



STUDIO TECNICO
ING. ANTONIO MARCO SALANDRA

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. Claudio CARUSO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 160/17 R.G.E.

Promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Descrizione Elaborati:

RELAZIONE GENERALE DI STIMA

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

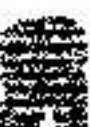
Il Tecnico

Ing. Antonio Salandra

S T U D I O T E C N I C O D I I N G E G N E R I A

VIA CAIROLI N° 50/52 - 71036 LUCERA (FG) - Tel.0881/200.347 - Fax.0811/188.0105 - cell.:338.3732511
email: ing.salandra@libero.it

pec: antonio.salandra@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott. C. CARUSO

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 160/17 R.G.E.

Promossa da..

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

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

**RELAZIONE di
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**



INDICE DEI CAPITOLI

▼ PREMESSA

▼ RISPOSTE AI 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 CONCLUSIONI – Scheda di sintesi

ALLEGATI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

H – Planimetrie catastali

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

N – Rassegna fotografica

O – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato

[REDACTED]

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



O.O - PREMESSA

Con convocazione a mezzo PEC della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto ing. Antonio SALANDRA con studio in Lucera alla via Cairoli n. 52, veniva invitato a presentarsi presso la stessa il giorno 16/10/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 160/17 R.G.E. Imm. promossa da [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 [REDACTED]

"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.quinques – 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 ¹ 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 comma 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 accatastrati 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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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. 160/17 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

1. **Appartamento in Comune di Lucera (FG) con ingresso condominiale sporgente su via Marco Vecilio Campo n. 23, posto al 3° piano, composto di tre vani e accessori, ivi compresa la cucina, avente ingresso dalla porta a destra salendo le scale, confinante con detta via e proprietà private.**

In N.C.E.U. al foglio 29 - p.lla 4790 - sub 12 - Lucera (FG) Via Marco Vecilio Campo n. 23, piano 3 - Cat. A/3 - Classe 3 - Cons. 4,5 Vani - sup. cat. 92 mq, Rendita Euro 418,33; di proprietà [REDACTED]

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Marco Vecilio Campo n. 23, p. 3		
Comune	LUCERA (FG)		
Latitudine	41.508270		41°30'29.8"N
Longitudine	15.340758		15°20'26.7"E





Operazioni peritali

Il sottoscritto, dopo aver esaminato gli atti, fissava il sopralluogo per il giorno 09/11/2019 ore 15:30, dandone comunicazione a mezzo Racc.; contattato telefonicamente dal debitore, questi comunicava al C.T.U., la sua momentanea indisponibilità, impegnandosi a comunicare al più presto la sua disponibilità per una data successiva a quella stabilita. Successivamente, a seguito di vari contatti telefonici con la parte debitrice, il CTU riusciva ad avere la collaborazione del debitore e fissava il sopralluogo per la data del 21/01/2020, dandone comunicazione a mezzo Racc. [REDACTED] Pertanto in tale data il sottoscritto C.T.U.



si recava presso gli immobili da periziare, siti in Comune di LUCERA (FG), via Marco Vecilio Campo n. 23; ivi giunto alle ore 11,00 trovava convenuti [REDACTED] [REDACTED] i quali permettevano l'accesso ai luoghi. Quindi, dopo aver individuato con esattezza l'immobile attraverso le planimetrie catastali, il sottoscritto procedeva secondo i quesiti dell'ill.mo G.E., ad effettuare un dettagliato rilievo metrico e fotografico, comprese tutte le pertinenze ed accessori, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, nonché del corredo impiantistico, e alla verifica dello stato di possesso, che all'atto del sopralluogo risultava in capo ai [REDACTED] [REDACTED] per mezzo di regolare contratto di locazione. Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo [REDACTED]

Inoltre, in detta occasione, il sottoscritto faceva richiesta alla parte debitrice della seguente documentazione in suo possesso: atti di provenienza, contratto di locazione, documentazione relativa agli impianti di riscaldamento e produzione acqua calda, comprovante la revisione periodica della caldaia; documentazione che [REDACTED] si impegnava a produrre non appena l'avesse reperita.

