoghi, avendo svolto le opportune ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Foggia, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, avendo condotto un'indagine di mercato, il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente relazione che articola come segue:

- 1) **CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI;**
- 2) **SUDDIVISIONE IN LOTTI;**
- 3) **INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI, DEI TITOLI DI PROVENIENZA E DEI CONFINI DEI BENI PIGNORATI;**
- 4) **DESCRIZIONI DELLO STATO DEI LUOGHI**
- 5) **ESTREMI DELLA CONCESSIONI EDILIZIE RELATIVE AI BENI PIGNORATI, EPOCA DELLA COSTRUZIONE E LICENZA DI ABITABILITA';**
- 6) **PROCEDIMENTO DI STIMA.**
- 7) **VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI.**

1) CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato è composto da un appartamento ed un posto auto, entrambi situati in Foggia alla via D'Addeda n. 90/B . di cui vi è descrizione nella documentazione agli atti del procedimento in oggetto.



Detto fabbricato di tipologia a ponte e si compone di cinque piani fuori terra con il piano di copertura accessibile. (Allegato G, foto n. 1, 2)

2) SUDDIVISIONE IN LOTTI

Data la natura dei compendi pignorati indipendenti, si ritiene opportuno operare in un unico Lotto, anche se entrambi i beni sono censiti e accatastati distintamente risultano indipendenti. (Allegato C).

3) INDICAZIONE DEI DATI CATASTALI, DEI TITOLI DI PROVENIENZA E DEI CONFINI DEI BENI PIGNORATI

Lotto UNICO: Appartamento per civile abitazione situati in Foggia alla via D'Addeda n. 90/B complessivi mq. 86.00 circa (lordi) con terrazzo esclusivo di mq 87,00 e due balconi di mq 17.00 circa. (Allegato B)

L'appartamento è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
127	1529	26	1	A/3	5	5,5 vani	-	€ 724,33

Le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia mi hanno consentito di rintracciare i titoli di provenienza: la piena proprietà dell'immobile pervenne alla sig. ra [REDACTED] nata a [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Foggia in data [REDACTED] al n [REDACTED] (Allegato D. E)

Posto auto di mq. 10.00 circa situato in Foggia alla via D'Addeda a piano terra; esso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia (allegato B):



Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
127	1529	18	-	C/6	1	10 m ²	-	€ 47,51

Le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia mi hanno consentito di rintracciare i titoli di provenienza: la piena proprietà dell'immobile pervenne alla sig. ra [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del Notaio I [REDACTED] di Foggia del [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Foggia in data [REDACTED] al n [REDACTED] (Allegato D. E)

Il lotto UNICO: confina ad est con strada Foggia – Ordina Lavello ad ovest con via D'Addeda ad est affaccia al cortile esterno e ad ovest con vano scala interno, mentre il posto auto di pertinenza nel cortile interno confina con altri posti auto distinti e con la superficie utile per lo spazio di manovra.

3) DESCRIZIONI DELLO STATO DEI LUOGHI

Il bene sito a Foggia alla via D'Addeda n. 90/B costituente gli immobile pignorato, fa parte di un fabbricato di un piano fuori terra che a sua volta fa parte di un blocco di alloggi con tipologia a ponte, tale strada si trova nella zona periferica della cittadina.

Questa posizione risulta dal punto di vista urbanistico abbastanza favorevole, in quanto l'area in cui il fabbricato sorge si sviluppa in una zona tranquilla del centro abitato.

L'edificio presenta un aspetto generale esterno ed un grado di buona conservazione; le strutture portanti verticali sono in muratura, mentre quelle orizzontali in solai di tipo latero – cementizio.

Lotto UNICO: appartamento al piano 3° piano ha la pianta che si sviluppa su un'area a forma quadrata di sup. lorda pari a mq 86,00 circa, si accede dalla porta d'ingresso a destra per chi sale le scale. composto di due camere ed accessori di ingresso-salone, cucina,



bagno e ripostiglio ed annesso terrazzo a livello di mq, 87,00 circa ed in fine più due balconi di mq. 17,00 circa.

Le rifiniture interne dell'appartamento presentano uno stato di buona conservazione, i pavimenti interni sono tutti realizzati da mattonelle di dimensione 30 x 30 in gress-ceramizzato bianco, mentre nel bagno i muri sono ricoperti da mattonelle di dimensioni 20 x 20 di ceramica; le porte interne sono tutte del tipo del tipo noce e pannelli in vetro anch'essi in ottimo stato.

Gli infissi esterni sono con doppi vetri in alluminio anodizzato ricoperto con vernice scura. gli impianti, idrico ed igienico sanitario sono in condizioni buoni così come i pezzi igienici sanitari funzionanti: l'appartamento ha un impianto di riscaldamento autonomo a norma e un impianto per l'aria condizionata. Posto auto scoperto della superficie di mq 10,00 circa. (Allegato C)

4) ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA RELATIVA AI BENI PIGNORATI, EPOCA DELLA COSTRUZIONE E LICENZA DI ABITABILITA'

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia mi hanno consentito di rintracciare gli estremi della Concessione Edilizia, riguardanti i beni pignorati.

Il numero di Concessione Edilizia n. 213 / 1998, rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia in data 23/11/1998 all'Società Cooperativa Edilizia "[REDACTED]
[REDACTED] COOPERATIVA EDILIZIA A RESPONSABILITÀ
[REDACTED]". (Allegato F).

I lavori di costruzione sono stati ultimati nel mese di aprile 2001, mentre l'agibilità (abitabilità) n. 425 fu rilasciata dallo stesso dall'Ufficio Tecnico il 28/04/1994.

In base al Piano Regolatore Generale gli immobili, ricadono interamente in zona B1 definita come area edificata a prevalente carattere residenziale.



6) PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, cercando quindi di limitare il più possibile il margine di approssimazione della stima, si è ritenuto opportuno applicare il metodo sintetico diretto, basato essenzialmente sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri dalle analoghe caratteristiche tipologiche, tecnologiche, cronologiche ed ubicazionali, per i quali si siano verificati determinati prezzi in ordine ad operazioni di compra-vendita.

