

TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 315/2016/EI

Promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A.

C/



Descrizione Elaborati:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Scala:

Elaborato n.:

Data:

EL. 01

Il Tecnico

Ing. Claudia FORTUNATI



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa R. RIGNANESE

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

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 315/16 R.G.E.

Promossa da

ITALFONDIARIO S.P.A..

contro



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

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

A – Ordinanza di nomina

B – Comunicazioni inizio operazioni peritali

C – Verbali di sopralluogo

D – Visure presso la Conservatoria dei RR. II.

E – Atto di provenienza

F – Visure catastali aggiornate

G – Mappa censuaria

H – Documentazione tecnica prodotta dall'U.T.C. di Poggio Imperiale

I – Individuazione fabbricato con ortofoto

J – Regime patrimoniale del debitore

K – Rassegna fotografica

L – Rilievo Planimetrico del compendio pignorato

M – Valutazione del Lotto

N – APE

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



0.0 - PREMESSA

Con convocazione telefonica della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, la sottoscritta ing. Claudia FORTUNATI con studio in Lucera alla via C. Petrilli n.1, veniva invitata a presentarsi presso la stessa il giorno 20/03/2019 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 315/16 R.G.E. Imm. promossa da ITALFONDIARIO S.P.A. contro [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] (All. A)

In tale data ed alla medesima ora la sottoscritta veniva nominata, dal su citato Giudice, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i seguenti quesiti (v. all. A):

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto al:

1. Controllo completezza documenti di cui all'art. 567, comma 2, cp.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento . anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli, mancanti. o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

1.bis - Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i. vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di



ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

1.ter – Verifica corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso, in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile. (In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.)

1. quater – Verifica sussistenza altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali

1.quinquies – Verifica regime patrimoniale del debitore gravanti sul medesimo immobile: se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

2. Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni:

2.bis – Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortafoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in .risposta al presente .quesito e corredando la perizia. di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i

3. Analitica descrizione dei beni mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala; e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di



adeguamento

4. **Stima dei beni** in base al valore di mercato in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione ' del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti . ai fini delle operazioni di bonifica ove siano' presenti rifiuti tossici o nocivi
- 4.- bis – **Specificazione delle superfici rilevate** in forma tabellare delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile
5. **Verifica della comoda separabilità** in caso di bene indiviso della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola
6. **Individuazione e descrizione dei lotti** da porre in vendita, indicando per ciascuno ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base
7. **Individuazione dello stato di possesso dei beni**, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'Ici/Imu) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III 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 stagiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria



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

- a. accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b. verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni
- c. accertare se siano stati costruiti prima del 10.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa
- d. verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato
- e. descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione
- f. per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge: che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi';

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica,



precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovra ordinati e dai regolamenti locali;

12.Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota



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, la sottoscritta 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. 345/16 si riscontra che gli immobili sottoposti a pignoramento sono i seguenti:

- Immobile sito in abitato del Comune di Poggio Imperiale (FG) in piena proprietà per l'intero della sig.ra [REDACTED] e segnatamente: Fabbricato composto da due vani ed accessori in primo piano oltre al suppenno e terrazzo in secondo piano, riceventi accesso dal civico 3/A della via Focarete, confinante con detta via Focarete, proprietà [REDACTED] per due lati, proprietà [REDACTED], salvo altri e migliori confini; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Poggio Imperiale al Foglio 14, P.IIa 464, Sub. 2 Via Focarete n. 3, p. 1-2 ctg. A/4 cl. 3 cons. 3 vani R.C. € 209,17

Regione	Puglia	Provincia	FG
Indirizzo	Via Focarete n. 3		
Comune	Poggio Imperiale		
Latitudine	41. 822988		41°49'22.8"N
Longitudine	15. 365789		15°21'56.8"E





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

Operazioni peritali

La sottoscritta dopo aver esaminato gli atti, fissava il primo sopralluogo in data 21/06/2019 alle ore 10,30, presso gli immobili da periziare, siti in Comune di POGGIO IMPERIALE (FG) Via Focarete 3/A, dandone comunicazione alle parti a mezzo raccomandata A.R. e PEC. (cfr. All. B).

In detta occasione la sottoscritta, giunta presso i luoghi da periziare, alle ore 11:00, trovava convenuto la sig.ra [REDACTED] che permetteva l'accesso ai luoghi. La sottoscritta dava quindi inizio alle operazioni peritali secondo i quesiti proposti dal Giudice: dopo aver individuato il bene oggetto del pignoramento attraverso la verifica dell'indirizzo e i dati e gli elaborati catastali, procedeva ad effettuare un dettagliato rilievo metrico dei beni,



comprese tutte le pertinenze ed accessori, alla constatazione del grado di finitura e manutenzione, nonché del corredo impiantistico, effettuando nell'occasione ampia rassegna fotografica. Il tutto come riportato nel verbale di sopralluogo (cfr. All. C).

La sottoscritta, inoltre, eseguiva indagini presso:

- l'Uff. Tecnico del Comune di Poggio Imperiale;
- l'Uff. "Stato civile" del comune di Poggio Imperiale;
- la Conservatoria dei RR.II. di Lucera
- l'Agenzia del Territorio di Foggia.

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

- **presso l'Agenzia del Territorio di Foggia**
 - ispezione ipotecaria elenco formalità
 - visura catastale storica per immobile aggiornata al 19/06/2019
 - estratto di mappa catastale

per gli immobili al F. 14, P.IIa 464 sub 2 oggetto della procedura

- **presso il Notaio L. CASSANO**
 - Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/11/2003 Rep. n.118056, Racc. n.26853, Trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I: di Lucera il 21/11/2003 ai nn. 11184/9274 (v. All. E)
- **presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale**
 - Dichiarazione dell'UTC del 03/10/2019
 - copia della pratica edilizia n. 24 del 1965.



Per tale documentazione la richiesta inoltrata dallo scrivente C.T.U. a mezzo PEC del 16/06/2019, è stata evasa dall'UTC di Lesina in data 03/10/2019, come si può evincere dalla PEC di "UTC Poggio Imperiale (v. All. H)

➤ presso l'Ufficio Stato Civile del comune di Poggio Imperiale

- Estratto dell'atto di matrimonio di [REDACTED], [REDACTED]

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 Dott. Notaio Maria PANTALONE BALICE di Alba Adriatica del 06/07/2016 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari
- Nota di Trascrizione del pignoramento del 16/06/2016 Reg. part. 4079 Reg. gen. 5057

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

- Attualmente l'unità immobiliare oggetto della presente procedura appartiene in **piena proprietà** a [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] per essere a questa pervenuta in regime di separazione dei beni dal sig. [REDACTED] [REDACTED] in regime di separazione dei beni, per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/11/2003 Rep. 118056/26853, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I: di Lucera il 21/11/2003 ai nn. 11184/9274;
- Al sig. [REDACTED] in regime di separazione dei beni, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Poggio Imperiale individuata in catasto al Foglio 14 particelle
 - 464 sub 1 alla via Focarete n. 1 p.T cat. A/6 cl. 5 v. 1
 - 464 sub 2 alla via Focarete n. 3 p.1-2 cat. A/4 c.l 3 v. 3è pervenuta dalla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] per Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 17/04/2003 Rep. 114868/25802, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I: di Lucera il 05/05/2003 ai nn. 4346/3586;
- Alla sig.ra [REDACTED], la proprietà dei suddetti immobili pervenne per:
 - 1/4 in virtù di successione legittima in morte della di lei madre [REDACTED] A [REDACTED] (denuncia n.1253



vol.180 e denuncia integrativa n.342 vol.192)

- 3/4 in virtù di successione legittima in morte del di lei padre [REDACTED]
[REDACTED] (denuncia n.155 vol.181).

1.3 Corrispondenza dei dati catastali

Dalla verifica della corrispondenza dei dati catastali dell'immobile pignorato con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento relativo alla presente Procedura e nella Nota di Trascrizione del pignoramento registrato il 16/06/2016 al n. 4079 Reg. Part. e n. 5057 Reg. Gen., si riscontra che questi corrispondono a quelli con cui gli immobili in oggetto sono riportati nel N.C.E.U. del comune di POGGIO IMPERIALE.