Il sottoscritto, inoltre, eseguiva indagini presso:

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

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

per gli immobili al Foglio 29 P.IIa 4790, Sub. 12 oggetto della procedura

➤ **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di LUCERA**

- Permesso di Costruire in sanatoria N. 380 del 12/06/2006
- D.I.A. del 28/06/2006 per il completamento dei lavori
- Certificato di Agibilità del 30/04/2007

➤ **presso l'Ufficio Stato Civile del comune di LUCERA**

- Estratto dell'Atto di matrimonio [REDACTED]
- Certificato di residenza [REDACTED]

➤ **presso il Notaio [REDACTED]**

- Atto di Compravendita del 07/09/2007 Rep. N. 46.936 Racc. n. 20.349

➤ **presso la parte debitrice**

- Contratto di locazione abitativa agevolata del 01/06/2018 registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Territoriale di Lucera il 15/06/2018 al n. 704 serie 3T

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 [REDACTED] (PD) del 10/05/2017 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 14/04/2017 Reg. part. 2412 Reg. gen. 2950

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

- **Immobile F. 29 p.lla 4790 sub 12 - Appartamento Via Marco Vecilio Campo, 23 - Lucera**
 - Attualmente l'unità immobiliare oggetto della presente procedura appartiene a [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per essere a questi pervenuta da [REDACTED]
[REDACTED] per **Atto di Compravendita del 07/09/2007** Rep. n. 46.936 Racc. n. 20.349, a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Foggia – Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare di Lucera l' 11/09/2007 ai nn. 8069/5797.
 - a [REDACTED] [REDACTED] l'immobile in oggetto è pervenuto



per averlo costruito sul lastrico solare dell'appartamento in secondo piano acquistato, quando era celibe, con Atto di Compravendita del 30/12/1991 Rep. n. 30177, a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Foggia - Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare di Lucera il 18/01/1992 ai nn. 746/694, con il quale [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] congiuntamente per l'intero, vendevano fabbricato in corso di costruzione in via M.V. Campo n. 23 censito al F. 29, mapp. 3477, sub 9 [REDACTED] [REDACTED] che acquistava per la quota di 1/1.

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

In base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, ad oggi, risulta essere censito:

- Catasto fabbricati di Foggia, **F. 29 p.lia 4790 sub 12**, categoria A/3, classe 3, cons. 4,5 vani, superficie catastale totale: 92 mq., totale escluse aree scoperte: 86 mq., rendita catastale Euro 418,33 indirizzo: via Marco Vecilio Campo n. 23, piano 3.

in ditta:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Dati derivanti da:

- Variazione del 28/08/2013 p - Superfici art. 14 DL 201/2011.
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2007 protocollo n. FG0230312 in atti dal



- 11/05/2007 (n. 15947.2/2007) della precedente unità immobiliare censita a fg. 29 mapp. 4790 sub. 12, cat. A/3, di 4 vani,
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 11/05/2007 protocollo n. FG0230312 in atti dal 11/05/2007
- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 15947.1/2007) della precedente unità immobiliare censita a fg. 29 mapp. 4790 sub. 12, cat. in corso di costruz.
- VARIAZIONE del 12/10/2006 protocollo n. FG0202713 in atti dal 12/10/2006 RETT. CLS PROP.220062/05 (N. 46046.1/2006)
 - VARIAZIONE del 19/01/2006 protocollo n. FG0011904 In atti dal 19/01/2006
- VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 2253.10/2006) della precedente unità immobiliare censita -a fg. .29 rriapp, ,3477 sub, 12, cat, in corso .di costruz.
- UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 05/12/2005 protocollo n. FG0220062 in atti dal 05/12/2005
- UNITÀ AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 2629.1/2005).
- Il **terreno** censito a fg. 29 mapp., 4790. ente urbano di are 02.61, è così distinto per VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 19/01/2006. protocollo n. FG0011903 in atti dal 19/01/2006 ALLINEAMENTO MAPPE (n. 222.1/2006) del precedente terreno censito a fg. 29 mapp. 2289, ente urbano di are 02.61, così distinto da impianto meccanografico del 06/09/1977.

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 di LUCERA (FG) risulta che:

- [REDACTED]

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Dati Catastali

Comune di FOGGIA

Fg	P.IIa	Sub	Zona Cens	Cat	Ci	Consist	Sup. Cat.	Rendita
29	4790	12		A/3	3	4,5 vani	Tot 92 m ² Tot. escluso aree scoperte 86 m ²	Euro 418,33
Indirizzo			VIA MARCO VACILIO CAMPO n. 23 piano: 3					

INTESTATI

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Tipologia

Appartamento ad uso civile abitazione in abitato di Lucera

Ubicazione

Il bene pignorato è posto al terzo piano di uno stabile condominiale, sito in abitato di LUCERA (FG) alla Via Marco Vecilio Campo n. 23 - in zona a ridosso del centro storico.