Nell'applicazione del metodo sintetico diretto, si è reso necessario condurre un'indagine di mercato al fine di poter disporre di dati concreti di riferimento e si sono allora raccolte informazioni, sia sul luogo ove è sito l'immobile pignorato sia presso Società Immobiliari operanti sul mercato locale.

Dai dati così raccolti è emerso che l'unità di riferimento presa in considerazione dagli operatori economici del settore immobiliare per gli appartamenti non è il mq di superficie utile, ma è la stessa unità immobiliare valutata a corpo.

7) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Appartamento per civile abitazione sito a Foggia in via D'Addeda n. 90/B

Superficie lorda =86,00 mq

Superficie terrazzo = 87,00 x 33% = 29,00 mq

Superficie balconi =17,00 x 50% = 8,50mq

Superficie posto-auto =10,00 x 33% = 5,00 mq

Superficie ragguagliabile = ...86,00 + 29,00 + 8,50 + 3,33 = 126,83mq \simeq 127,00 mq

Il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato è di circa € 2.000,00 / mq per l'immobile libero da locazione.

Pertanto si avrà:



Ing. Scillitani Antonio Bruno - [REDACTED] 71100 Foggia - [REDACTED]

LOTTO UNICO: mq 127.00 x € 2.000,00 = € 254.000,00 che può ritenersi equa per l'immobile oggetto di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA.....**€ 254.000,00**

Foggia li. 16 settembre 2010

In fede
Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Antonio Bruno Scillitani
[Signature]


ALLEGATI

- A) Verbale di sopralluogo;
- B) Visure catastali;
- C) Piantina catastale;
- D) Visura dei Registri Immobiliari;
- E) Nota di trascrizione della Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- F) Copia della concessione Edilizia n. 213/ 98
- G) Rilievo fotografico;
- H) Cd rom.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
VISTO: DEPOSITATO IN CANCELLERIA
16 SET 2010
IL CANCELLIERE C1
dott. Guglielmo CAPUSSELA

Hanno denunciato il mese di settembre il
giorno 6 il sottoscritto Ing. Antonio Bruno Schibani
nominato per il procedimento di esecuzione
immobiliare n. 28/09 si è recato nell'immobile
di proprietà della sig.ra [REDACTED]
in Via ~~De~~ Squarso D'Addetta n. 80/B, la
quale mi ha permesso di visionare il bene.
Il sottoscritto ha rilevato esternamente il
bene fotografandolo dall'esterno.
Alle ore 10,00 il sottoscritto chiude le operazioni
fatte, fatto confermato e sottoscritto.

Carlo Nucleo
Ing. Antonio Bruno Schibani

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2010

Dati della richiesta	Comune di FOGGIA (Codice: D643)
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA Foglio: 127 Particella: 1529 Sub.: 18
Unità immobiliare	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		127	1529	18	1		C/6	1	10 m ²	Euro 47,51 L. 92.000	VARIAZIONE del 09/07/2001 n. 7983 -1/2001 in atti dal 10/07/2001 (protocollo n. 210015) CLASSAMENTO PROPOSTO APPROVATO
Indirizzo: VIA DA DENOMINARE pieno: T scala: B;											
Annotazioni: conferma classamento proposto approvato n.51865/00 del 24/07/00 mod.58 n.7590											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DAT			

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di FOGGIA** Richiedente: **SCILLITANI C.T.U.**



Planimetria di attuazione in Comune di FOGGIA

via da denominarsi

cat.