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 Lesina risulta che l'esecutata [REDACTED], [REDACTED], ha contratto matrimonio con P [REDACTED] in [REDACTED], in regime di separazione dei beni (v. All.L).

2.0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni



I beni pignorati consistono in:

1) APPARTAMENTO per civile abitazione posto in primo e secondo piano, di un fabbricato di tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) sito in comune di POGGIO IMPERIALE in zona Omogenea "B" del vigente P.R.G., alla via Focarete, con ingresso dal portoncino al civico 3 di detta via, di catastali vani 3, confinante con detta via e proprietà di Biondi per due lati ed proprietà di Grassi Salvatore, salvo altri.

DATI CATASTALI

Comune di POGGIO IMPERIALE

Foglio	P.IIa	Sub	Categ	Classe	Consist	Sup. Cat.	Rendita
14	464	2	A/4	3	3 vani		Euro 209,17
Indirizzo			VIA FOCARETE n. 3 piano: 1-2				

INTESTATI dal 03/11/2003

N	Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
1	██████████ ████████████████████ ██████████	██████████	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

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

2.2 Esatta individuazione del bene

Per l'esatta individuazione del bene in oggetto si rimanda all'allegato K: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"



3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

I beni in oggetto sono parte di un fabbricato di tre piani fuori terra

Caratteristiche strutturali e distributive degli immobili:

- Caratteristiche strutturali del fabbricato:
 - Struttura portante in muratura piena in blocchi di tufo messi in opera con malta cementizia;
 - Fondazioni del tipo continue, realizzate in calcestruzzo, in prosecuzione della muratura sovrastante
 - Copertura in parte a tetto rivestita in tegole di laterizio locale ed in parte a terrazzo praticabile
 - Solai del tipo misto in latero-cemento con travetti precompressi e laterizio semplice interposto con soletta collaborante completata in opera
 - Pareti perimetrali: esternamente rivestite con lastre di pietra chiara tipo travertino fino ad un'altezza di circa 80 cm e per il resto rifinite con intonaco a civile e pitturazione color mattone effetto graffiato; internamente rifinite con intonaco a civile e pitturazione.
 - Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate.
 - Scale: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in marmo chiaro per quanto riguarda alzate e pedate, corrimano in legno.



- Balconi : dotati di ringhiera metallica, pavimentazione in piastrelle per esterni

- Composizione interna dell'appartamento:

L'**Appartamento** è costituito da: un locale al primo piano dove si trova la cucina ed una soggiorno-tinello con un balcone, due camere da letto con un balcone ed un bagno al secondo piano, da cui si accede, mediante scala interna in cls, ad un locale sottotetto con annesso terrazzo.

Altezza interna utile:

- h=2,83 mt al piano primo
- h=2,90 mt al piano primo
- $h_{\min}=2,20$ e $h_{\max}=2,40$ m per il vano ricavato nel sottotetto

Finiture e caratteristiche esterne e interne dell'appartamento

- Pavimenti: piastrelle in gress porcellanato al piano primo, in marmo al piano secondo in graniglia nel sottotetto.
- Rivestimento cucina: piastrelle in ceramica, colore chiaro
- Bagno :
 - Rivestimento in piastrelle in ceramica, colore chiaro
 - Sanitari: lavabo, bidet, vaso, doccia in ceramica bianca
- Infissi esterni (finestre): realizzati in legno con tapparelle esterne in plastica, apertura a battente
- Infissi interni (porte) : in legno tamburato con vetro;
- Portoncino d'ingresso all'appartamento: rivestita con pannelli in legno.



(v. rassegna fotografica All. M).

Dotazione impiantistica

L'appartamento è dotato di: impianto elettrico, impianto idrico – fognario, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e caldaia alimentata con bombola a gas, anche per la produzione di acqua calda; per detti impianti non è stata esibita dalla proprietaria alcuna certificazione di conformità, pertanto dei presumibili costi di adeguamento di detti impianti si è tenuto conto nella determinazione del valore dell'immobile.

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 conservazione dell'appartamento come **mediocre**.

Internamente l'appartamento mostra in alcune zone del soffitto e delle pareti fenomeni di condensa e infiltrazioni, con macchie dovute alla proliferazione di muffe e distacco della pittura ed in alcuni punti (v, bagno) anche dell'intonaco. Tali fenomeni sono comunque circoscritti.

Pertanto l'unità immobiliare necessita di interventi di ristrutturazione e manutenzione finalizzati alla risistemazione funzionale ed estetica di tutti quegli elementi che nel corso del tempo hanno subito deterioramenti.

(v. rassegna fotografica All. M).

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 soprattutto dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI il quale riporta i prezzi unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione e dello stato di conservazione dell'immobile.

Da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di Poggio Imperiale, è emerso che per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, sulla scorta delle vendite effettuate di fatto, variano da un minimo di Euro 400,00 al mq ad un massimo di Euro 700,00 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, lo stato di conservazione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, lo stato di efficienza, ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di €/mq 600,00.

Per quanto riguarda il LOTTO, il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- coefficiente funzione della destinazione dell'immobile a seconda dell'uso reale non in contrasto con le prescrizioni relative alle norme edilizie pari a: 1,00;
- coefficiente di razionalità relativo alla distribuzione funzionale degli ambienti e degli spazi accessori componenti dell'unità immobiliare pari a: 0,90;
- coefficienti di rifinitura e grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità), di vetustà e



manutenzione inerenti lo stato di conservazione e l'anno di costruzione; tutti questi parametri date le caratteristiche proprie dell'immobile sono pari a: 0,70;

- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile pari a: 1,00 essendo il bene libero.(Si veda anche: paragrafo 7.0 QUESITO7)

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

$$K = (1,00+0,90+0,70+1,00)/4 = 0,90$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale dell'intero lotto di circa **112,34 mq**, così come indicato nella tabella di seguito:

Tab. 1:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
Camera P. Primo	44,20	100%	44,20	600	90%	€ 23.868,00
Balcone P. Primo	3,80	50%	1,90	600	90%	€ 1.026,00
Camera P. Secondo	44,20	100%	44,20	600	90%	€ 23.868,00
Balcone P. Secondo	3,80	50%	1,90	600	90%	€ 1.026,00
Sottotetto P. Terzo	21,40	75%	16,05	600	90%	€ 8.667,00
Lastrico solare	16,35	25%	4,09	600	90%	€ 2.207,25
TOTALE	133,75 mq		112,34 mq			€ 60.662,25

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il



Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

Al valore di € 60.662,25 vanno applicati ancora due coefficienti correttivi:

- b) coefficiente correttivo (b) per vizi occulti, quote condominiale insolute e difformità Catastali. In tale coefficiente si è tenuto conto delle spese tecniche e oneri per la **regolarizzazione** delle difformità catastali per un ammontare complessivo di circa Euro 2.000,00. (coeff. (b) Tab.2)
- c) coefficiente correttivo (c) per mancanza agibilità e difformità Urbanistica. In tale coefficiente si è tenuto conto che l'abuso edilizio non risulta sanabile, fatto salvi ulteriori approfondimenti e verifiche e l'eventuale diversa dimostrazione, da parte dei soggetti interessati del possesso del titolo edilizio abitativo, pertanto l'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con una decurtazione del suo valore pari al 50%. (coeff. (c) Tab.2)

Tab. 2:

sup. lorda complessiva (mq)		valore abbattuto	coeff. Correttivo per agibilità (b)	coeff. correttivo per vizi occulti, diff. Urb, (c)	VALORE ULTIMO abbattuto
Camera P. Primo	44,20	€ 23.868,00	96%	50%	€ 11.456,64
Balcone P. Primo	3,80	€ 1.026,00	96%	50%	€ 492,48
Camera P. Secondo	44,20	€ 23.868,00	96%	50%	€ 11.456,64
Balcone P. Secondo	3,80	€ 1.026,00	96%	50%	€ 492,48
Sottotetto P. Terzo	21,40	€ 8.667,00	96%	50%	€ 4.160,16
Lastrico solare	16,35	€ 2.207,25	96%	95%	€ 1.059,48
TOTALE	195,17	€ 60.662,25			€ 29.117,88



Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto Unico sia di **€ 30.000,00**, (euro trentamila/00), come specificato nell'allegato "Valutazione del lotto" (All. N).