Accessi

L'appartamento ha ingresso dalla porta a destra salendo la scala condominiale che ha accesso dal portone al civico 23 di via M. V. Campo.

Confini

L'immobile confina con via M. V. Campo e proprietà private.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Fanno parte dei beni la quota proporzionale sulle parti comuni di cui i cespiti in oggetto sono parte così come elencate dall'art. 1117 C.C.

2.2 Esatta individuazione dei beni

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

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

➤ LOTTO UNICO

Il bene in oggetto consiste di un appartamento sito al terzo piano (sopraelevazione) di un fabbricato composto da tre piani fuori terra destinati a civili abitazioni: primo piano, secondo piano e sopraelevazione con terrazzo a livello e copertura a tetto a falda unica.



Caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile:

- Caratteristiche strutturali del *fabbricato*:
 - Struttura: portante in muratura;
 - Copertura a tetto, realizzata con orditura principale in legno, tavolato e tegole
 - Solai del tipo misto in latero-cemento
 - Tamponature esterne realizzate laterizio locale facciavista con zoccolatura in pietra locale tipo travertino e marcapiano in cls.
 - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
 - Scale condominiali: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in pietra di colore chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, provvista di ringhiera in metallo.
 - Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in metallo.
- **Composizione interna appartamento:**

l'appartamento sito al terzo piano è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno e terrazzo a livello.

Altezza interna utile: $h_{max} = 3,60$ m

$h_{min} = 2,70$ m

Finiture e caratteristiche esterne e interne appartamento

- Pavimenti: piastrelle in grès porcellanato
- Pareti intonacate e pitturate
- Cucina: rivestimenti in piastrelle di ceramica
- Bagno:
 - Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle in grès porcellanato



- Sanitari: lavabo, vaso, bidet e vasca in ceramica bianca
- Infissi esterni (finestre): in alluminio color legno con apertura a battente e a vasistas, dotati di persiane esterne.
- Infissi interni (porte): in legno tamburato;
- Porta d'ingresso blindata, rivestita con pannelli in legno.

Dotazione impiantistica

- Impianto elettrico sottotraccia
- Impianto idrico – fognario
- Per l'impianto di riscaldamento sono presenti elementi radianti in alluminio e tubatura sotto traccia, alimentato da caldaia a gas anche per la produzione di acqua calda

Per detti impianti non è stato possibile valutare l'efficienza. Inoltre agli atti non è stata rinvenuta alcuna documentazione relativa alle certificazioni dei suddetti impianti e alla revisione periodica della caldaia, né il proprietario degli immobili in oggetto ha esibito tale documentazione al CTU, che ne aveva fatto esplicita richiesta in fase di sopralluogo. Pertanto i costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e forfettariamente quantificati mediante il coefficiente correttivo "a".

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**.



Presenza di eventuali proprietà condominiali

Fa parte del bene la quota delle parti comuni, indivisibili e separatamente inalienabili del fabbricato di cui lo stesso fa parte.

4.0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

Per la valutazione del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo all'immobile un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento beni simili 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 è scaturito 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 ed dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di Foggia, 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: min Euro 850,00 al mq - max Euro 1.250,00 al mq, al lordo delle murature di pertinenza.

Traducendo in formula:



$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V_m è il valore di mercato unitario più probabile,
- S_c 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 29 - P.lla 4790 - sub 12) **€/mq 1.100,00**

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 si dotato di ascensore oppure no. Nel caso in esame l'unità immobiliare si trova al piano terzo di un edificio senza ascensore, e si assume un valore pari a: 0,85;
- Il Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile. Nel caso in esame l'immobile è stato realizzato recentemente, pertanto si assume un valore pari a: 0,95;
- coefficienti di qualità inerente il livello delle rifiniture ed il grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità) è pari a: 0,95;



- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile pari a: 0,95 essendo il bene locato con scadenza canone di locazione al 31/05/2021 (v. paragrafo 7.0 QUESITO7)