PIANO TERZO Sc. B

ABITAZIONE con Terrazzo esclusivo int. 4

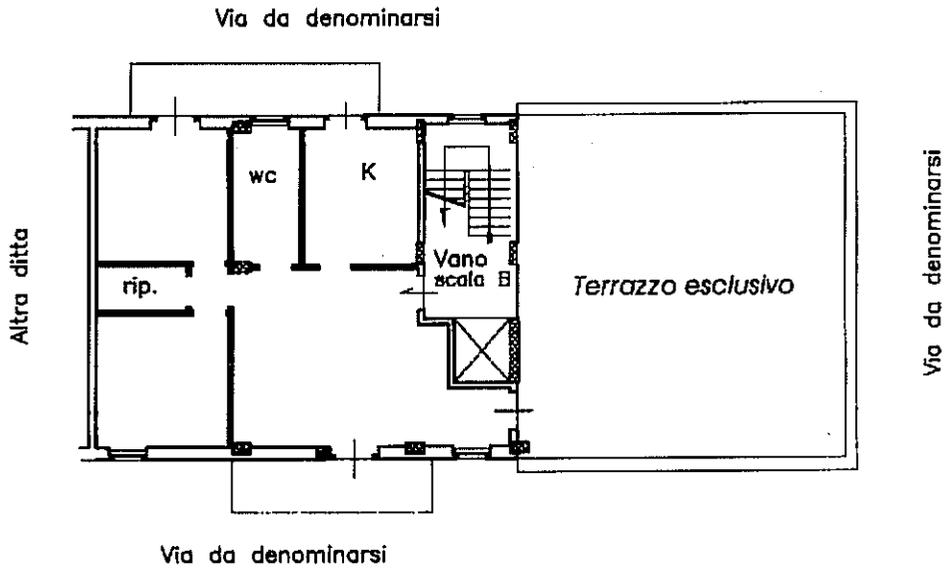
Sup. Lorda = mq 86.00

Sup. Utile = mq 76.00

Terrazzo esclusivo = mq 87.00

Balconi = mq 17.00

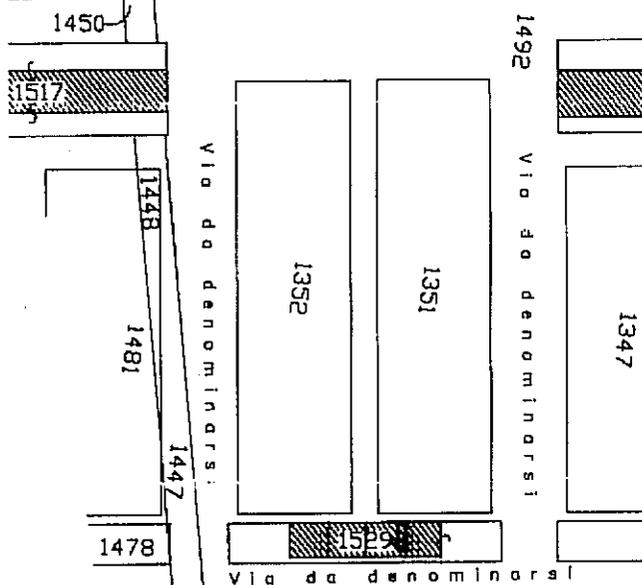
H = cm 270



STRALCIO DAL FOGLIO 127 SCALA 1:2000

Foglio 128

Strada Foggia - Ordona Lavello



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:20

RISERVATO ALL'UFFICIO

Arch. **Ciro Quirino**

Ultima Planimetria2 in atti

Architetti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/06/2010 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 127 Particella: 1529 - Subalterno 26 >
VIA DA DENOMINARE piano: 3 interno: 4 scala: B;

MODULARIO
F. rig. rend. 497



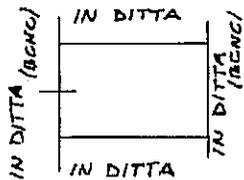
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BM (CE)

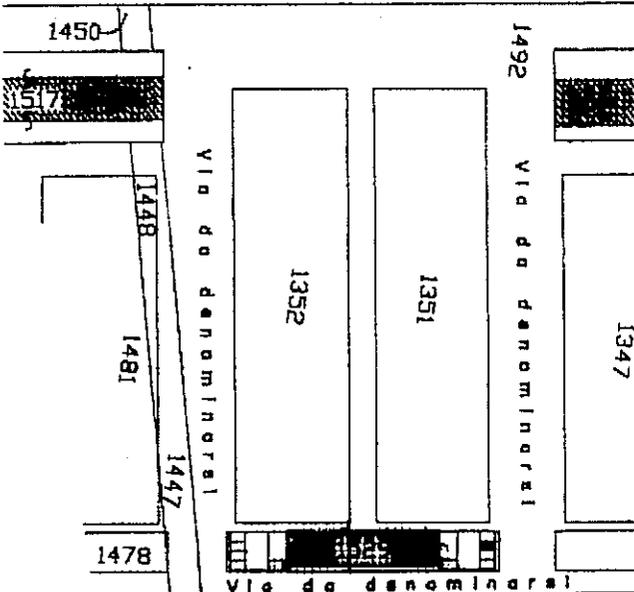
LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di F. OGGIA via DA DENOMINARSI civ. 1

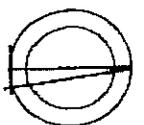
PIANO TERRA
POSTO AUTO SCOPERTO
Mq 10



STRALCIO DAL FOGLIO 127 SCALA 1:2000
Foglio 128
Strada Foggia - Ordono Levella



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Ultima Planimetria in atti

Compilata dal
(Titolo, cognome e nome)
ARCH. CIRIO A. QUIRINO

Iscritto all'albo de
10/06/2010 - n. FG0151508 - Richiedente SCILLITANI C.T.U.
della provincia di
data 19.06.2000



Handwritten notes and signatures in the bottom right corner.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/06/2010 - Comune di FOGGIA (D643) - Foglio: 127 Particella: 1529 - Subalterno 18 >
VIA DA DENOMINARE piano: T scala: B;
Borse - Istituto Poligrafico - Zecca dello Stato - P.V.

Data presentazione: 24/07/2000 - Data: 10/06/2010 - n. FG0151508 - Richiedente SCILLITANI C.T.U.
Tot. schede: 1529 formato di add: A4(21)

Ufficio Provinciale di FOGGIA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/09/2010 Ora 10:24:22
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria
per dati anagrafici

Protocollo di richiesta FG 119003 del 2010
Ricevuta di cassa n. 24833
Ispezione n. FG 119008/3 del 2010
Inizio ispezione 13/09/2010 10:23:40

Richiedente SCILLITANI

Dati della richiesta

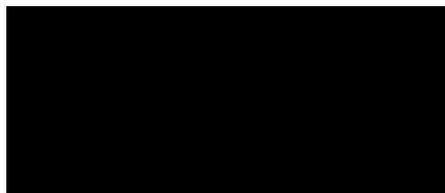
Cognome:

Nome:

Data di Nascita:

Periodo da ispezionare:

Tipo di formalità:



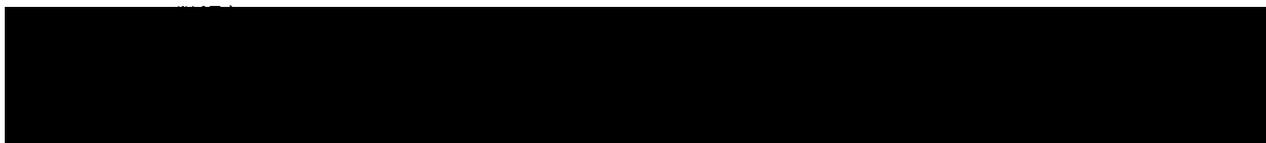
Situazione aggiornamento

Ricerca effettuata sugli archivi informatizzati dal 02/01/1974 al 10/09/2010

ATTENZIONE: presenza nel periodo preautomazione di trascrizioni (tutto il periodo) e iscrizioni (inferiori al ventennio) non validate dall' ufficio

Elenco omonimi

1.



Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

**Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente il
soggetto richiesto**

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/07/2002 - Registro Particolare 11202 Registro Generale 15272
Pubblico ufficiale DI CARLO BRUNO Repertorio 24786 del 05/07/2002
ATTO TRA VIVI - ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Immobili siti in FOGGIA(FG)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione ordinaria	Protocollo di richiesta n. FG 119003 del 2010
	Ispezione n. FG 119008/4 del 2010
	Inizio ispezione 13/09/2010 10:23:40
Richiedente SCILLITANI	Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n.	15272	Presentazione n. 4	del 11/07/2002
Registro particolare n.	11202		

Sezione A - Generalità
Dati relativi al titolo

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	05/07/2002	Numero di repertorio	24786
Notaio	DI CARLO BRUNO	Codice fiscale	DCR BNG 51C22 D643 V
Sede	FOGGIA (FG)		

Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	103 ASSEGNAZIONE A SOCIO DI COOPERATIVA EDILIZIA
Voltura catastale automatica	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	1
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1					
Comune	D643 - FOGGIA	(FG)				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	127	Particella	1529	Subalterno	26
Natura	A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO		Consistenza	501 metri quadri		
Indirizzo	VIA DA DENOMINARSI				N. civico	-
Scala	B Piano	3				

Immobile n.	2					
Comune	D643 - FOGGIA	(FG)				
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	- Foglio	127	Particella	1529	Subalterno	18
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	10 metri quadri		

Ispezione ordinaria	Protocollo di richiesta n. FG 119003 del 2010
	Ispezione n. FG 119008/4 del 2010
	Inizio ispezione 13/09/2010 10:23:40
Richiedente SCILLITANI	Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n.	15272	Presentazione n. 4	del 11/07/2002
Registro particolare n.	11202		

Indirizzo VIA DA DENOMINARSI N. civico -
Scala B Piano T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -
Cognome [REDACTED] Nome
Nata il [REDACTED] (FG)
Sesso F
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1 In regime di COMUNIONE LEGALE

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale [REDACTED]
Sede FOGGIA (FG)
Codice fiscale 01931870719
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

TRA LE PARTI SI CONVENIVA ALTRESI QUANTO SEGUE: "ARTICOLO 3) - A) L'ASSEGNAZIONE E FATTA ED ACCETTATA A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI L'UNITA IMMOBILIARE ASSEGNATA E IL COMPLESSO EDILIZIO DI CUI FA PARTE ATTUALMENTE SI TROVANO, BEN NOTI ALLA "PARTE ASSEGNATARIA", CON TUTTI GLI INERENTI DIRITTI, AZIONI, RAGIONI, ACCESSIONI, SERVITU ATTIVE E PASSIVE, SOTTO IL VIGORE E L'OSSERVANZA DELLA CONVENZIONE ALLEGATA IN COPIA, CONESCLUSIONE DEGLI ALLEGATI, AL PRESENTE ATTO SOTTO LA LETTERA "A". LA "PARTE ASSEGNATARIA" DICHIARA DI CONOSCERE PIENAMENTE IN TUTTE LE SUE NORME LA CONVENZIONE PREDETTA E DI ACCETTARLA INTEGRALMENTE, ARTICOLO PER ARTICOLO E NEL SUO COMPLESSO, SENZA ECCEZIONI NE RISERVE, SIA PER QUANTO ATTIENE ALLE NORME, PATTUZIONI E CONDIZIONI DELLA STESSA CHE DISCIPLINANO L'ACQUISIZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETA DEL SUOLO SU CUI SORGE IL COMPLESSO EDILIZIO IN OGGETTO, L'EDIFICAZIONE DEL FABBRICATO E LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E DI FINITURA DELLE SINGOLE UNITA IMMOBILIARI, LE OPERE DI URBANIZZAZIONE, LA COMPRAVENDITA DELLE SINGOLE UNITA IMMOBILIARI, (I REQUISITI SOGGETTIVI PER GLI ASSEGNATARI), SIA PER QUANTO CONCERNE LE ULTERIORI PRESCRIZIONI, NONCHE I TERMINI E LE MODALITA DI TUTTI I DIRITTI ED ONERI DELL'ASSEGNANTE NEI QUALI ESSA PARTE ASSEGNATARIA SUBENTRA PER EFFETTO DI QUESTO ATTO E SI IMPEGNA ED OBBLIGA ESPRESSAMENTE A NON USARE O DISPORRE DELL'UNITA IMMOBILIARE ASSEGNATA IN CONTRASTO CON LE PRESCRIZIONI DELLE LEGGI SULL'EDILIZIA ECONOMICA E

Ispezione ordinaria

Protocollo di richiesta n. FG 119003 del 2010

Ispezione n. FG 119008/4 del 2010

Inizio ispezione 13/09/2010 10:23:40

Richiedente SCILLITANI

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 15272

Registro particolare n. 11202

Presentazione n. 4 del 11/07/2002

POPOLARE, DELLA CONVENZIONE MEDESIMA, NONCHE DELLA DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE DI FOGGIA N. 431 DEL 28 LUGLIO 1997, NONCHE DI QUANTO INDICATO NELLA SUPERIORE PREMessa. LE RISULTANZE E LE NORME TUTTE DELLA SUCCITATA CONVENZIONE DEVONO PERTANTO INTENDERSI PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE ATTO COME QUILETTERALMENTE RIPORTATE, TRASCritte E CONTRATTUALMENTE ACCETTATE DALLE PARTI. B) LE CLAUSOLE DI CUI AL PRECEDENTE PARAGRAFO A) VENGONO INOLTRE CON IL PRESENTE ATTO SPECIFICATAMENTE ACCETTATE E CONFERMATE DALLA "PARTE ASSEGNATARIA" ANCHE A' SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 1341 DEL CODICE CIVILE, E A TAL FINE, FERMA RESTANDO L'ACCETTAZIONE INTEGRALE DELLA CONVENZIONE STESSA, NE SONO ESPRESSAMENTE E SINGOLARMENTERICHIAMATI DALLA PARTE ACQUIRENTE GLI ARTICOLI 7) PER LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E TIPOLOGICHE DELLE ABITAZIONI, 10) PER I CRITERI E LE MODALITA IN ESSO STABILITI CIRCA IL PREZZO DELLE CESSIONI, 11) PER IL CASO DI OPPOSIZIONE GIUDIZIALE DEI PROPRIETARI ESPROPRIATI ALLA STIMA DELL'INDENNITA DEFINITIVA, 12), 13) E 13BIS) PER LA SUSSISTENZA DEI REQUISITI SOGGETTIVI RICHIESTI AL MOMENTO DELL'ASSEGNAZIONE IN DIRITTO DI PROPRIETA, PER L'ACCESSO ALL'EDILIZIAAGEVOLATA, 14) E 15) PER LE SANZIONI IN CASO DI VIOLAZIONE DA PARTE DEL CONCESSIONARIO OVVERO DEI SUOI AVENTI CAUSA DEGLI OBBLIGHI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE, 16) PER LA COSTITUZIONE DI EVENTUALI RAPPORTI DI LOCAZIONE, 16 BIS) PER L'IMPEGNO A SOTTOSCRIVERE L'ATTO DIASSERVIMENTO DEI SUOLI VINCOLATI A PARCHEGGIO PERMANENTE GIUSTA LEGGE765/67".