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Tab. 3

Sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)
piano primo	44,20	100%	44,20
Balcone p. I [^]	3,80	50%	1,90
piano secondo	44,20	50%	44,20
Balcone p. II [^]	3,80	100%	1,90
piano sottotetto	21,40	75%	16,05
Lastrico solare	16,35	25%	4,09
TOTALE			112,34 mq

Tab. 4

Superficie Netta (mq)	
Piano 1° - Appartamento	
Tinello/cucina	29,45
Vano scala	7,13
Piano 2° - Appartamento	
camera	9,26
camera	17,90
wc	2,85
Vano scala	6,12
Piano 3° - mansarda	



ripostiglio	14,45
Vano scala	3,35
TOTALE sup. int.	90,51 mq
Balcone	3,80
Balcone	3,80
Lastrico solare	16,35
TOTALE balconi	23,95 mq

(v. All. O).

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

Omissis

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto

➔ LOTTO UNICO

Il Lotto è costituito da:

Appartamento posto al primo e secondo piano con locale sottotetto e terrazzo di un fabbricato di tre piani fuori terra in comune di Poggio Imperiale (FG) alla via Focarete, con accesso da portoncino al civico 3 di detta via, composto da un locale a piano primo con zona cucina e soggiorno-tinello, due camere da letto e un bagno al secondo piano cui si accede mediante scalinata interna, un locale sottotetto con terrazzo a cui si accede mediante scalinata interna dal secondo piano; per una consistenza catastale di 3 vani, per una superficie complessiva lorda di 109,80 mq, più un balcone al primo piano ed un balcone al secondo



piano ognuno di 3,80 mq, e terrazzo di 16,35 mq per una superficie commerciale complessiva di metri quadrati 112,34 (centododici/34 mq) circa, confinante con detta via Focarete, proprietà [REDACTED] per due lati, proprietà [REDACTED], salvo altri; censito in catasto al foglio 14 particella 464 sub.2 (ex protocollo n. 86 dell'anno 1977) Via Focarete n. 3 P.1-2 cat..A/4 cl.3 v.3 rc.Euro 209,17.

Prezzo base d'asta del LOTTO: € 30.000,00

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

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili in oggetto appartengono a [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], per la piena in regime di separazione dei beni.

L'appartamento non risulta occupato o utilizzato né dalla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] né da altri.

8.0 QUESITO 8

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

Omissis

9.0 QUESITO 9

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

➤ Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia -



Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **20/11/2003** ai nn. **11090/1156** per euro 52.500,00 a favore della società Banca Popolare di Milano – Soc. Coop. Ar.l. con sede in Milano c.f. 00715120150 domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Meda n. 4, contro [REDACTED]

[REDACTED], sull'immobile al F.14 p.lla 464 sub 2 per il diritto di piena proprietà, nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/11/2003 rep. 118057

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **05/11/2008** ai nn. **10566/2491** per euro 93.898,00 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158, contro [REDACTED], [REDACTED] e in qualità di debitore non datore di ipoteca [REDACTED] [REDACTED] sull'immobile al F.14 p.lla 464 sub 2 per il diritto di piena proprietà, nascente da atto di mutuo fondirio a rogito del Notaio Lorenzo CASSANO di San Severo del 29/10/2008 rep. 147680 (v. All. D).

➤ Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il **16/06/2016** ai nn. **5057/4079**, a favore della Italfondiaro S.p.a., con sede in Roma, contro [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED], gravante sull'immobile al F.14



p.lla 464 sub 2 per il diritto di piena proprietà, nascente da atto emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Foggia il 30/05/2016 n. rep. 4402, cui si riferisce la presente procedura.

(v. All. D).

10.0 QUESITO 10

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Dall'Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/11/2003 Rep. 118056/26853, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I: di Lucera il 21/11/2003 ai nn. 11184/9274, la costruzione del fabbricato, di cui il LOTTO è parte, è antecedente al 1967.

Dalle indagini svolte presso l'UTC di Poggio Imperiale è stata rinvenuta, relativamente agli immobili in oggetto, la pratica edilizia n. 24 del 1965 (in All. I). lo stesso UTC ha verificato che in detta Pratica Edilizia non risultano presenti elaborati grafici e il nulla osta predisposto dall'ufficio in data 17/05/1965, risulta privo di protocollo in uscita, privo dell'attestazione di notifica e di pubblicazione dell'atto. Pertanto il detto procedimento è da intendersi non validamente concluso/completato, come da certificazione rilasciata dall'UTC del Comune di Poggio Imperiale sulla scorta della documentazione rinvenuta in archivio e fatto salvi ulteriori approfondimenti e verifiche e l'eventuale diversa dimostrazione, da parte dei soggetti interessati del possesso del titolo edilizio abitativo.

In caso di interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo edilizio, sia esso il permesso di costruire o una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), è possibile attivare la procedura di Accertamento di Conformità (in



sanatoria), secondo quanto previsto dall'art. 36 de D.P.R. 380/01 che disciplina l'accertamento di conformità, ossia quello strumento attraverso cui si consente la sanatoria di manufatti od opere realizzati in assenza di titolo edilizio.

Al fine del rilascio del permesso in sanatoria è necessario dimostrare la **doppia conformità**, ossia la conformità dell'opera o dell'intervento abusivo sia al piano urbanistico vigente all'attualità quindi al momento della presentazione dell'istanza ex art. 36, sia al piano urbanistico che vigeva all'epoca in cui è stato realizzato il manufatto.

L'immobile urbano distinto all'NCEU F. 14 P.IIa n. 464 sub 2 ubicato in via Focarete al n. 3 ricade con la sua area di sedime in Zona Omogenea "B" del vigente PRG e con esso nel Piano Particolareggiato della zona B in zona edificabile con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- Zona territoriale omogenea B di completamento
- Indice di fabbricabilità fondiario: 7,5 mc/mq
- Altezza max: mt 11
- Numero max di piani: 3
- Distacco minimo dagli edifici: mt 6
- Distacco minimo dai confini: mt 3
- Distacco minimo dall'asse stradale: In linea con gli edifici esistenti
- Tipo edilizio medio: Case isolate o continue
- Costruzioni accessorie: Vietate
- Strumenti di attuazione: Studio Particolareggiato
- Dotazioni di attrezzature spazi minimi e localizzazioni: 12 mq/ab parzialmente in zone B e parzialmente in zone F a carattere specifico; almeno 4 mq/ab di aree per l'istruzione in zone F
- Prescrizioni particolari: Copertura a tetto. Nel caso di edifici che abbiano risvolti su strade laterali la quota del filo di gronda deve mantenersi sempre uguale. L'altezza massima viene calcolata in asse al prospetto a valle. La quota di calpestio del primo piano abitabile deve essere superiore alle circostanti quote stradali. Superfici libere sistemate a verde;

Sulla scorta di quanto accertato dall'UTC di Poggio Imperiale e a seguito di confronti con l'ufficio stesso, si è verificato che, avendo il fabbricato di via



Focarete, 3 un'altezza fuori terra superiore a 9,00 mt, senza prendere in considerazione la volumetria espressa dal vano sottotetto sul lastrico solare, esprimerebbe una cubatura di almeno 9,5mc/mq, superiore quindi alla cubatura massima esprimibile dalla zona in cui ricade l'area di sedime del fabbricato in relazione al vigente PRG, che indica come Indice di fabbricabilità fondiario: 7,5 mc/mq.

Quindi il fabbricato non risulta conforme al piano urbanistico vigente, pertanto non sanabile ai sensi dell'art. 36 de D.P.R. 380/01.

Tale situazione è stata accertata di concerto con l'UTC del Comune di Poggio Imperiale sulla scorta di quanto realizzato e della documentazione rinvenuta in archivio, fatto salvi ulteriori approfondimenti e verifiche e l'eventuale diversa dimostrazione, da parte dei soggetti interessati del possesso del titolo edilizio abitativo. (v. All. H).

Nel caso in esame, l'abuso edilizio non risulta sanabile.