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

$$K = (0,85+0,95+0,95+0,95)/4 = 0,93$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **96,20 mq**, 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 3 [^]	88,20	100%	88,20	1.100,00	€ 97.020,00	93%	€ 89.743,50
Balcone	18,80	33%	6,20	1.100,00	€ 6.824,40	93%	€ 6.312,57
androne e scala (parti comuni)	12,00	15%	1,80	1.100,00	€ 1.980,00	93%	€ 1.831,50
TOTALE	119,00 mq	96,20 mq		€ 105.824,40		€ 97.887,57	

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

Al valore di € 97.887,57 va applicato ancora un coefficiente correttivo (b) che tiene in conto forfettariamente di eventuali quote condominiale insolute e difformità Catastale, i cui costi restano a carico dell'acquirente. Nel caso in esame, per il coefficiente correttivo (b), si considera una percentuale pari al 4%, per un totale complessivo di circa € 4.232,98 così ripartito:

- **vizi occulti:** si considera una percentuale pari al 1%;
- **eventuali spese condominiali insolute:** si considera una percentuale pari al 1,5%;
- **difformità catastale:** si considera una percentuale pari al 1,5% (v. parag. 10.3).



Al valore di € 97.887,57 va applicato ancora un coefficiente correttivo (c) che tiene in conto forfettariamente dell'eventuale mancanza agibilità e l'eventuale difformità Urbanistica cui costi restano a carico dell'acquirente. Si considera una percentuale pari al 2%, per un totale complessivo di circa € 2.116,49 così ripartito:

- **Mancanza di agibilità:** non si considera;
- **difformità urbanistica:** si considera una percentuale pari al 2% (v. parag. 10.1).

Tab. 2

sup. commerciale complessiva (mq)	valore abbattuto	coeff. correttivo per vizi occulti, quote condominiale insolute, difformità Catastale (b)	coeff. correttivo per mancanza agibilità e difformità Urbanistica (c)	VALORE ULTIMO abbattuto	
	coeff. Correttivo K (a)				
Appartamento Piano 3 [^]	88,20	€ 89.743,50	96%	98%	€ 84.430,68
Balcone	6,20	€ 6.312,57	96%	98%	€ 5.938,87
androne e scala (parti comuni)	1,80	€ 1.831,50	96%	98%	€ 1.723,08
TOTALE	96,20	€ 97.887,57			€ 92.092,63

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto Unico sia di **€ 92.100,00** (euro novantadumeilaecento/00),

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

SUPERFICI NETTE		coeff. di stima	
ingresso/soggiorno	21,58	1	21,58
cucina	14,02	1	14,02
wc	7,83	1	7,83
camera	16,79	1	16,79
camera	15,92	1	15,92
76,14 mq			76,14 mq

balcone n.2

18,80	1/2	9,40
18,80 mq		9,40 mq

Tot.	85,54 mq
-------------	-----------------

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

Nel caso in oggetto il cespite interessa l'intera proprietà in capo ai debitori.

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

▼ LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da:



1.a) Appartamento per civile abitazione in terzo piano, con ingresso dalla porta a destra salendo la scala condominiale che ha accesso dal portone al civico 23 di via M. V. Campo facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra, composto da: primo piano, secondo piano e sopraelevazione con terrazzo a livello e copertura a tetto a falda unica. L'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, per una superficie complessiva lorda di 88,20 mq comprensiva dei muri perimetrali, più terrazzo di mq 18.80 e 12,00mq forfettariamente per le parti comuni; il tutto per una superficie lorda complessiva di 119,00mq e commerciale di metri quadrati 96,20 (novantasei/20 mq) circa, confinante con via Marco Vecilio Campo e proprietà private. In catasto al foglio 29 particella 4790 sub.12, Via Marco Vecilio Campo n. 23 P.3 cat. A/3 cl.3 v.4,5 r.c. Euro 418,33.

Prezzo base d'asta del LOTTO: € 92.100,00

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

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi l'immobile oggetto della presente procedura appartiene agli esecutati
[REDACTED]
[REDACTED] ed al momento risulta **occupato da terzi locatari** con contratto di locazione abitativa agevolata del 01/06/2018 registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Territoriale di Lucera il 15/06/2018 al n. 704 serie 3T, della durata di anni 3 + 2, dal 01/06/2018 al 31/05/2021.