Pratica N. 207 E Anno 97

COMUNE DI FOGGIA

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 213/98

IL SINDACO

Vista la domanda di concessione presentata

Presidente della Coop. [REDACTED]

C. F. 02363370582

residente in Foggia via P.zza Giordano 53

in data 03.03.97 protocollo n. 014322 con gli elaborati di progetti allegati per la esecuzione di (1) Costruzione di n.10 alloggi sociali in zona PEEP localizzati nel comparto Ordona Lavello zona 167 lotto 1/2P, come da elaborati grafici di progetto.

sull' area distinto in catasto fabbricati terreni del Comune - al foglio n. 127 particella n. 1350 (ex 1221/E) della superficie complessiva di mq. ha. 007.56 poste in Via loc. comparto Ordona Lavello

Visto l'atto di asservimento per notar Vincenzo Frattarolo datato 27/10/98 con nota di trascrizione n. del 18/11/98 ;

Visto il parere dell'U. S. L. FG/8 datato 14.04.97 Prot. n. 6/2395/1-1120 ;

Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. del ;

Visto il nulla-osta dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia n. del ;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Vista la legge Urbanistica 17-8-1942 n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977 n. 10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D.P.R. 19 marzo 1956 n. 303;

Viste le leggi Regionali ;

Visto il parere n. 1 della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 15.07.98 ;

Visto il nulla-osta preventivo del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco N. ;

Accertato che il richiedente ha titolo per ottenere la presente concessione nella qualità di

Presidente come risulta dalla documentazione esibita;

Vista la richiesta per eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primarie; non direttamente

(1) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale, ecc.).

RILASCIA CONCESSIONE

a sig. [redacted] alle condizioni appresso indicate e fatti salvi i diritti di terzi, per eseguire la costruzione di n. 10 alloggi sociali in zona 167 PEEP localizzati nel comparto Ortona Lavello lotti 1/2P. come da elaborati grafici di progetto.

secondo il progetto redatto da Arch. Lucio Rutica residente Foggia via C. F. e costituito di n. 2 tav. tre tavole, che si allega quale parte integrante del presente atto.

Titolo della concessione

A) Concessione a titolo gratuito.

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettera ..., della legge 28-1-1977, n. 10 la presente concessione è rilasciata a titolo gratuito.

B) Concessione onerosa con versamento integrale del contributo dovuto.

Il contributo per spese di urbanizzazione che il concessionario deve corrispondere ai sensi dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28-1-1977, n. 10 è determinato nella misura di lire ... di cui L. ... per urbanizzazioni primarie e L. ... per urbanizzazioni secondarie, a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n. ... del ... Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. ... del ...

Il concessionario si obbliga a trasferire al Comune, con atto pubblico entro il ... mq ... di suolo necessario per l'urbanizzazione primaria e mq ... afferente l'urbanizzazione secondaria, come indicato nella planimetria allegata.

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 e all'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. ... Tale somma risulta versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. ... del ...

Il mancato versamento del contributo e il non trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

C) Concessione onerosa con esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione.

Il contributo per spese di urbanizzazione che il concessionario deve corrispondere ai sensi dell'art. 3 e degli artt. 5, 9, 1° comma, lettera b); 9, 2° comma; 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinato nella misura di L. ... a norma della deliberazione del Consiglio comunale n. ... del ...

Come da atto unilaterale d'obbligo sottoscritto il ... registrato a ... il ... al n. ... vol. ... e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di ... RG n. ... RP n. ...

Il concessionario si impegna nei confronti del Comune, a scomputo parziale del contributo di cui sopra, a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente concessione, opere di urbanizzazione con le modalità ed i tipi previsti nel progetto allegato all'atto d'obbligo e a cedere al Comune entro i termini fissati dalla convenzione le relative aree, nonché mq ... afferenti l'urbanizzazione secondaria, indicate nella planimetria che forma parte integrante del progetto (Tavola n. ...) il tutto complessivamente valutato in L. 137.165.944

A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario presta adeguate ed idonee cauzioni di L. 64.541.385 per urbanizzazione primarie e cauzione di L. 38.333.070 per urbanizzazioni secondarie a mezzo di polizze fidejussorie del 27.10.98 rilasciate da UNIPOL ASSICURAZIONI n. 96.28370411 - 96.28369160

La somma di L. 34.291.485 (2) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. 578-579 del 29.01.98 pari al 25% delle urbanizzazioni secondarie.

La quota commisurata al costo di costruzione delle opere di cui all'art. 6 e all'art. 10 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 è determinata in L. A garanzia dell'esatto adempimento dell'onere di cui sopra il concessionario presta adeguata ed idonea cauzione di L. a mezzo polizza fidejussoria del La somma di L. (2) è stata versata presso la Tesoreria Comunale come da quietanza n. del pari al 25% del costo di costruzione.

A garanzia dell'esatto adempimento degli oneri previsti dagli artt. 5 e 6 della legge n. 10 del 28-1-1977 il concessionario presta atto di impegno datato registrato al n. in data

Il mancato versamento del contributo e il non trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° comma dell'art. 15 della citata legge 28 gennaio 1977, n. 10.

D) Concessione per interventi di edilizia convenzionata.