Vi potrebbe essere la possibilità di usufruire di una sanatoria prevista dall'articolo 40 ultimo comma della legge 47/85 (cd prima legge sul condono edilizio) che prevede la possibilità di sanare l'immobile trasferito con procedura esecutiva immobiliare entro 120 giorni dal trasferimento a condizione che il credito che ha dato luogo al pignoramento sia anteriore all'entrata in vigore della legge 47/85 (la prima legge sul condono), che con le successive proroghe concesse dalle nuove leggi sul condono del 1994 del 2003, prolunga fino al settembre 2003 la possibilità di sanare gli immobili abusivi venduti all'asta (sempre che il credito sia anteriore al settembre 2003).



10.2 Certificato di Agibilità

Certificato di Abitabilità e Agibilità non presente.

10.3 Regolarità catastale

Da ricerche svolte presso l'Agazia del Territorio - Uff. Provinciale del Territorio di Foggia – l'immobile risulta regolarmente accatastato ma risulta mancante l'elaborato planimetrico, che pertanto va integrata.

Pertanto risulta necessario un aggiornamento catastale i cui costi sono stati decurtati dal valore dell'immobile tenuti per un ammontare complessivo di circa Euro 2.000,00, comprensivo di spese tecniche, oneri e accessori.

11 QUESITO 11

11.1 Attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lesina, la sottoscritta CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" dell'immobile in oggetto, pertanto la stessa ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. All. P)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
Poggio Imperiale	FG	73	1401	D

Lucera, 05/10/2019

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Claudia FORTUNATI




CONCLUSIONI

Tabella riepilogativa: vedi allegato LOTTO UNICO

Tipologia	Appartamento per civile abitazione
Descrizione Fabbricato	<p>L'appartamento si sviluppa al primo e secondo piano con suppenno e terrazzo di un fabbricato di tre piani fuori terra avente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Copertura in parte a tetto e in parte a terrazzo- Struttura portante in muratura- Fondazioni di tipo continuo- Solai del tipo misto in latero-cemento con travetti precompressi e laterizio semplice interposto con soletta collaborante- Pareti perimetrali: esternamente rivestite con lastre di pietra chiara tipo travertino fino ad un'altezza di circa 80 cm e per il resto rifinite con intonaco a civile e pitturazione effetto graffiato; internamente rifinite con intonaco a civile e pitturazione.- Tramezzature: in mattoni forati in opera con malta cementizia, intonacate e pitturate- Scala condominiale: realizzata in c.a. gettata in opera a soletta rampante, intonacata all'intradosso e rifinita con rivestimento in marmo
Composizione Appartamento	<p>L'appartamento si compone di : un locale a piano primo con zona cucina e soggiorno-tinello ed un balcone, due camere da letto, un bagno ed un balcone al secondo piano cui si accede mediante scalinata interna, un locale sottotetto con terrazzo a cui si accede mediante scalinata interna dal secondo piano.</p> <p>Altezza interna utile</p> <ul style="list-style-type: none">• $h=2,83$ mt al piano primo• $h=2,90$ mt al piano primo• $h_{\min}=2,20$ e $h_{\max}=2,40$m per il vano ricavato nel sottotetto
Finiture	<ul style="list-style-type: none">• Pavimenti: piastrelle in gress porcellanato al piano primo, in marmo al piano secondo in graniglia nel sottotetto.• Rivestimento cucina: piastrelle in ceramica, colore chiaro• Bagno :<ul style="list-style-type: none">- Rivestimento in piastrelle in ceramica, colore chiaro- Sanitari: lavabo, bidet, vaso, doccia in ceramica bianca• Infissi esterni (finestre): realizzati in legno con tapparelle esterne in plastica, apertura a battente• Infissi interni (porte) : in legno tamburato con vetro;• Portoncino d'ingresso all'appartamento: rivestita con pannelli in legno.



Dotazione impiantistica	<p>Impianto elettrico, impianto idrico – fognario, impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e caldaia alimentata con bombola a gas, anche per la produzione di acqua calda;</p> <p>Per detti impianti non è stata esibita dalla proprietaria alcuna certificazione di conformità.</p>
Stato di Manutenzione e Conservazione	<p>Stato complessivo di conservazione dell'appartamento: mediocre</p> <p>l'appartamento mostra in alcune zone del soffitto e delle pareti fenomeni di condensa e infiltrazioni, con macchie dovute alla proliferazione di muffe e distacco della pittura ed in alcuni punti (v, bagno) anche dell'intonaco.</p> <p>L'unità immobiliare necessita di interventi di ristrutturazione e manutenzione e revisione della dotazione impiantistica</p>
Ubicazione	Comune di Poggiore Imperiale (FG), Zona Omogenea "B", via Focarete, 3
Confini Appartamento	L'appartamento confina con via Focarete, proprietà Di Biondi per due lati, proprietà Grassi Salvatore, salvo altri.
Dati catastali Appartamento	Foglio 14 particella 464 sub.2 (ex protocollo n. 86 dell'anno 1977) Via Focarete n. 3 P.1-2 cat..A/4 cl.3 v.3 rc.Euro 209,17
Proprietari	<p>██████████, ██████████</p> <p>██████████ per la piena in regime di separazione dei beni.</p>
Titolo di Provenienza	Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/11/2003 Rep. 118056/26853, trascritto alla Conservatoria dei R.R.I.I: di Lucera il 21/11/2003 ai nn. 11184/9274;
Iscrizioni	<ul style="list-style-type: none"> • IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 20/11/2003 ai nn. 11090/1156 a favore della società Banca Popolare di Milano – Soc. Coop. Ar.l. con sede in Milano c.f. 00715120150, contro ██████████ • IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 05/11/2008 ai nn. 10566/2491 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino c.f. 00799960158, contro ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, e in qualità di debitore non datore di ipoteca ██████████



Trascrizioni	<ul style="list-style-type: none"> • PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 16/06/2016 ai nn. 5057/4079, a favore della Italfondiaro S.p.a., con sede in Roma, contro [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], cui si riferisce la presente procedura
Stato di possesso e occupazione	L'appartamento non risulta occupato o utilizzato né dalla sig.ra [REDACTED] né da altri.
Regolarità Edilizio - Urbanistica	<p>La costruzione del fabbricato, di cui il LOTTO è parte, è antecedente al 1967., (v. Compravendita a rogito del Notaio Dott. Lorenzo CASSANO di San Severo del 03/11/2003 Rep. 118056/26853)</p> <p>per l'immobile in oggetto non è stato rilasciato titolo edilizio abilitativo in quanto la pratica edilizia n. 24 del 1965, rinvenuta presso gli archivi dell'UTC di Poggio Imperiale non è validamente conclusa/completata</p> <p>il fabbricato, esprimendo una cubatura superiore a quella massima esprimibile per la zona omogenea "B" in cui ricade, non risulta conforme al piano urbanistico vigente, quindi non sanabile ai sensi dell'art. 36 de D.P.R. 380/01.</p>
Conformità Catastale	l'immobile risulta regolarmente accatastato ma <u>risulta mancante l'elaborato planimetrico</u> , che pertanto va integrata
Agibilità	Certificato di Abitabilità e Agibilità non presente
Superficie commerciale complessiva	Mq 112,34
Valore di stima	€ 30.000,00