8.0 QUESITO 8

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

- Vincoli di natura urbanistica (v. all. X)

9.0 QUESITO 9

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

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

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera l' 11/09/2007 ai nn. 8070/1423, a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nascente da Atto di mutuo del 07/09/2007 n. 46937/20350 di rep. del Notaio [REDACTED] importo totale Euro 300.000,00, importo capitale Euro 150.000,00, durata 30 anni.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 14/04/2017 ai nn. 2950/2412, a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] nascente da



Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia del 20/03/2017 n. rep. 2450, cui si riferisce la presente procedura.



10.0 QUESITO 10

LOTTO UNICO

1.a) **Appartamento via Marco Vecilio Campo, 23** (Foglio 29 - P.IIa 4790 - sub 12)

10.1 **Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni**

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'unità immobiliare al Foglio 29 - P.IIa 4790 - sub 12, facente parte del fabbricato sito in via Marco Vecilio Campo, 23, risulta che la stessa unità abitativa è stata realizzata abusivamente e condonata ai sensi dell'art.32 della Legge 326/2003 con rilascio del Permesso Edilizio in Sanatoria n.380 del 12.06.2006 e successiva DIA del 28/06/2006 per il completamento dei lavori e Certificato Sismico depositato all'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 07/04/2006 prot. n. 5342 pratica n. 349 del 05/04/2006.

Dal raffronto comparativo tra la planimetria abbinata alla DIA del 28/06/2006, la planimetria catastale in atti abbinata al sub 12 e lo stato attuale dei luoghi si è riscontrata una sostanziale conformità per quanto riguarda la distribuzione interna dei vani e la loro dimensione, fatta eccezione per quanto concerne l'accesso al vano cucina, che nelle planimetrie progettuali e catastali viene rappresentato con un varco dal vano ingresso/tinello, mentre attualmente la cucina risulta accessibile mediante porta posta nella zona disimpegno, nello così come di seguito rappresentato:



