

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N. 535/2017

Promossa da: Banca Monte dei Paschi di Siena spa

(Creditore procedente)

Contro: [REDACTED]

Premessa:

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dr. Stefania Rignanese, il giorno 21 giugno 2019, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 535/2017 promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena spa contro [REDACTED] [REDACTED] fissando per il giorno 18/12/2019 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico in data 18/12/2019 effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Stefania Rignanese accogliendo il giuramento di rito, fissava per il 20 febbraio 2020 il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale.

Il Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1. controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui

Ufficio Tribunale
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Foggia
18/12/2019
Geom. Troisi
Antonio Troisi

all'art. 567 comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

2. ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

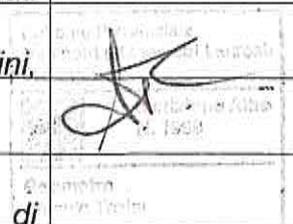
3. verifica della corrispondenza dei dati catastali nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

4. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

5. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

6. identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessioni e millesimi di parti comuni;

7. esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di



pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od orto fot, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli eneti locali, con le mappe catastali elaborate da 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;

8. 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;

9. stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene



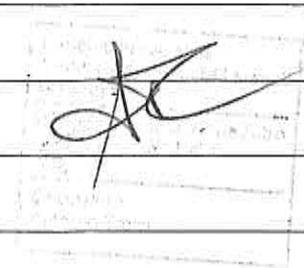
venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

10. specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

11. verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore 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;

12. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

13. 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

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The signature is stylized and appears to be 'AT'. The stamp is mostly illegible but contains some faint text and a grid-like pattern.

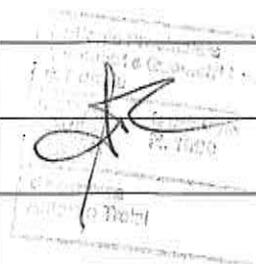
registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

14. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'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 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;

15. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

16. 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 superfici superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi



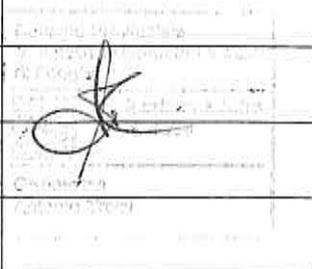
dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 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

*18. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art 1-
quater della legge 18/12/2008 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 Case Popolari della provincia di
Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta
la vendita;*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:

Dopo aver effettuato, un attento studio degli atti processuali nonché il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, il sottoscritto ha comunicato alle parti in causa, mediante raccomandate A/R e PEC, la data del sopralluogo per l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, fissandola per il giorno 10 gennaio 2020 alle ore 10.00 presso l'immobile di proprietà delle parti esegutate sito in San Severo alla Via Giulio Cesare A/11.

In data 10 gennaio 2020 - ore 10.00, oltre al sottoscritto CTU, risultava presente la [REDACTED]

Il sottoscritto, dopo aver individuato l'immobile ha effettuato rilievo fotografico, oltre a delle misurazioni, per meglio inquadrare lo stato dei luoghi, oltre a rilevare tutti i parametri indispensabili alla successiva stesura di attestato di prestazione energetica.

Durante il sopralluogo, [REDACTED] informava il sottoscritto CTU di essere attualmente legalmente separata dal proprio marito [REDACTED] [REDACTED] comproprietario dell'immobile e parte esegutata nella presente procedura, e di aver fissato la propria residenza presso l'immobile oggetto di esecuzione [REDACTED]

Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali, oltre alla verifica dell'esistenza di nuove trascrizioni,

eventualmente aggiuntive rispetto a quelle già presenti nei documenti del procedimento, richiedendo nuovi certificati ipocatastali presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria RR.II. di Foggia).

In data 22 gennaio 2020 il sottoscritto CTU, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo e presentava istanza per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità dell'immobile oggetto di esecuzione, sito in San Severo alla Via Giulio Cesare n. A/11.

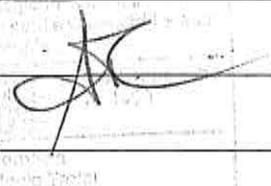
A tal proposito, il comune di San Severo, in pari data ha rilasciato al sottoscritto copia delle Licenze Edilizie che hanno riguardato l'immobile oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AI QUESITI:

1) 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, SENZA PROSEGUIRE NELLE OPERAZIONI DI STIMA;

Agli atti è presente il certificato notarile redatto dal dott. Maurizio Lunetta notaio in San Giuseppe Jato(PA), iscritto al Collegio Notarile di Palermo, in data 23 novembre 2017. La documentazione risulta completa e si evidenzia che sul bene pignorato, nella quota di 1/1 pari all'intero, risultano presenti le seguenti iscrizioni - trascrizioni pregiudizievoli alla vendita:

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn.2370/292 del 02/02/2010 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in



Siena e contro le parti esegutate [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Ipoteca giudiziale iscritta ai nn.23904/2245 del 14/12/2012 a favore della Banca 24-7 spa con sede in Bergamo e contro il sig. [REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo del 27/09/2012 dal Tribunale di Foggia sezione di San Severo rep.n.21/2012;

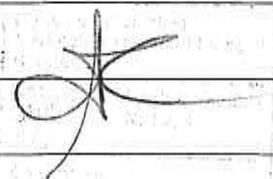
- Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn.23728/17685 del 20/11/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena e contro i sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

2) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ IN ATTI, ESPLICITANDO I VARI PASSAGGI E DANDO ATTO DELLE EVENTUALI VARIAZIONI CATASTALI CHE HANNO INTERESSATO L'IMMOBILE PIGNORATO NEL CORSO DEL TEMPO.

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, sito in San Severo alla Via Giulio Cesare n.A/11, regolarmente censito al NCEU al foglio di mappa 30 particella 259 sub. 20 e sub. 58 categoria A/4 classe 4 vani 5,5 rendita catastale € 411,87, risulta essere di proprietà dei coniugi in



regime di comunione dei beni, [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di

comunione dei beni e della [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ in

regime di comunione dei beni, giusto atto di compravendita per notar

dott. Lorenzo Cassano di San Severo (FG) del 19/01/2010

rep.n.151633 e racc.n.41067. Con il suddetto atto di compravendita i

[REDACTED] acquistavano, in regime di

comunione legale dei beni, la piena ed esclusiva proprietà

dell'immobile, oggetto di esecuzione, dai sigg.