L'importo del contributo, le modalità di versamento di esso, le garanzie da prestare e tutti gli altri impegni e prescrizioni, a cui il concessionario è obbligato nei confronti del Comune, sono quelli stabiliti nella convenzione - atto unilaterale d'obbligo, parte integrante della presente concessione, registrata a Foggia il 12.11.98 al n. 3444/IV vol. trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di il 18.11.98 RG n. RP n.

Termine di inizio ed ultimazione lavori

I lavori debbono essere iniziati entro un anno (3) ed ultimati e resi abitabili o agibili entro tre anni (4).

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di cui sopra.

Il termine per l'ultimazione può essere, comunque, a richiesta dell'interessato, prorogato eccezionalmente se durante l'esecuzione dei lavori sopravvengano fatti estranei alla volontà del concessionario, opportunamente documentati.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione: in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

Prima dell'inizio dei lavori il concessionario è obbligato a richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale il relativo certificato, che sarà rilasciato previo controllo di tutti gli adempimenti necessari per l'inizio lavori. In mancanza di detto certificato si procederà alla sospensione dei lavori.

Dovrà essere denunciata dal titolare la data dell'avvenuta copertura del fabbricato e la ultimazione dei lavori, e quelle di eventuali sospensioni per cause di forza maggiore che possono influire sul termine della esecuzione dei lavori.

Il Comune si riserva, comunque, la facoltà di richiedere tra l'altro i contratti di appalto e di prestazioni di opera in economia regolarmente registrati.

Obblighi e responsabilità del concessionario

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi, ed i regolamenti locali in vigore, ed, in particolare, le seguenti prescrizioni:

— i lavori devono essere eseguiti così come previsti nel progetto approvato e per le destinazioni di uso indicate in esso;

— l'esatta posizione planimetrica ed altimetrica dell'opera da eseguire deve essere quella prescritta dal verbale di linee e quote redatto, a norma degli artt. 7 e 10 del Regolamento Edilizio, dall'Ufficio Tecnico Comunale e controfirmato dal titolare della concessione; appena lo spiccato della costruzione raggiunge il livello stradale, deve essere eseguito da parte dell'U.T.C. il controllo dell'osservanza ai detti allineamenti e quote, previa richiesta che il concessionario ha l'obbligo di presentare tempestivamente, per iscritto, al Comune;

-- il presente atto di concessione deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera a disposizione degli Organi di Controllo;

(2) Tale importo è dato dalla differenza tra l'importo totale indicato nel primo comma e la spesa valutata a scomputo di cui al secondo comma.

(3) Massimo entro un anno dalla data della concessione.

(4) Massimo entro tre anni dalla data della concessione (con eventuale eccezione prevista al terzo comma dell'art. 4 della Legge 28-1-77, n. 10).

— nei cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale siano indicati:

- 1) il nome e cognome del concessionario o la indicazione della pubblica amministrazione dalla quale dipende il lavoro;
- 2) il nome e cognome del progettista, del direttore dei lavori e dell'assistente;
- 3) la Ditta (o le Ditte) esecutrice dei lavori;
- 4) la data e il numero della presente concessione;
- 5) destinazione d'uso e le unità immobiliari consentite;

— nel caso di sostituzione dell'impresa esecutrice o del direttore dei lavori o dell'assistente, il titolare della concessione dovrà darne immediata notizia segnalando i nuovi nominativi;

— nell'impianto del cantiere è vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti alla nuova costruzione se non nella quantità concordata preventivamente caso per caso con l'U.T.C. e previa speciale autorizzazione; le aree pubbliche occupate per esigenze di cantiere dovranno essere rimesse allo stato pristino a lavoro ultimato e anche prima, su richiesta del Comune, nel caso che la costruzione venisse sospesa per un certo tempo, a cura e spese del titolare della concessione, sotto il controllo dell'U.T.C.;

— l'area destinata a cantiere deve essere recintata con assito a norma dell'art. 11 del R.E.; qualora il recinto tocchi le carreggiate stradali l'assito dovrà venir segnalato con bande oblique bianche e nere alternate, da terra sino a m. 1 di altezza. Ogni angolo del recinto deve essere messo in evidenza mediante lanterne a luce rossa da mantenersi accese, collocate all'altezza di m. 2,25, dal tramonto al levar del sole;

— ove si intenda dare esecuzione ad opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a strutture metalliche, indicate nell'art. 1 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, oltre al Nulla-osta previsto dalla legge n. 64, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella legge medesima ed in particolare al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e detto collaudo dovrà essere vidimato dall'Ufficio del Genio Civile per ottenere la dichiarazione di abitabilità e di agibilità della costruzione;

— prima di avanzare domanda di abitabilità o di uso, il titolare della concessione deve presentare (ove occorra) il Certificato di Collaudo del Comando dei Vigili del Fuoco.

Il concessionario deve inoltre osservare le norme delle leggi 10 maggio 1976, n. 319 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione per la tutela delle acque dall'inquinamento 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico: 1° marzo 1968, n. 186 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortuni;

— ai sensi degli articoli 9 e 17 della legge 30 aprile 1976 n. 373 il concessionario, prima di dar inizio ai lavori, deve presentare tre copie della relazione sulle caratteristiche dell'isolamento termico e dell'impianto termico, all'Ufficio Tecnico che ne rilascerà ricevuta dell'avvenuto deposito.

— secondo quanto prescritto dall'art. 47 della legge regionale regionale 56 del 26-6-1980, il concessionario è tenuto ad avanzare richiesta del certificato di abitabilità od uso, entro un anno dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori

Non può, inoltre, far usare od abitare i locali prima della prescritta licenza di abitabilità od uso.

Caratteristiche della concessione

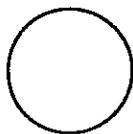
La presente concessione è rilasciata a favore del richiedente senza pregiudizio dei diritti dei terzi, e non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali all'immobile esistente o realizzando.

Prescrizioni speciali

— le recinzioni prospicienti lo spazio pubblico devono essere adeguate ai modelli predisposti dall'U.d.P.