Lucera, 05/10/2019


 Firma del C.T.U.
 Dott. Ing. Claudia FORTUNATI






EMC BITALY
Charging Station

Via Chiaromonte

Via Rocco Capozzi

SP37

San Placido
760 poggio

Charly

483

481

482

462

464

465

444

447

448

564

449

450

451

455

457

391

392

393

394

395

416

413

437

434

436

433

427

429

430

441

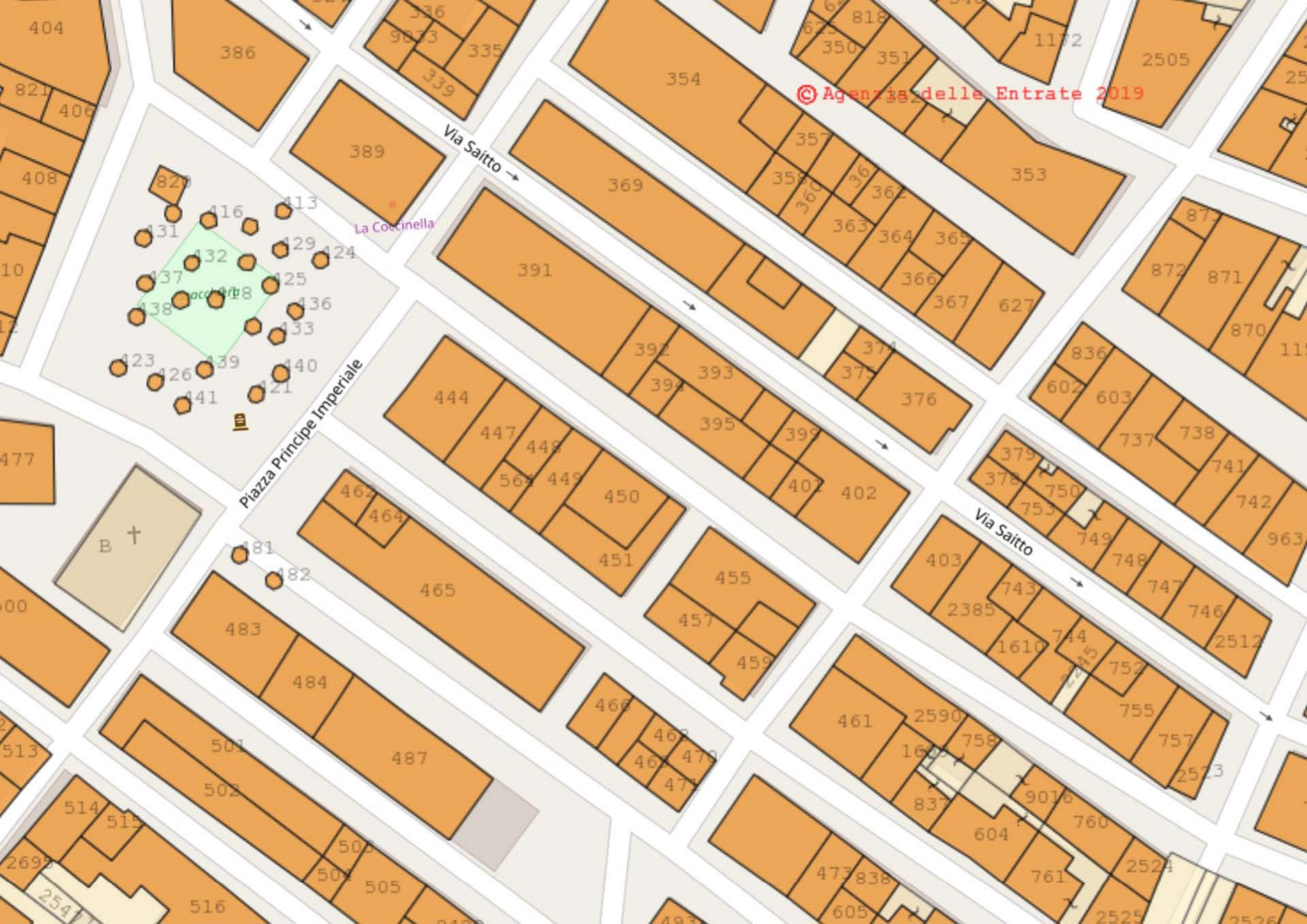
Polare di

fficio Pos

Italiane

te Rom

© Agenzia delle Entrate 2019



RELAZIONE FOTOGRAFICA

Appartamento (F.14 p.la 464 sub.2)

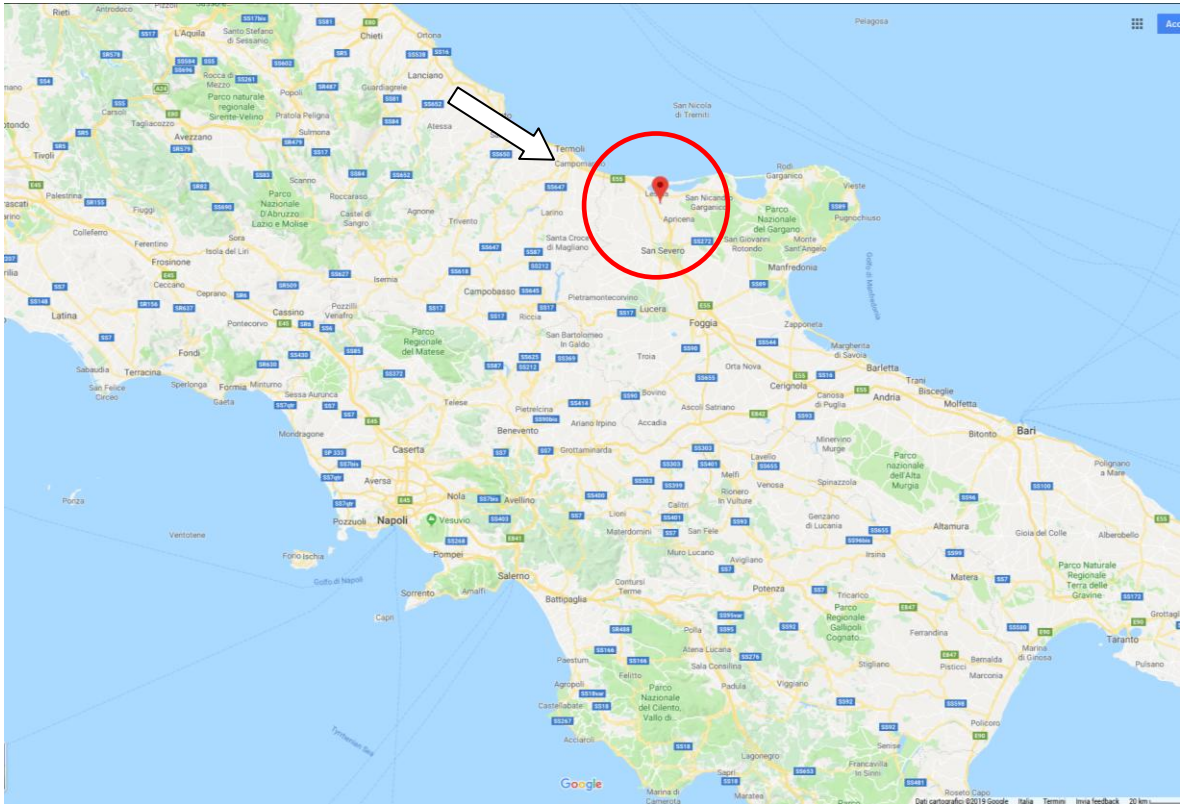


Figura 1: ubicazione immobile, Via Focarete 3/A - Poggio Imperiale (FG) - (41.822988, 15.365789)