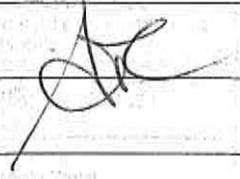
per la quota dei 360/2520 ciascuno e da sigg.

[REDACTED], per la quota

dei 180/2520 ciascuno, dai sigg.

per la quota di 30/2520 ciascuno, dai sigg.

per la quota di 60/2520 ciascuno.



Ai suddetti comproprietari, l'immobile oggetto di esecuzione, era pervenuto per acquisto fattone dall'Istituto Autonomo Case Popolari per la provincia di Foggia, giusto atto di compravendita per notar dott. Lorenzo Cassano notaio in San Severo, del 01/07/2009 rep.n.150090 e racc.n.40125.

In ultimo, l'immobile unitamente all'area di pertinenza, pervenne alla Gestione Ina Casa giusto atto del 12/06/1958 per notar dott. Giuseppe Fiore n.30779 e per il tramite di essa alla Gestione Case per Lavoratori, prima, e all'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Foggia successivamente.

Infine, sull'immobile oggetto di esecuzione, risultano esistenti le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta ai nn.2370/292 del 02/02/2010 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena e contro le parti esecutate [REDACTED]

- Ipoteca giudiziale iscritta ai nn.23904/2245 del 14/12/2012 a favore della Banca 24-7 spa con sede in Bergamo e contro il [REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo del 27/09/2012 dal Tribunale di Foggia sezione di San Severo rep.n.21/2012;

- Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn.23728/17685 del 20/11/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena e contro i [REDACTED]

[REDACTED]

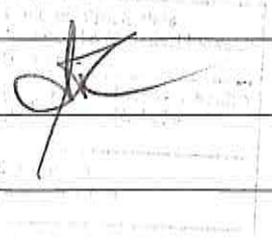
[REDACTED] per la quota di ½
ciascuno.

Da un punto di vista catastale, si evidenzia che l'immobile venne censito precedentemente a far data dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al foglio di mappa 30 particella 259 sub. 20 e particella 306 e che successivamente a seguito di variazione per modifica identificativo - allineamento mappe del 05/10/2006 prot.n.FG0196885, l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito al foglio di mappa 30 particella 259 sub. 20 e 58 del comune di San Severo. Il tutto come si evince dal certificato notarile redatto dal dott. Maurizio Lunetta.

Le suddette variazioni, che hanno generato gli attuali identificativi catastali, non hanno generato, per quanto è stato possibile verificare, modifiche sul piano della consistenza difatti, dalla consultazione del certificato storico catastale, l'immobile risulta avere da sempre una consistenza di n.5,5 vani catastali.(ALL.E)

3) VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI 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 ABBIANO DETERMINATO MODIFICHE SUL PIANO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Da ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia, oltre che da ispezioni ipotecarie, il sottoscritto evidenzia che i dati catastali rinvenuti dalla nota di trascrizione del pignoramento



risultano corrispondenti con quelli attualmente agli atti catastali

**4) ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE
ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE,
RELAZIONANDO AL G.E., IN CASO DI ESITO POSITIVO E PREVIA
SOSPENSIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI;**

Da verifiche eseguite, non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

**5) ALLA VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE,
SE CONIUGATO, A TAL UOPO PRODUCENDO L'ESTRATTO
DELL'ATTO DI MATRIMONIO (OVVERO IL CERTIFICATO DI
STATO LIBERO), EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI
EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI RIPORTATE A
MARGINE DELLO STESSO E LA DATA DELLA RELATIVA
ANNOTAZIONE;**

Le parti esegutate, ovvero

✓

risultano uniti in matrimonio dal 22/02/1992, e come per Legge il regime patrimoniale è quello della comunione legale dei beni, così come si evince dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato in data 29/01/2020 dal comune di San Severo, a margine del quale non risultano annotate convenzioni patrimoniali.

(ALL.H

**6) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI
DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE,**

ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSIONI E

MILLESIMI DI PARTI COMUNI;

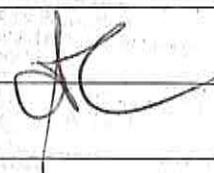
L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta di piena proprietà

[REDACTED]
ognuno proprietari per la quota
di ½ in regime di comunione dei beni e risulta ubicato nella zona semi-
centrale della città di San Severo e precisamente alla Via Giulio Cesare
n.A/11.

L'immobile risulta regolarmente censito al NCEU del comune di San
Severo al foglio di mappa n. 30 particella 259 subalterno 20 e
subalterno 58 categoria catastale A/4 classe 4 vani 5,5 rendita
catastale € 411,87 – piano 1 – Via Giulio Cesare.

Così come si evince dai dati catastali l'immobile oggetto di esecuzione
risulta adibito ad abitazione, fa parte di un fabbricato di tipo
condominiale composto di n. 4 piani fuori terra e dalla consultazione
della scheda planimetrica risulta composto da una abitazione al piano
rialzato (catastalmente piano 1) con annesso giardino pertinenziale al
piano terra, il tutto con ingresso da pianerottolo e vano scala comune
avente accesso dalla Via Giulio Cesare A/11, nonché di un piccolo
locale posto al piano interrato-terra ad uso cantina con accesso
comune da una porta posta all'interno dell'androne di accesso ai piani
superiori.

L'abitazione risulta confinante con Via Giulio Cesare, muro perimetrale,
alloggio di proprietà [REDACTED] e vano scala comune, salvo altri e migliori



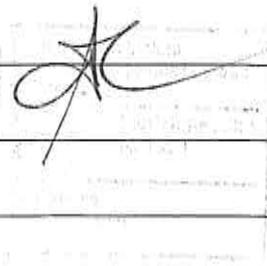
confini, mentre il piccolo locale ad uso cantina risulta confinante con Via Giulio Cesare, proprietà [REDACTED] muro perimetrale e corridoio di accesso comune, salvo altri e migliori confini.