— l'intercapedine del sottotetto deve avere altezza massima all'intradosso di m.1,70 del colmo.

Foggia, addì 23 NOV. 1998

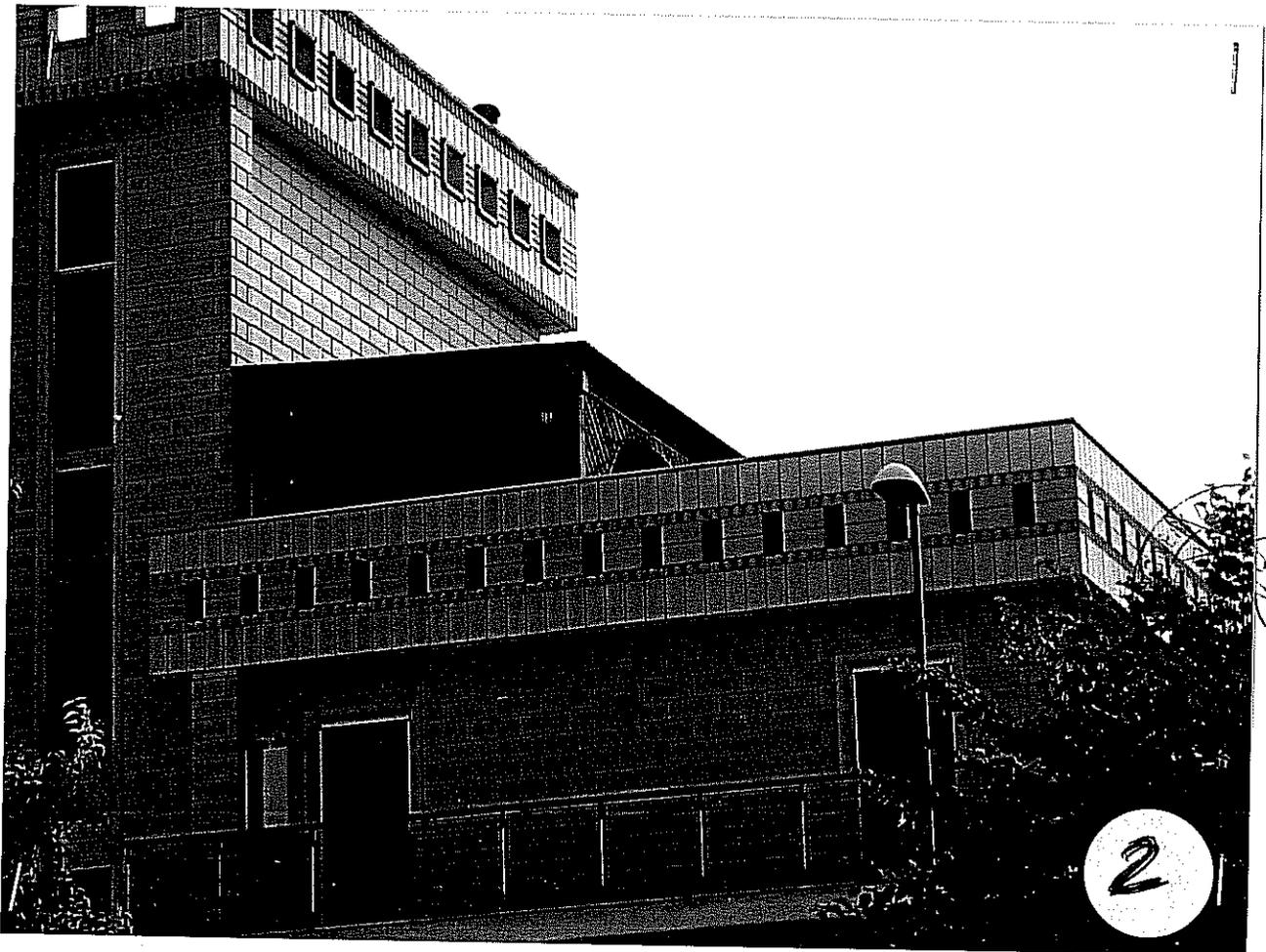


L'INGEGNERE CA
IL SINDACO
i. str. 10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100

Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi all'osservanza di tutte le condizioni cui essa è subordinata.

Addì 23 NOV. 1998

IL CONCESSIONARIO



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
a cura dell' Ing. Antonio Bruno Scillitani**

* * *

**TRIBUNALE DI FOGGIA
Sezione Espropriazione Immobiliare**

Procedimento di Espropriazione Immobiliare n. 220 / 2009 R.G.Esec.

Giudice dell' Esecuzione: Dott. ssa Stefania RIGNANESE

* * *

Causa promossa da:

contro

PERIZIA ESTIMATIVA

Relazione Tecnica

Il sottoscritto Ing. Antonio Bruno Scillitani, nato a Foggia il 10 maggio 1964, residente alla Via G. Di Vittorio 176, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia con il n. 2058, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia con il n. 287, riceveva dal Giudice dott.ssa Stefania Rignanese a mezzo pec del 03 luglio 2023 la quale comunicava: *“che l'esperto ing. Antonio Bruno Scillitani, previo nuovo accesso al compendio staggito, depositi stima aggiornata entro giorni 60 dalla comunicazione”* poi in data 18 novembre 2023 a mezzo pec il Giudice con *“ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE EX ART 560 C.P.C.”* comunicava che: *“all'esito degli ulteriori bonari tentativi di accesso al compendio pignorato da parte del professionista delegato e del tecnico stimatore risultati infruttuosi, come da relazione integrativa depositata in atti dall'esperto ing. Antonio Bruno Scillitani in data 19.10.2023”* e successivamente *“- provvede come da separata ordinanza sulla istanza di emissione dell'ordine di liberazione; - concede termine all'esperto sino al 10.1.2024 per il deposito di*

elaborato di aggiornamento previo accesso al compendio; - rinvia la procedura alla udienza del 27.2.2024 per il prosieguo.”