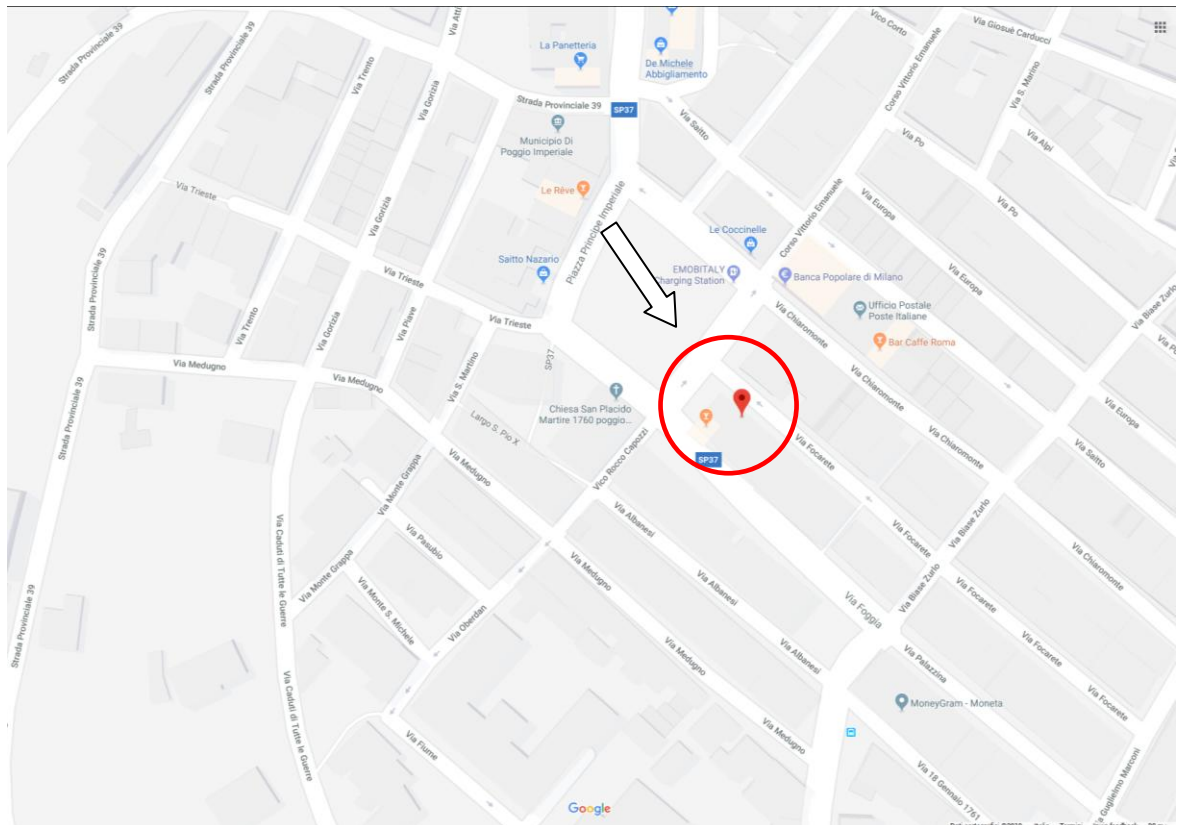


Figura 2: ubicazione immobile, Via Focarete 3/A - Poggio Imperiale (FG) - (41.822988, 15.365789)

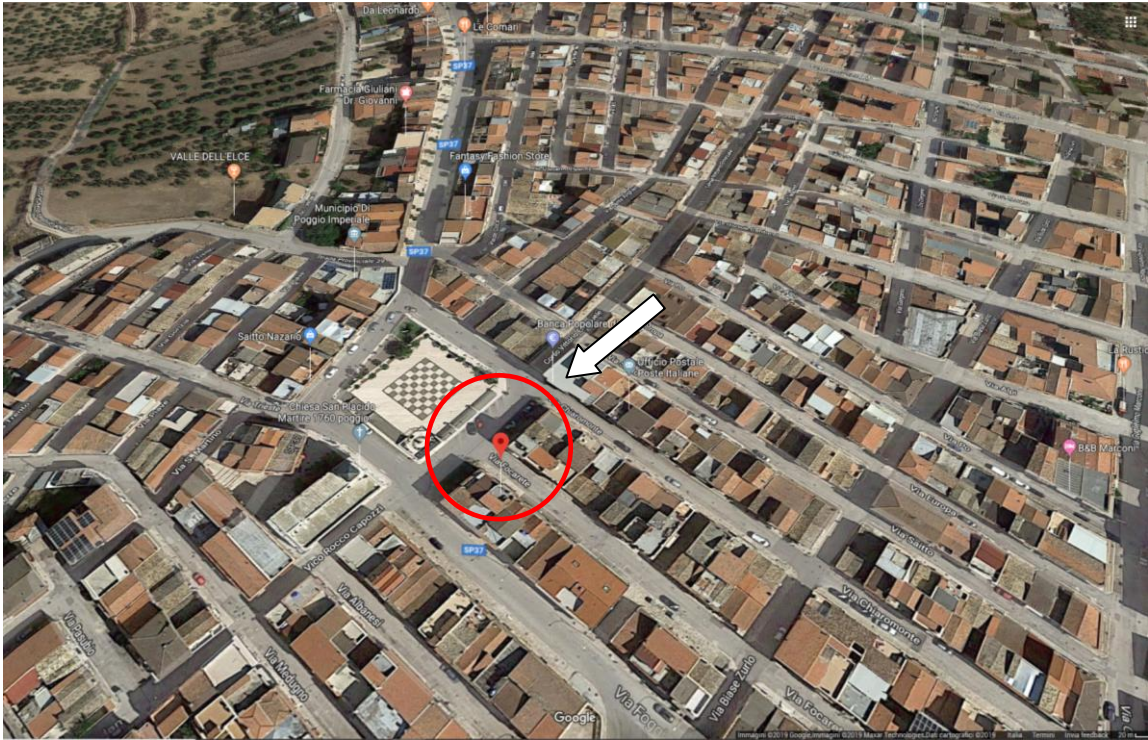


Figura 3: Immobile via Focarete 3/A - Poggio Imperiale (FG) – (41.822988, 15.365789)

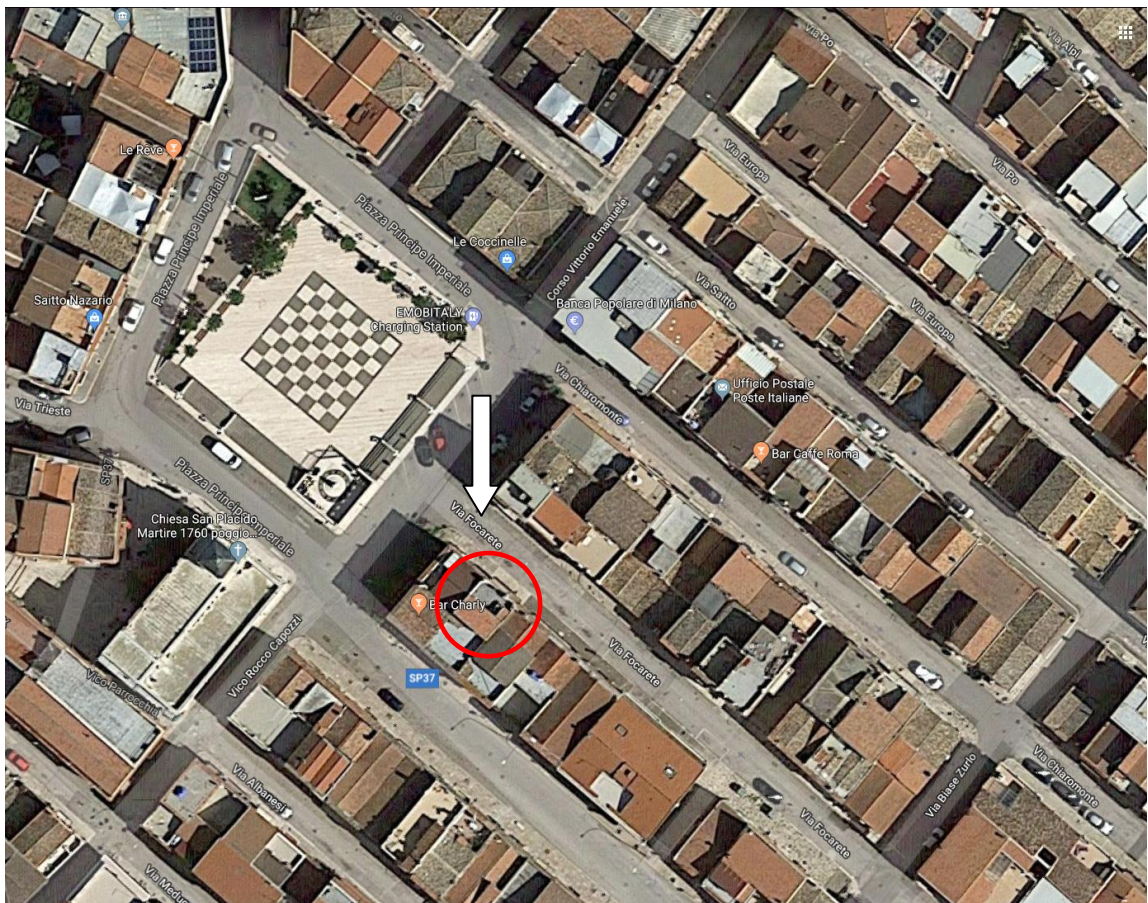


Figura 4: immobile via Focarete 3/A - Poggio Imperiale (FG) – (41.822988, 15.365789)



Figura 5: immobile via Focarete 3/A - Poggio Imperiale (FG) - (41.822988, 15.365789)



Figura 6: immobile via Focarete 3/A - Poggio Imperiale (FG) - (41.822988, 15.365789)