7)ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTO FOTO, REPERIBILI ANCHE SUL WEB E SUI SITI UFFICIALI DEGLI ENETI LOCALI, CON LE MAPPE CATASTALI ELABORATE DA SOGEI, DANDONE ESPPLICITAMENTE 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;

L'immobile oggetto della presente perizia è posizionato nella zona semi-centrale della città di San Severo, precisamente alla Via Giulio Cesare A/11.

L'immobile oggetto di esecuzione, è adibito ad uso civile abitazione, risulta ubicato al piano terra e primo, oltre ad un piccolo locale ad uso cantina posto al piano interrato considerando l'accesso da corridoio comune e piano terra considerando l'accesso diretto da Via Giulio Cesare, facenti parte di un fabbricato condominiale composto da un unico corpo di fabbrica che si sviluppa su quattro livelli.

In merito alla individuazione dell'immobile oggetto di esecuzione



rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari indispensabili per la sua localizzazione, si rimanda all'allegato grafico che fa parte integrante della presente relazione, nel quale è riportato stralcio di mappa catastale elaborato da SOGEI e rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia, foto satellitare e sovrapposizione tra foto satellitare e mappa catastale scaricati dallo sportello telematico della Regione Puglia. (ALL.G-I-L)

8) 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

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare risulta adibito ad abitazione sviluppandosi su un unico piano (piano primo) con annesso e pertinenziale giardino posto al piano terra, avente accesso diretto da Via Giulio Cesare A/11 oltre ad un piccolo locale ad uso cantina ubicato al piano interrato se si accede dal corridoio comune facente

parte del vano scala condominiale. Relativamente al locale cantina, lo stesso risulta avere accesso diretto anche da Via Giulio Cesare (piano terra).

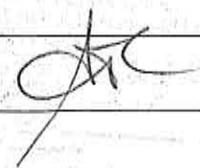
L'unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano primo distinta al numero di interno 2 della scala A/11 risulta composta da quattro vani ed accessori quali cucina, bagno, veranda e disimpegno con annesso e pertinenziale giardino, oltre ad un locale al piano seminterrato, ricevente accesso comune da porta posta all'interno dell'androne di accesso ai piani superiori. L'altezza interna netta è di 3,00 mt. relativamente all'abitazione e di 2,00 mt. relativamente al locale al piano seminterrato ad uso cantina.

Quanto sopra descritto si riscontra dall'elaborato grafico e fotografico, oltre che dalla planimetria catastale e da quella rinveniente dal sopralluogo, che costituiscono parte integrante della presente relazione. (ALL.D-F)

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con solai in laterocemento. Il rivestimento esterno è costituito da pareti intonacate e tinteggiate di colore chiaro presentando al momento del sopralluogo un cattivo stato di conservazione.

All'interno, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel bagno e lungo una parete della cucina sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro.

La pavimentazione è in ceramica. La porta d'ingresso principale è in legno non blindata, mentre quelle interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato con vetro singolo.



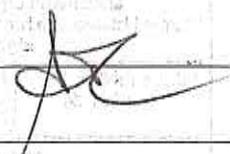
L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, allacciati alle reti pubbliche. Durante il sopralluogo non è stato possibile verificare se i suddetti impianti risultino conformi alle normative vigenti. L'impianto elettrico è sottotraccia.

L'immobile allo stato attuale non risulta ben conservato ed è abbisognevole di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, difatti durante il sopralluogo è emerso che internamente le condizioni di manutenzione e conservazione sono di livello scarso e risultano evidenti piccoli fenomeni di umidità muffa e condensa. Le finiture dell'immobile, così come gli impianti tecnologici sono di tipo economico.

Durante il sopralluogo, come già ribadito precedentemente, sono emersi segni visibili di umidità e presenze di muffe e/o condense. In merito al locale adibito a cantina, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, ma risultano evidenti fenomeni di umidità di risalita che ha generato fenomeni di distacco di intonaco e della dipintura. (ALL.C)

È opportuno precisare che non è stato possibile reperire la certificazione di conformità degli impianti esistenti.

9)STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO, DA DETERMINARE MEDIANTE CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO E DEL VALORE COMPLESSIVO, ESPONENDO ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, IVI COMPRESA LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PRATICATA PER L'ASSENZA DELLA



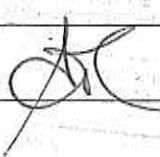
GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO, E PRECISANDO TALI ADEGUAMENTI IN MANIERA DISTINTA PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE O PER QUELLE OCCORRENTI AI FINI DELLE OPERAZIONI DI BONIFICA OVE SIANO PRESENTI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI;

Per la stima dell'immobile oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo.

Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato.

Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri simili, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- consistenza;



Handwritten signature of Antonio Troisi, the technical consultant, located in the right margin of the page.

- epoca di riferimento;
- regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 800,00.

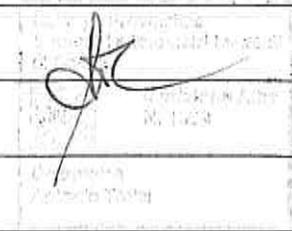
Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2019 primo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 800,00. (ALL.P)

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE SUPERFICIE COEFF.TE SUP.COMMERCIALE



Stampa e firma del geometra Antonio Troisi.

ABITAZIONE	95,00 mq.	1,00	95,00 mq
BALCONE	7,00 mq.	0,30	2,10 mq
GIARDINO	74,00 mq.	0,10	7,40 mq
CANTINA	25,00 mq.	0,25	6,25 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....			110,75 mq

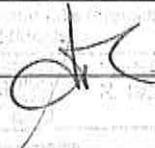
Pertanto si avrà:

VALORE DI MERCATO= SUP.COMMERCIALExVALORE/mq

VALORE DI MERCATO= 110,75 mq x € 800,00= € 88.600,00

Infine, si è proceduto con l'attribuzione finale del più probabile valore di mercato applicando il metodo "per punti di merito" sulla base della media precedentemente stimata. Tale procedimento consiste nell'attribuire un coefficiente alfa maggiore o minore dell'unità, al più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima (Vm) in considerazione del maggiore o minore apprezzamento o deprezzamento, conseguente alle particolari ed uniche caratteristiche possedute dagli immobili in oggetto rispetto a quelle possedute da immobili simili che abbiano apportato migliorie, abbisognevole di migliorie o ricadenti in zone particolarmente interessanti o svantaggiate sotto il profilo di appetibilità dell'immobile o che presentano particolarità penalizzanti, come quello oggetto della perizia de quo.