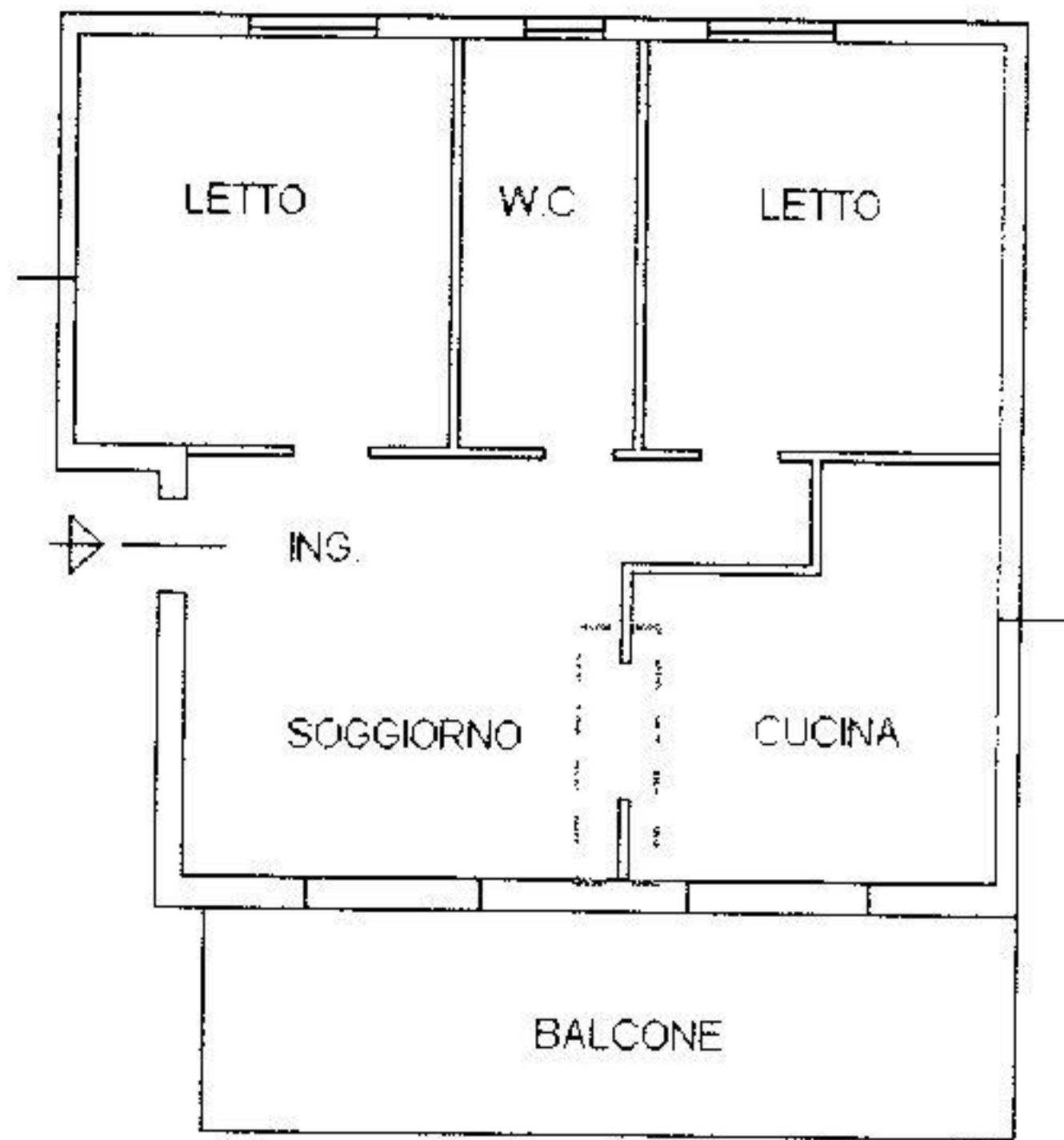


Figura 1: situazione catastale e di progetto

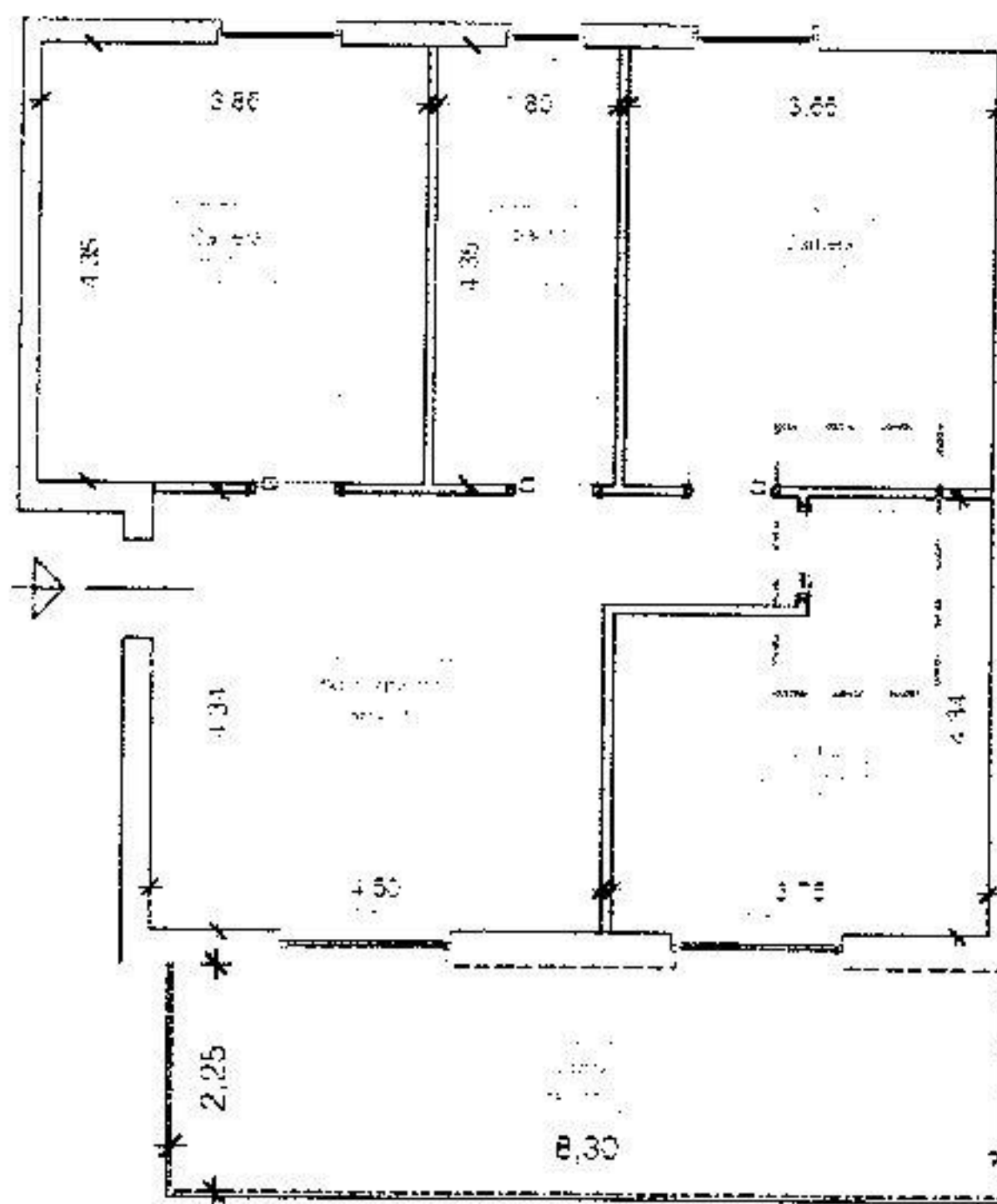


Figura 2: situazione attuale

Pertanto, per la regolarizzazione urbanistica e catastale della situazione di fatto, bisogna



procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per la regolarizzazione planimetrica, con relativo pagamento di sanzione pari a € 516,00 + 50,00 per diritti di segreteria, più spese tecniche; di tali costi che restano a carico dell'acquirente, si è tenuto conto forfettariamente nella valutazione di stima attraverso il "coefficiente correttivo c" [REDACTED]

10.2 Certificato di Agibilità/Abitabilità

Presso l'UTC di Lucera è stato rinvenuto il Certificato di "AGIBILITÀ" parziale rilasciato in data 30/04/2007, relativo al solo appartamento sito al Terzo Piano (oggetto della presente procedura), del fabbricato ubicato in via Marco Vecilio Campo n.23, destinato a civile abitazione.

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia l'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastrato, 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 quanto esposto al paragrafo.

10.1 "Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni";

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



11.0 QUESITO 11

11.1 **Attestato di prestazione energetica**

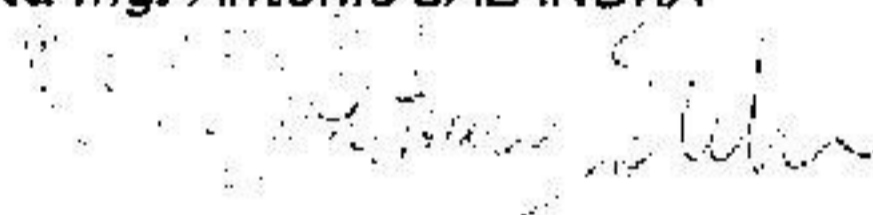
Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di LUCERA, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" per gli immobili in oggetto, pertanto la stessa ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione [REDACTED]

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
Lucera	FG	219	1473	D

Lucera, Ottobre 2020

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA



CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa

LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento per civile abitazione