Figura 7: immobile via Focarete 3/A - Poggio Imperiale (FG) - (41.822988, 15.365789)



Figura 8: immobile via Focarete 3/A - Poggio Imperiale (FG) - (41.822988, 15.365789)



Figura 9: Portone d'ingresso da Focarete - Lucera (FG)

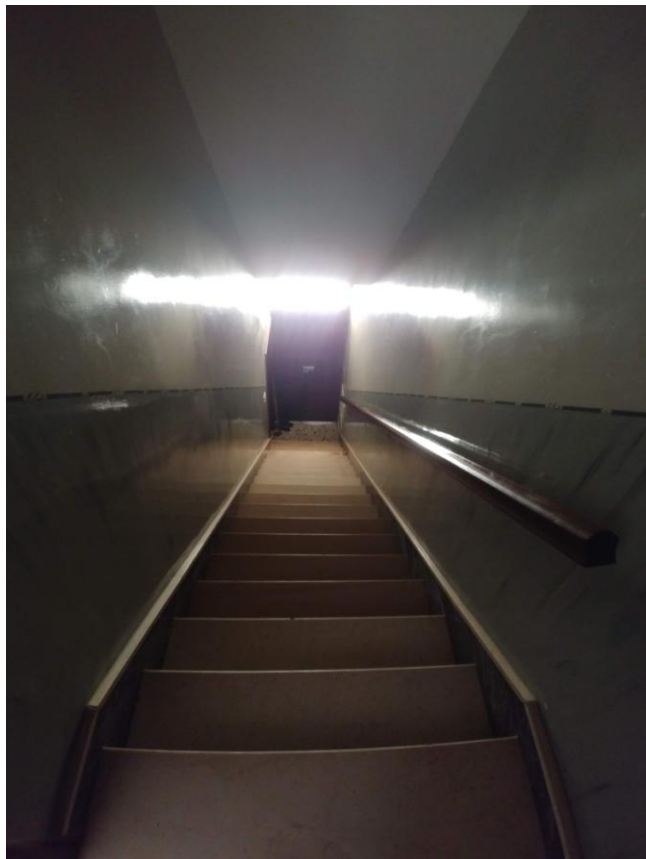


Figura 10: scala di accesso al piano primo



Figura 11: piano primo



Figura 12: piano primo (caldaia murale a gas)



Figura 13: particolare balcone al piano primo

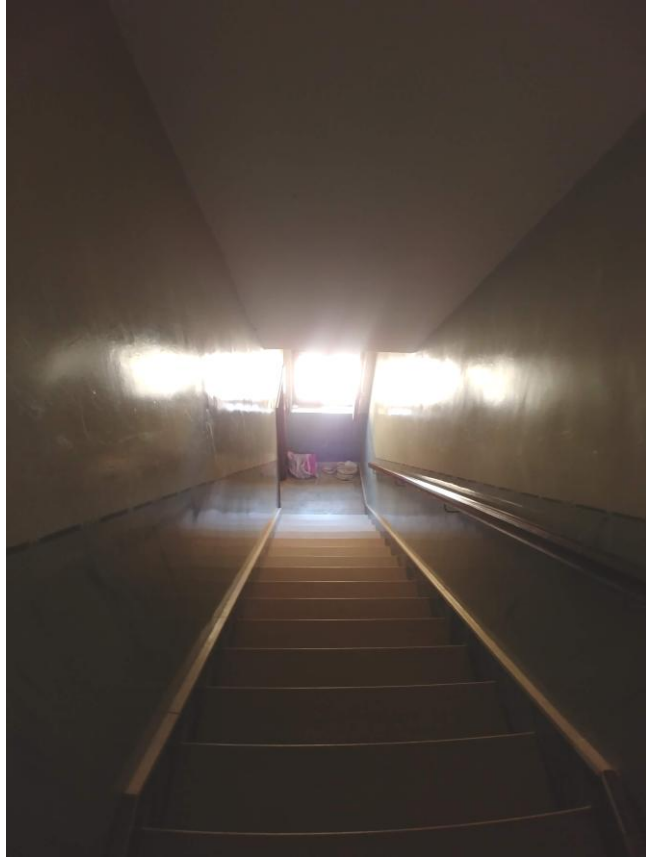


Figura 14: scala di accesso al piano secondo



Figura 15: piano secondo



Figura 16: interno appartamento piano secondo



Figura 30: interno appartamento piano secondo



Figura 17: interno appartamento piano secondo

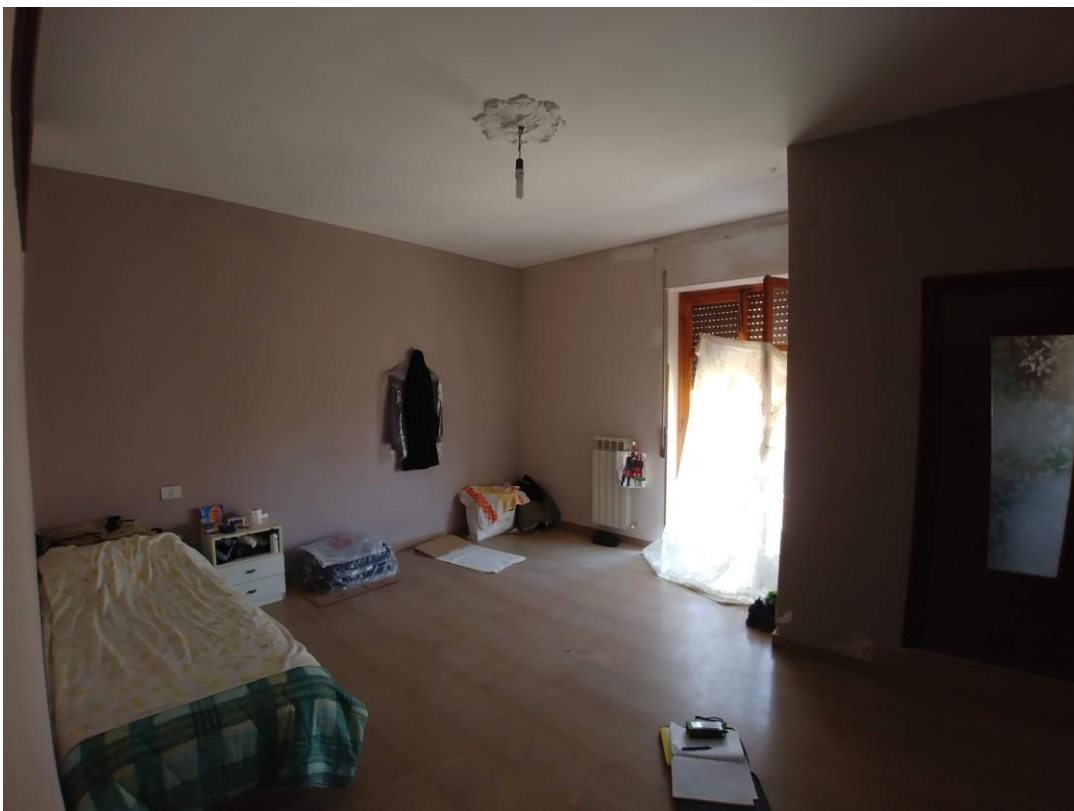


Figura 18: interno appartamento piano secondo



Figura 19: interno appartamento piano secondo

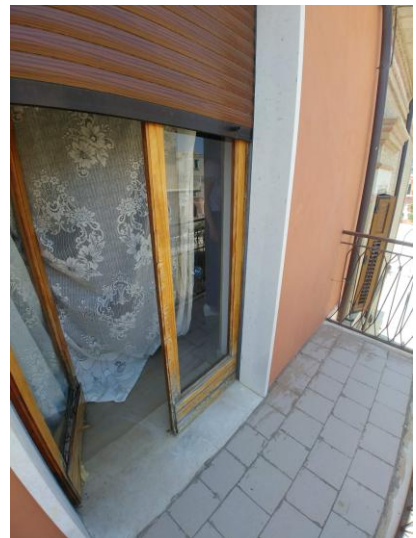


Figura 20: balcone piano secondo



Figura 21: interno appartamento piano secondo (bagno)



Figura 22: interno appartamento piano secondo (bagno)



Figura 23: interno appartamento piano secondo (bagno)