Chiaramente, nella disamina delle caratteristiche, necessaria alla individuazione del coefficiente alfa, si considerano le caratteristiche estrinseche (accessibilità, servizi, inquinamento e nel caso specifico la ubicazione dei beni); le caratteristiche intrinseche posizionali (orientamento, soleggiamento e luminosità, emergenza architettonica e



ANTONIO TROISI

panoramicità); caratteristiche tecnologiche (finiture, impianti decorazione e ornato, stato di degrado fisico e di obsolescenza economica).

Il bene in oggetto, ha caratteristiche intrinseche penalizzanti rispetto ad immobili ordinari con destinazione abitazione con relative pertinenze, difatti lo stesso risulta abbisognevole di opere di manutenzione straordinaria e ordinaria, presenta fenomeni di condensa e muffa nel suo interno e fenomeni di umidità, oltre a rendersi necessarie opere di manutenzione straordinaria nelle parti comuni, come ad esempio le facciate del fabbricato che risultano in pessime condizioni con evidenti fenomeni di degrado presentarsi e gli ambienti risultano scarsamente areati ed illuminati.

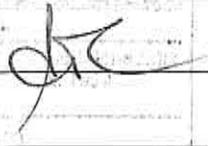
Pertanto, il sottoscritto, alla luce di quanto sopra descritto, ha applicato un deprezzamento pari al 5%, tenendo tra l'altro in considerazione l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e l'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali lavori di adeguamento, degli impianti, resteranno ad esclusivo onere e carico dell'aggiudicatario.

Tanto premesso, si definisce la stima del valore commerciale dell'immobile sopra descritto, tenuto conto della sua consistenza, della peculiarità nonché della sua ubicazione rispetto al centro abitato, delle sue finiture, della sua esposizione, del suo stato di manutenzione:

$$V_{pm} = \text{alfa} \times V_m;$$

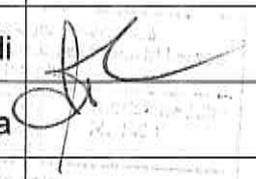
$$\underline{V_{pm} = 0,95 \times \text{€ } 88.600,00 = \text{€ } 84.170,00}$$

Relativamente agli adeguamenti e alle correzioni della stima, così



come richiesto nel suddetto quesito, si precisa che il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

- € 3.000,00 oneri per la regolarizzazione edilizia. L'importo è comprensivo delle spese tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione di permesso a costruire in sanatoria, di certificato di agibilità e delle sanzioni amministrative, diritti di segreteria, oneri concessori da corrispondere al comune di San Severo. Il tutto derivante da una diversa distribuzione degli spazi interni oltre alla realizzazione di una piccola veranda sul balcone di pertinenza, chiusura di una porta balcone che consentiva l'accesso al balcone trasformato in veranda di pertinenza del vano camera e trasformazione di una finestra in vano porta all'immobile ad uso cantina;
- € 700,00 oneri la regolarizzazione catastale. L'importo è comprensivo delle spese tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la redazione di denuncia di variazione catastale e di tributi catastali. Il tutto derivante da una planimetria catastale difforme dallo stato dei luoghi ed al corretto inserimento in atti dei piani su cui si sviluppa l'immobile;
- € 3.000,00 oneri per la demolizione di un piccolo manufatto di circa 11,00 mq. realizzato nel giardino di pertinenza dell'immobile ivi compreso lo smaltimento a rifiuto in discariche autorizzate, specificando che al momento del sopralluogo risulta privo di impianti e di intonaci e non utilizzato. Si evidenzia la presenza di lastre in amianto, difatti la copertura del manufatto



risulta composta da lastre in eternit e pertanto nel costo è stata

prevista l'asportazione ed il trasporto in discarica autorizzata.

Si precisa che in merito alle spese condominiali, secondo quanto dichiarato dalla parte esecutata [REDACTED] l'immobile oggetto di esecuzione non risulta costituito in condominio e che al momento del sopralluogo non risultano situazioni debitorie di pagamenti insoluti relativamente a spese inerenti le parti comuni del fabbricato.

Il valore di mercato dovrà essere ridotto di € 6.700,00(€ 3.000,00+€700,00+€3.000,00), pertanto si avrà:

Valore di mercato= € 84.170,00 - € 6.700,00= € 77.470,00

che viene approssimato ad **€ 77.500,00**

(settantasettemilacinquecento,00 euro)

10) SPECIFICAZIONE, IN FORMA TABELLARE, DELLE SUPERFICI RILEVATE IN ACCORDO ALLE INDICAZIONI DI CUI ALL'ALLEGATO 2) DEL MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OMI, ESPLICITANDO I COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE IMPIEGATI PER LE PERTINENZE, SINO AL CALCOLO DELLA COMPLESSIVA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto

coperti e scoperti, box, etc.).

A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è
proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFF.TE	SUP.COMMERCIALE
--------------	------------	----------	-----------------

ABITAZIONE	95,00 mq.	1,00	95,00 mq
------------	-----------	------	----------

BALCONE	7,00 mq.	0,30	2,10 mq
---------	----------	------	---------

GIARDINO	74,00 mq.	0,10	7,40 mq
----------	-----------	------	---------

CANTINA	25,00 mq.	0,25	6,25 mq
---------	-----------	------	---------

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE.....110,75 mq

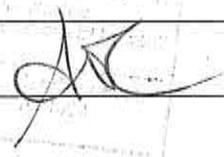
**11) VERIFICA, IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE
INDIVISO, DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA
QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO. L'ESPERTO DOVRÀ
INDICARE IL VALORE DI STIMA DELL'INTERO E DELLA SOLA
QUOTA, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI
VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE, ACCERTANDO ALTRESÌ LA
RIDUZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE AL
FATTO CHE DETTA QUOTA SIA VENDUTA DA SOLA**

L'immobile oggetto di esecuzione, risulta pignorato per l'intero ovvero
per ½ [REDACTED]

[REDACTED] per ½ [REDACTED]

[REDACTED] Il pignoramento
riguarda un immobile che secondo il giudizio del sottoscritto CTU
risulta indivisibile vista la sua dimensione e le caratteristiche costruttive
e distributive.

12) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN



VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE,

CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE;

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso civile abitazione, sito nel Comune di San Severo con ingresso da vano scala comune avente accesso dalla Via Giulio Cesare A/11, posto al piano rialzato (catastalmente piano primo), scala A/11, interno 2, composto di quattro vani utili ed accessori di cucina, bagno, veranda e disimpegno, con annesso e pertinenziale giardino di circa mq 74,00, nonché locale sito in piano seminterrato avente accesso dal vano scala comune (piano terra se si accede da Via Giulio Cesare). L'appartamento risulta confinante con Via Giulio Cesare, muro perimetrale, alloggio di proprietà [REDACTED] vano scala comune, salvo altri e migliori confini; il locale seminterrato risulta confinante con Via Giulio Cesare, corridoio di accesso comune, proprietà [REDACTED] salvo altri e migliori confini. Il tutto descritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti identificativi:

- Appartamento al piano primo, foglio 30 particella 259, sub.20 e sub. 58, categoria A/4, cl.4, vani 5,5 , rendita catastale € 411,87
– Via Giulio Cesare.

L' unità immobiliare, negli atti del Catasto Fabbricati, risulta intestata a

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei

beni con [REDACTED]

**Il valore complessivo dell'immobile sopra descritto per la
quota di 1/1 è pari ad € 77.500,00
(settantasettemilacinquecento/00 euro)**

**13) 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, PRECISANDO DATA
DI REGISTRAZIONE, DURATA, DATA DI SCADENZA, 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**

L'immobile ad uso abitazione, oggetto di esecuzione, al momento del sopralluogo risulta in possesso della parte esecutata [REDACTED] [REDACTED] dichiarava al sottoscritto CTU di essere residente nell'immobile oggetto di esecuzione unitamente ai propri figli [REDACTED] e di essere attualmente legalmente separata dal proprio marito sig. [REDACTED] [REDACTED] comproprietario dell'immobile ed altra parte esecutata.

**14) ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ,
VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE
SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO**

**NON OPPONIBILI ALL'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 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;**

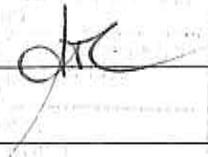
Il sottoscritto, CTU, dall'esame dei documenti allegati agli atti di causa e dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, che dalle visure eseguite presso gli sportelli dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia) non risultano presenti altre formalità a carico del debitore esecutato oltre a quelle, precedentemente indicate e allegate agli atti.

Per quanto riguarda quelli che resteranno a carico dell'acquirente, per quanto è stato possibile verificare:

➤ Non esistono vincoli ed oneri di natura condominiale

**15) ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ,
VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE
SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO
NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dall'esame della documentazione allegata agli atti di causa e dalle ricerche presso gli Uffici competenti non esistono altri tipi di vincoli se non quelli descritti nei precedenti quesiti.



16) 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 SUPERFICI SUPERIORE A 5.000 MQ., ANCHE SE PERTINENZA DI FABBRICATI

L'immobile oggetto di esecuzione, sito in San Severo è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967. Da ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Severo risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato a seguito di licenza di costruzione rilasciata in data 30/07/1958. (ALL.O)

Si precisa che non risulta esistente la dichiarazione di agibilità del fabbricato.

E' opportuno evidenziare l'esistenza di una discrasia tra lo stato dei luoghi e la planimetria allegata ai grafici di progetto sopra citati.

Difatti da un attenta disamina, si evidenzia relativamente all'abitazione una diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di un piccola veranda mediante la chiusura del balcone prospiciente il giardino di pertinenza dell'immobile e chiusura di un vano porta balcone che consentiva l'accesso al balcone trasformato in veranda di pertinenza del vano camera. Inoltre all'interno del giardino di pertinenza risulta esistente un piccolo manufatto realizzato con mattoni forati e copertura con lastre in eternit, che al momento del sopralluogo risulta privo di tutti



gli impianti, intonaci interni ed esterni, pavimenti ed allacci alle reti pubbliche e quindi inutilizzato ed abbandonato. Per il suddetto manufatto il sottoscritto, ha previsto la sua demolizione preventivandone il relativo costo che è stato detratto dal più probabile valore di mercato dell'immobile, come descritto nei quesiti precedenti.

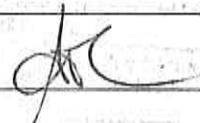
Relativamente al locale posto al piano seminterrato, si evidenzia, la trasformazione di un vano finestra in porta oltre all'ampliamento dello stesso (dimensioni vano porta), il tutto probabilmente per consentire l'accesso diretto al piccolo locale direttamente da Via Giulio Cesare.

Il tutto potrebbe essere sanato mediante presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria e successiva richiesta di agibilità, oltre al pagamento della sanzione amministrativa, diritti di segreteria e oneri concessori al Comune di San Severo.

17) VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO, PROVVEDENDO, QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE, CON ASSEVERAZIONE RELATIVA AI CESPITI PER I QUALI È NECESSARIA

In merito al presente quesito si evidenzia che non risulta esistente attestato di prestazione energetica per l'immobile oggetto di esecuzione.

Pertanto il sottoscritto, in qualità di tecnico abilitato, ha proceduto alla



redazione di attestato di prestazione energetica e di aver trasmesso
così come previsto, copia all'Assessorato Sviluppo Economico Ufficio
Energetico - Regione Puglia, a mezzo posta elettronica certificata.