Descrizione Fabbricato	<p>L'appartamento è posto al terzo piano (sopraelevazione) di un fabbricato composto da tre piani fuori terra destinati a civili abitazioni: primo piano, secondo piano e sopraelevazione con terrazzo a livello e copertura a tetto a falda unica, con accesso dal portoncino prospiciente via Marco Vecilio Campo, avente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Struttura: portante in muratura;- Copertura a tetto, realizzata con orditura principale in legno, tavolato e tegole- Solai del tipo misto in latero-cemento- Tamponature esterne realizzate laterizio locale facciavista con zoccolatura in pietra locale tipo travertino e marcapiano in cls.- Tramezzature: in mattoni forati, intonacate e pitturate.- Scala condominiale: in c.a. a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in pietra di colore chiaro e ringhiera in metallo.- Balconi e terrazzi dotati di: parapetto realizzato con ringhiera in metallo.
Composizione Appartamento	<p>L'appartamento ha ingresso dalla porta a destra salendo la scala condominiale alla quale si accede dal portoncino al civico 23 di via M. V, Campo</p> <p>è composto da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno e terrazzo a livello.</p> <p>Altezza interna utile:</p> <ul style="list-style-type: none">- $h_{max} = 3,60$ m- $h_{min} = 2,70$ m
Finiture	<ul style="list-style-type: none">• Pavimenti: piastrelle in grès porcellanato• Pareti intonacate e pitturate• Cucina: rivestimenti in piastrelle di ceramica• Bagno:- Rivestimento a parete e a pavimento in piastrelle in grès porcellanato- Sanitari: lavabo, vaso, bidet e vasca in ceramica bianca• Infissi esterni (finestre): in alluminio color legno con apertura a battente e a vasistas, dotati di persiane esterne.• Infissi interni (porte): in legno tamburato;• Porta d'ingresso blindata, rivestita con pannelli in legno.
Dotazione impiantistica	<ul style="list-style-type: none">• Impianto elettrico sottotraccia• Impianto idrico – fognario• Impianto di riscaldamento con elementi radianti in alluminio e tubatura sotto traccia, alimentato da caldaia a gas anche per la produzione di acqua calda <p>I costi per l'eventuale adeguamento e certificazione degli impianti restano a carico dell'acquirente e quantificati mediante il coefficiente correttivo "a".</p>