In esecuzione del suddetto incarico, avendo effettuato i necessari sopralluoghi (all. A) e avendo condotto un'indagine di mercato, il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente relazione che articola come segue:

- 1) **DESCRIZIONI DELLO STATO DEI LUOGHI;**
- 2) **PROCEDIMENTO DI STIMA;**
- 3) **VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI;**
- 4) **CONCLUSIONI.**

1) DESCRIZIONI DELLO STATO DEI LUOGHI

Data la natura dei beni pignorati (appartamento + posto auto), si ritiene opportuno operare in un lotto unico, anche se entrambi i beni sono censiti e accatastati distintamente risultano indipendenti.

Lotto UNICO: di mq. 86,00 circa sito a Foggia alla via D'Addeda n. 90/B al 3° piano di complessivi mq. 86,00 circa (lordi) con terrazzo esclusivo di mq. 87,00 circa e 2 balconi di mq. 17,00 circa; esso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
127	1529	26	1	A/3 5	5,5 vani	-	€ 724,33

Posto auto: di mq. 10,00 circa sito alla via D'addeda a piano terra; riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
127	1529	18	-	C/6 1	+10 m ²	-	€ 47,51

L'immobile fa parte di un fabbricato di fabbricato quattro fuori terra che fa parte di un fabbricato con tipologia a ponte; ubicato in una zona della città periferica; tale edificio presenta un grado di buona conservazione e la cui struttura portante verticale in muratura e quella orizzontale in solai di tipo latero-cementizio.

Si accede ad una porta a destra per chi sale le scale, composto di 2 camere da letto da un ingresso salone-salon, una cucina ed un bagno e un ripostiglio con annesso terrazzo di mq. 87,00 circa ed 2 balconi di mq. 10,00 circa.

Le rifiniture interne dell'appartamento presentano uno stato di buona conservazione, i pavimenti interni sono tutti realizzati da mattonelle di dimensione 30 x 30 in gress-ceramizzato di colore chiaro, mentre nel bagno e in cucina i muri sono ricoperti da mattonelle di ceramica; le porte interne sono tutte del tipo del tipo noce con pannelli in vetro anch'essi in ottimo stato.

Gli infissi esterni sono con doppi vetri in alluminio anodizzato ricoperto con vernice, gli impianti, idrico ed igienico sanitario sono in condizioni buoni così come i pezzi igienici sanitari funzionanti, con un impianto di riscaldamento autonomo.

2) PROCEDIMENTO DI STIMA

Nell'intento di pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, cercando quindi di limitare il più possibile il margine di approssimazione della stima, si è ritenuto opportuno applicare il metodo sintetico diretto, basato essenzialmente sulla comparazione tra il bene da stimare ed altri dalle analoghe caratteristiche tipologiche, tecnologiche, cronologiche ed ubicazionali, per i quali si siano verificati determinati prezzi in ordine ad operazioni di compravendita.

Nell'applicazione del metodo sintetico diretto, si è reso necessario condurre un'indagine di mercato al fine di poter disporre di dati concreti di riferimento e si sono allora raccolte informazioni, sia sul luogo ove è sito l'immobile pignorato sia presso Società Immobiliari operanti sul mercato locale.

Dai dati così raccolti è emerso che l'unità di riferimento presa in considerazione dagli operatori economici del settore immobiliare è il mq di superficie utile, considerato convenzionale e che il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe a quelle degli immobili pignorati è di circa € 1.200,00/mq per gl'immobili liberi da locazione.

3) VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Lotto UNICO: di mq. 86,00 circa sito a Foggia alla via D'Addeda n. 90/B al 3° piano di complessivi mq. 86,00 circa (lordi) con terrazzo esclusivo di mq. 87,00 circa e 2 balconi di mq. 17,00 circa.

Superficie lorda =86,00 mq

Superficie terrazzo =87,00 x 0,33 = 29,00 mq

Superficie balconi = 17,00 x 0,50 = 8,50 mq

Superficie posto auto =10,00 x 0,50 = 5,00 mq

Superficie ragguagliabile =86,00 + 29,00 + 8,50 + 5,00 = 128,5 \simeq 129,00 mq

Il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato è di circa € 1.200,00 / mq per l'immobile libero da locazione.

Pertanto si avrà:

LOTTO UNICO: mq 129,00 x € 1.200,00 = € 154,800 può ritenersi equa per l'immobile oggetto di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA.....€ 154.800,00

4) CONCLUSIONI

Lotto UNICO: di mq. 86,00 circa sito a Foggia alla via D'Addedda n. 90/B al 3° piano di complessivi mq. 86,00 circa (lordi) con terrazzo esclusivo di mq. 87,00 circa e 2 balconi di mq. 17,00 circa; esso è riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
127	1529	26	1	A/3 5	5,5 vani	-	€ 724,33

Posto auto: di mq. 10,00 circa sito alla via D'addedda a piano terra; riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia:

Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
127	1529	18	-	C/6 1	+10 m ²	-	€ 47,51

Superficie lorda =86,00 mq

Superficie terrazzo =87,00 x 0,33 = 29,00 mq

Superficie balconi = 17,00 x 0,50 = 8,50 mq

Superficie posto auto =10,00 x 0,50 = 5,00 mq

Superficie ragguagliabile =86,00 + 29,00 + 8,50 + 5,00 = 128,5 ~ 129,00 mq

Il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato è di circa € 1.200,00 / mq per l'immobile libero da locazione.

Pertanto si avrà:

Superficie ragguagliabile =86,00 + 29,00 + 8,50 + 5,00 = 128,5 ~ 129,00 mq

Il relativo prezzo unitario, costruzioni dalle caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile pignorato è di circa € 1.200,00 / mq per l'immobile libero da locazione.

Pertanto si avrà:

LOTTO UNICO: mq 129,00 x € 1.200,00 = € 154,800 \simeq € 155.000,00 può ritenersi equa per l'immobile oggetto di stima.

PREZZO A BASE D'ASTA.....**€ 155.000,00**

Foggia li, 27 dicembre 2023

In fede

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Antonio Bruno Scillitani

ALLEGATI:

- *Verbale di sopralluogo;*
- *Rilievo fotografico.*