Durante la redazione dell'attestato di prestazione energetica, è emerso
quanto segue:

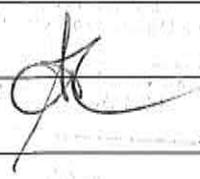
- Immobile sito in San Severo alla Via Giulio Cesare A/11 - **Classe
energetica "G"- Prestazione energetica globale 380,35
kWh/m³anno -**

Il tutto così come evidenziato e descritto nell'attestato di prestazione
energetica allegato alla presente. (ALL.M)

**17a) ACCERTARE SE GLI STESSI RISULTINO REGOLARMENTE
ACCATASTATI LIMITANDOSI, PER IL CASO NEGATIVO, A DARNE
ATTO NELL'ELABORATO TECNICO ED A QUANTIFICARE I COSTI
OCCORRENTI**

L'immobile oggetto di esecuzione risulta regolarmente accatastato e
quindi censito al NCEU al foglio di mappa 30 particella 259 sub.20 e
sub. 58 del comune di San Severo.

**17b) 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**



Confrontando la planimetria catastale in atti rispetto allo stato dei luoghi emergono delle discrasie.

Le discrasie rilevate, relativamente all'abitazione, consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni avvenuta mediante la demolizione di tramezzature interne oltre alla realizzazione di una veranda sul balcone di pertinenza dell'immobile e chiusura di un vano porta che consentiva l'accesso sul balcone trasformato in veranda.

Inoltre il giardino di pertinenza non risulta correttamente rappresentato.

In merito all'immobile posto al piano seminterrato, invece, le difformità esistenti consistono nella trasformazione di un vano finestra in porta con relativo ampliamento (del vano porta), consentendo l'accesso diretto da Via Giulio Cesare. Infine si evidenzia che catastalmente non risultano correttamente riportati in atti i piani su cui si sviluppa l'immobile, difatti dalla consultazione del certificato catastale l'immobile risulta ubicato solo al piano primo. (ALL.E-D)

Le difformità della planimetria catastale in atti potranno essere regolarizzate mediante la predisposizione e la presentazione di una denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento ed esatta rappresentazione grafica, in modo da poter rappresentare correttamente lo stato dei luoghi.

La predisposizione e la presentazione della denuncia di variazione catastale, potrebbe essere effettuata da un tecnico regolarmente iscritto ad un Albo professionale, per un costo di circa € 700,00 (settecento/00), inclusi i tributi catastali indispensabili alla presentazione dell'atto di aggiornamento catastale pari a circa € 50,00.



Contemporaneamente alla presentazione della denuncia di variazione catastale, dovrà essere presentato Permesso di Costruire in Sanatoria e successiva richiesta di agibilità.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è stato decurtato di € **700,00**, così come precedentemente riportato e quindi tenendo in dovuta considerazione il costo per la corretta rappresentazione catastale dello stato dei luoghi.

C) ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967 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

Dopo aver effettuato delle ricerche presso l'Ufficio Tecnico del comune di San Severo, il sottoscritto ha riscontrato, che l'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 ovvero con Licenza di Costruzione rilasciata dal comune di San Severo in data 30/07/1958. (ALL.O)

Confrontando lo stato dei luoghi e i grafici allegati ai progetti emergono delle difformità consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni oltre che nella realizzazione di una piccola veranda mediante la chiusura di un balcone prospiciente il giardino di pertinenza dell'immobile e chiusura di un vano porta balcone che consentiva l'accesso al balcone trasformato in veranda, di pertinenza del vano

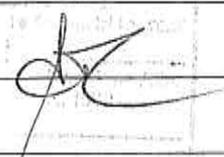


camera. In merito alla pertinenza posta al piano seminterrato si evidenzia che risultano esistenti delle difformità consistenti nella trasformazione di un vano finestra in porta e relativo ampliamento (del vano porta), il tutto potrebbe essere sanato mediante presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria e successiva richiesta di agibilità, oltre al pagamento della sanzione amministrativa, diritti di segreteria e oneri concessori al Comune di San Severo.

Successivamente alle date sopra riportate, non è stata presentata alcuna richiesta sull'immobile oggetto di esecuzione, difatti non esistono licenze e/o concessioni edilizie e/o permessi a costruire rilasciate in favore delle parti eseguite avente per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione, ne tanto meno risultano presentate domande di sanatorie e/o condoni edilizi.

17d) VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA LORO COSTRUZIONE RISCOSTRANDO CONTESTUALMENTE LA COINCIDENZA TRA QUANTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIÒ CHE IN CONCRETO È STATO REALIZZATO

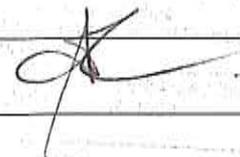
L'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione, a seguito di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo, sembrerebbe essere stato realizzato in ossequio alle normative edilizie in vigore all'epoca della costruzione, ed i lavori risultano ultimati in data 12/12/1959.



17e) 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;

Da indagini eseguite, ovvero dalla consultazione dei grafici allegati ai titoli abilitativi depositati presso il comune di San Severo, emerge che risultano esistenti delle opere realizzate abusivamente. Le opere realizzate in assenza di titoli edilizi consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni oltre che nella realizzazione di una veranda mediante la chiusura di un balcone esistente, prospiciente il giardino di pertinenza, con infissi in ferro e mattoni forati oltre alla chiusura di un vano porta balcone che consentiva l'accesso al balcone trasformato in veranda, di pertinenza del vano camera. Inoltre si evidenzia la realizzazione, nel giardino di pertinenza, di un piccolo manufatto realizzato in mattoni forati da cm 8 e copertura in lastre di eternit, di circa 11,00 mq, privo di qualsiasi tipo di rifinitura, infissi, impianti, intonaci interni ed esterni e quindi inutilizzabile ed inutilizzato.



Inoltre, si evidenziano piccoli abusi edilizi anche nel piano interrato, difatti uno dei vani finestra esistenti è stato trasformato ed ampliato in un vano porta al fine di consentirne l'accesso diretto da Via Giulio Cesare.

In merito al piccolo manufatto sul giardino di pertinenza dell'immobile, il sottoscritto, viste le caratteristiche costruttive, la sua struttura e tutte le ipotesi annesse e connesse, ha ritenuto opportuno preventivare il costo per la sua demolizione e trasporto a rifiuto presso le discariche autorizzate, tenendo in dovuta considerazione che la copertura del manufatto risulta costituita da lastre presumibilmente in eternit.