Stato di Manutenzione e Conservazione	Stato complessivo di manutenzione e conservazione dell'immobile: molto buono
Ubicazione	Comune di Lucera (FG), zona a ridosso del Centro Storico, via Marco Vecilio Campo n. 23, piano 3.
Confini	L'immobile confina con via M. V. Campo e proprietà private
Dati catastali	Fg. 29 p.lla 4790 sub 12, categ. A/3, cl 3, cons. 4,5 vani, sup. cat. Tot.: 92 mq., tot. escluse aree scoperte: 86 mq., r.c. Euro 418,33, via Marco Vecilio Campo n. 23, piano 3
Proprietario	[REDACTED]
Titolo di Provenienza	Atto di Compravendita del 07/09/2007 Rep. n. 46.936 Racc. n. 20.349 a rogito del Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Foggia - Territorio, Servizio di pubblicità Immobiliare di Lucera l' 11/09/2007 ai nn. 8069/5797.
Iscrizioni Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> • IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera l'11/09/2007 ai nn. 8070/1423, a favore della [REDACTED] nascente da Atto di mutuo del 07/09/2007 n. 46937/20350 di rep. del Notaio [REDACTED] della durata di 30 anni. • PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 14/04/2017 ai nn. 2950/2412, a favore della [REDACTED] nascente da Atto Giudiziario del Tribunale di Foggia del 20/03/2017 n. rep. 2450, cui si riferisce la presente procedura.
Stato di possesso e occupazione	A tutt'oggi l'immobile in oggetto appartiene agli esecutati [REDACTED] ed al momento risulta occupato da terzi locatari con contratto di locazione abitativa agevolata del 01/06/2018 registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Territoriale di Lucera il 15/06/2018 al n. 704 serie 3T, della durata di anni 3 + 2, dal 01/06/2018 al 31/05/2021.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	L'unità immobiliare al Fg 29 - P.lla 4790 - sub 12, parte del fabbricato sito in via Marco Vecilio Campo, 23, è stata realizzata abusivamente e condonata ai sensi dell'art.32 della Legge 326/2003 con rilascio del Permesso Edilizio in Sanatoria n.380 del 12.06.2006 e successiva DIA del 28/06/2006 per il completamento dei lavori e Certificato Sismico depositato all'Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 07/04/2006 prot. n. 5342 pratica n. 349 del 05/04/2006.



	<p>Difformità urbanistiche</p> <p>Tra la planimetria abbinata alla DIA del 28/06/2006 e lo stato attuale dei luoghi vi è sostanziale conformità, fatta eccezione per quanto concerne l'<u>accesso al locale cucina</u>.</p> <p>Per la regolarizzazione urbanistica e catastale della situazione di fatto, bisogna procedere alla presentazione di una CILA in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per la regolarizzazione planimetrica, con relativo pagamento di sanzione pari a € 516,00 + 50,00 per diritti di segreteria più spese tecniche; (coeff. "c" ██████████)</p>
	<p>l'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastato</p> <p>Difformità catastali</p> <p>- diversa posizione dell'accesso al locale cucina</p> <p>Pertanto risulta necessario l'aggiornamento della planimetria catastale (costi: "coeff. b" ██████████)</p>
Agibilità	<p>Certificato di "AGIBILITÀ" parziale rilasciato in data 30/04/2007, relativo al solo appartamento sito al Terzo Piano del fabbricato in via Marco Vecilio Campo n.23, destinato a civile abitazione, oggetto della presente procedura</p>
Superficie commerciale complessiva	<p>96,20 mq</p>
Valore di stima	<p>€ 91.100,00</p>

Lucera, Ottobre 2020

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio SALANDRA