Pertanto dal più probabile valore di mercato dell'immobile sono state detratte, così come riportato nei quesiti precedenti, le spese necessarie per la sua demolizione ivi compresi gli iter amministrativi ed autorizzativi, considerando un importo pari ad **€ 3.000,00 (tremila/00)**.

In merito, invece, agli abusi realizzati all'interno dell'immobile e sopra descritti, gli stessi potranno essere sanati mediante la presentazione di richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria e successiva richiesta di agibilità, con un costo di circa **€ 3.000,00 (tremila/00)** comprensivo di onorario da corrispondere ad un professionista abilitato, sanzione amministrativa, diritti di segreteria ed oneri concessori da corrispondere al comune di San Severo.

Il suddetto importo, è stato detratto dal più probabile valore di mercato come precedentemente riportato e descritto, nella risposta ai quesiti precedenti.

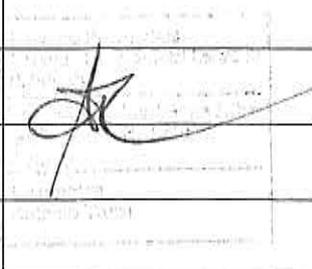
17f) PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA

**PROPRIETÀ DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO
APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE E SE SIANO STATE
COMPLETATE DALLO STESSO LE EVENTUALI PROCEDURE
ESPROPRIATIVE**

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si
precisa che l'immobile oggetto della presente perizia non rientra tra
quelli dell'edilizia convenzionata.

**18) ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI
CUI ALL'ART 1-QUATER DELLA LEGGE 18/12/2008 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 CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA,
OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA
DISPOSTA LA VENDITA**

Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008
n.199, *"Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con
le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia
residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie
catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un
mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti
autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li*



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

L'immobile oggetto di esecuzione rientrerebbe in quanto previsto dall'art. 1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, visto che l'azione di vendita è stata intrapresa da un istituto bancario e l'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato a titolo di abitazione principale da uno dei debitori mutuatari [REDACTED]

LOTTO UNICO

Immobilabile sito nel comune di San Severo e precisamente ubicato alla Via Giulio Cesare A/11 facente parte di un fabbricato di tipo condominiale, con accesso diretto da Via Giulio Cesare A/11. Appartamento ad uso civile abitazione, sito nel Comune di San Severo con ingresso da vano scala comune avente accesso dalla Via Giulio Cesare A/11, interno 2, posto al piano rialzato (catastalmente piano primo), scala A/11, composto di quattro vani utili ed accessori di cucina, bagno, veranda e disimpegno, con annesso e pertinenziale giardino di circa mq 74,00, nonché locale sito in piano seminterrato avente accesso dal vano scala comune (piano terra se si accede da Via Giulio Cesare). L'appartamento

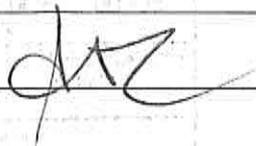
risulta confinante con Via Giulio Cesare, muro perimetrale, alloggio di proprietà [REDACTED] vano scala comune, salvo altri e migliori confini; il locale seminterrato risulta confinante con Via Giulio Cesare, corridoio di accesso comune, proprietà [REDACTED] salvo altri e migliori confini. Il tutto descritto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con i seguenti identificativi:

- *Abitazione al piano rialzato (catastalmente primo) con accesso diretto da Via Giulio Cesare A/11, foglio 30 particella 259 sub. 20 e sub.58, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 411,87.*

L' unità immobiliare, negli atti del Catasto Fabbricati, risulta intestata a [REDACTED] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni [REDACTED] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [REDACTED] giusto atto di compravendita per notar dott. Lorenzo Cassano di San Severo(FG) del 19/01/2020 rep.n. 151633/41067, trascritto in data 02/02/2010 ai nn.2368/1656.

Da un punto di vista urbanistico, l'immobile risulta regolarmente realizzato in conformità con i titoli abilitativi rilasciati dall'Ufficio tecnico del comune di San Severo, ma presenta comunque delle difformità che possono essere sanate mediante presentazione di richiesta di permesso a costruire in sanatoria e consistenti:

- *nella realizzazione di un veranda mediante la chiusura di un*



balcone prospiciente il giardino di pertinenza;

- chiusura di un vano porta-balcone che consentiva l'accesso al balcone dalla camera posta a dx entrando;

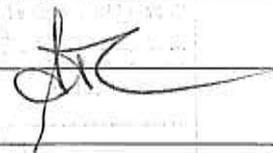
- diversa distribuzione degli spazi interni;

- relativamente al piano seminterrato: trasformazione di un vano finestra in vano porta (con ampliamento dell'apertura esistente) che consente l'accesso diretto al locale seminterrato da Via Giulio Cesare.

Pertanto, come sopra evidenziato, si renderà necessaria la presentazione di richiesta di permesso a costruire in sanatoria oltre al pagamento di sanzione amministrativa, diritti di segreteria, oneri concessori e spese tecniche da corrispondere ad un professionista abilitato per la presentazione della sanatoria.

È importante evidenziare che nel giardino di pertinenza dell'immobile risulta esistente un piccolo manufatto di circa 11,00 mq. realizzato con mattoni forati e copertura in lastre di eternit. Al momento del sopralluogo il manufatto risultava abbandonato, privo di qualsiasi tipo di rifinitura, intonaci interni ed esterni, impianti, allacci alle reti pubbliche e quindi inutilizzabile. Pertanto, il sottoscritto, ha ritenuto opportuno prevedere la demolizione totale del piccolo manufatto viste le sue caratteristiche costruttive ivi compreso lo smontaggio e tutte le misure indispensabili allo smaltimento delle lastre in eternit, presso centro di smaltimento rifiuti speciali.

Si precisa che si rende necessaria redazione di denuncia di



variazione catastale per adeguare la planimetria catastale con lo stato dei luoghi.

Non risulta rilasciato dal comune di San Severo certificato di agibilità e d'uso.

Di tutto quanto sopra esposto si è tenuto debitamente conto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta, applicando le dovute riduzioni al più probabile valore di mercato individuato, come riportato nelle risposte ai quesiti.

Infine, sull'immobile oggetto di esecuzione, risultano esistenti le seguenti formalità:

➤ **Ipoteca volontaria iscritta ai nn.2370/292 del 02/02/2010 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena e contro le parti esecutate** [REDACTED]

➤ **Ipoteca giudiziale iscritta ai nn.23904/2245 del 14/12/2012 a favore della Banca 24-7 spa con sede in Bergamo e contro il sig. [REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo del 27/09/2012 dal Tribunale di Foggia sezione di San Severo rep.n.21/2012;**

➤ **Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn.23728/17685 del 20/11/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena e contro** [REDACTED]

per la quota di ½ ciascuno.

IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO

PER LA QUOTA DI 1/1, È PARI AD € 77.500,00

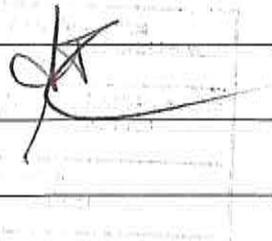
(SETTANTASETTEMILACINQUECENTO/00 EURO).

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obbiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia dott.ssa Stefania Rignanese, per qualsiasi eventuale chiarimento.

La presente relazione viene trasmessa come per Legge per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico.

RIEPILOGO ALLEGATI:

1. fotocopie delle ricevute delle raccomandate a/r.; (Allegato A)
2. verbale di sopralluogo; (Allegato B)
3. elaborato fotografico: foto esterne e interne immobile; (Allegato C)
4. planimetria catastale dell'immobile; (Allegato D)
5. visura catastale storica; (Allegato E)
6. planimetria stato dei luoghi; (Allegato F)
7. mappa catastale; (Allegato G)
8. estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di San Severo; (Allegato H)
9. ortofoto; (Allegato I)
10. ortofoto con sovrapposizione catastale; (Allegato L)



11. attestato di prestazione energetica dell'immobile; (Allegato M)

12. certificati di ispezione presso la Conservatoria dei RR.II. di
Foggia; (Allegato N)

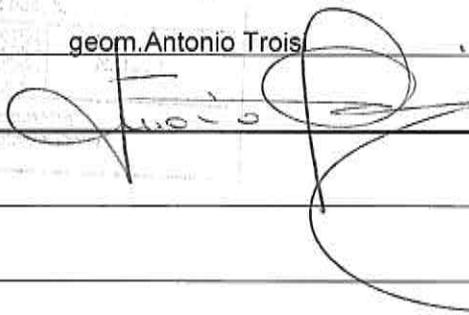
13. copia Licenza di costruzione rilasciata dal comune di San
Severo; (Allegato O)

14. copia valori OMI; (Allegato P)

Foggia li, 12 febbraio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

geom. Antonio Troisi

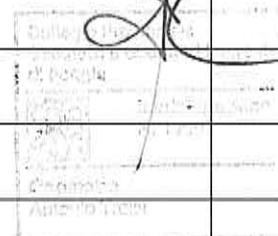


VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

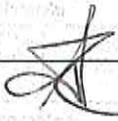
Prezzo a base d'asta

€ 77.500,00

(settantasettimilacinquecento/00)



LOTTO UNICO – ABITAZIONE (pt-s1) Via Giulio Cesare A/11 San Severo (FG)

TIPOLOGIA BENE	Abitazione posta al piano rialzato (catastalmente primo) con pertinenza al piano seminterrato e giardino al piano terra ad uso esclusivo
DESCRIZIONE	Immobile composto di quattro vani utili ed accessori di cucina, bagno, veranda e disimpegno, con annesso e pertinenziale giardino di circa mq 74,00, nonché locale sito in piano seminterrato avente accesso dal vano scala comune.
UBICAZIONE, CONFINI, VIA, ESTENSIONE E DATI CATASTALI	Immobile sito in San Severo (FG) alla Via Giulio Cesare A/11, composto da una abitazione al piano rialzato (catastalmente primo) con giardino e locale al piano seminterrato di pertinenza. L'appartamento risulta confinante con Via Giulio Cesare, muro perimetrale, alloggio di proprietà [redacted] vano scala comune, salvo altri e migliori confini; il locale seminterrato risulta confinante con Via Giulio Cesare, corridoio di accesso comune, proprietà [redacted] salvo altri e migliori confini. Il tutto risulta censito al NCEU al foglio di mappa 30 particella 259 sub.20 e sub.58 – categoria A74 classe 4 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 411,87
ATTUALE PROPRIETARIO	[redacted] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]
PROVENIENZA IMMOBILE	atto di compravendita per notar dott. Lorenzo Cassano di San Severo(FG) del 19/01/2020 rep.n. 151633/41067, trascritto in data 02/02/2010 ai nn.2368/1656.
EVENTUALE COMPROPRIETA'	L'immobile risulta di proprietà di [redacted] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni [redacted] Entrambe le quote sono state pignorate con verbale di pignoramento immobili giusta trascrizione del 20/11/2017 registro particolare 17685 e registro generale 23728
TRASCRIZIONI ISCRIZIONI GRAVANTI	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ipoteca volontaria iscritta ai nn.2370/292 del 02/02/2010 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena e contro le parti esegutate [redacted] ➤ Ipoteca giudiziale iscritta ai nn.23904/2245 del 14/12/2012 a favore della Banca 24-7 spa con sede in Bergamo e contro [redacted] nascente da Decreto Ingiuntivo del 27/09/2012 dal Tribunale di Foggia sezione di San Severo rep.n.21/2012; ➤ Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto ai nn.23728/17685 del 20/11/2017 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede in Siena e contro i sigg. [redacted] per la quota di ½ ciascuno.
STATO DI OCCUPAZIONE	L'immobile al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità della parte esegutata [redacted] dichiarava al sottoscritto CTU di essere residente nell'immobile oggetto di esecuzione unitamente ai propri figli [redacted]
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA	Lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto autorizzato dal comune di San Severo nella Licenza di Costruzione rilasciata in data 30/07/1958. vedi elaborato peritale.
CONFORMITA' CATASTALE	Lo stato dei luoghi non è conforme con la situazione catastale 
AGIBILITA'	Non esistente
VALORE IMMOBILE	Importo a base d'asta € 77.500,00 – Diritto e quota di proprietà [redacted] proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]