Figura 24: bagno

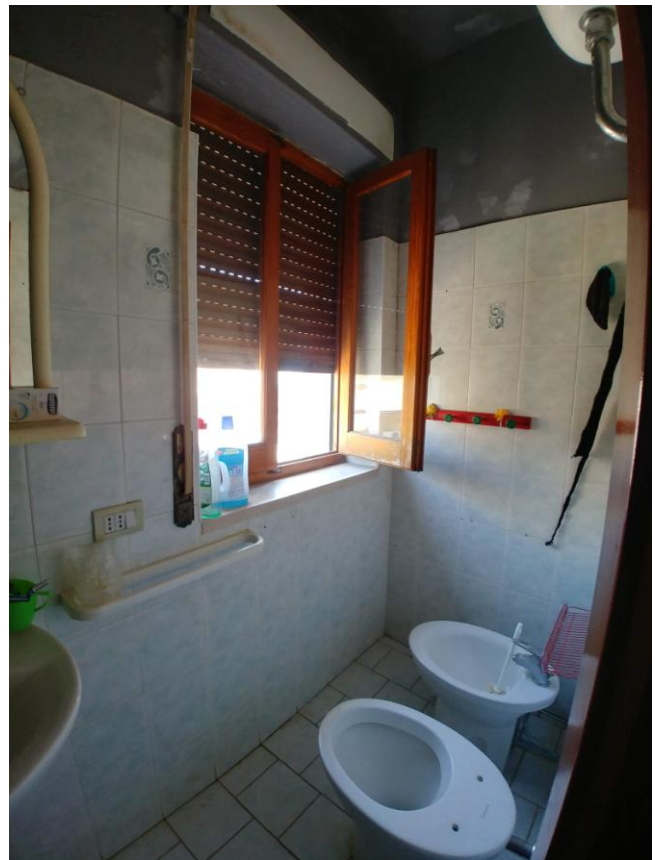


Figura 25: bagno



Figura 30: interno appartamento (scala di accesso al terrazzo)



Figura 26: interno appartamento (scala di accesso al terrazzo)



Figura 27: scala di accesso al terrazzo

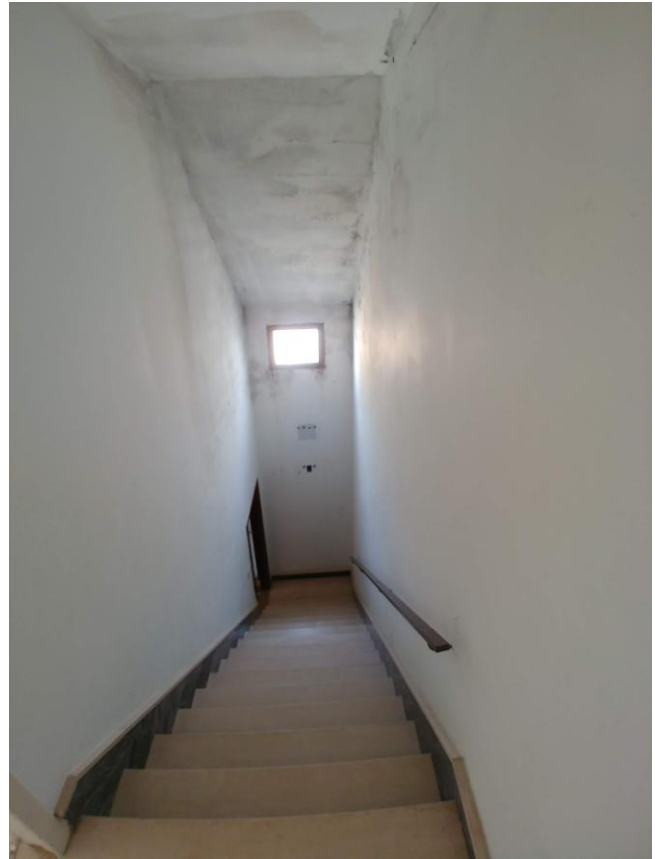


Figura 28: scala di accesso al terrazzo



Figura 29: locale mansarda



Figura 30: locale mansarda



Figura 31: locale mansarda



Figura 32: locale mansarda con accesso al lastrico solare



Figura 33: locale mansarda con accesso al lastrico solare



Figura 34: lastrico solare



Figura 35: lastrico solare



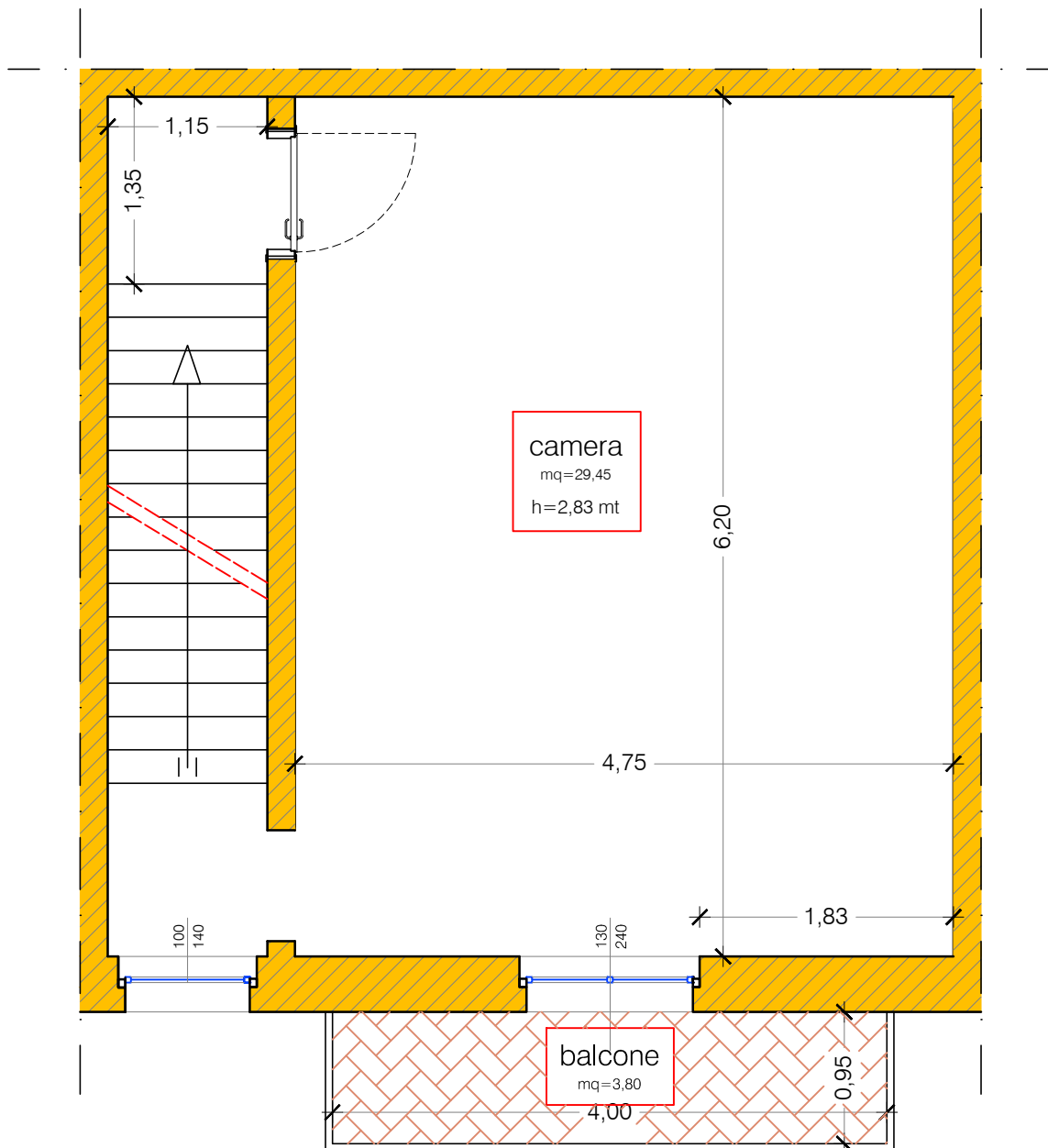
Figura 36: lastrico solare



Figura 37: lastrico solare

PIANO PRIMO

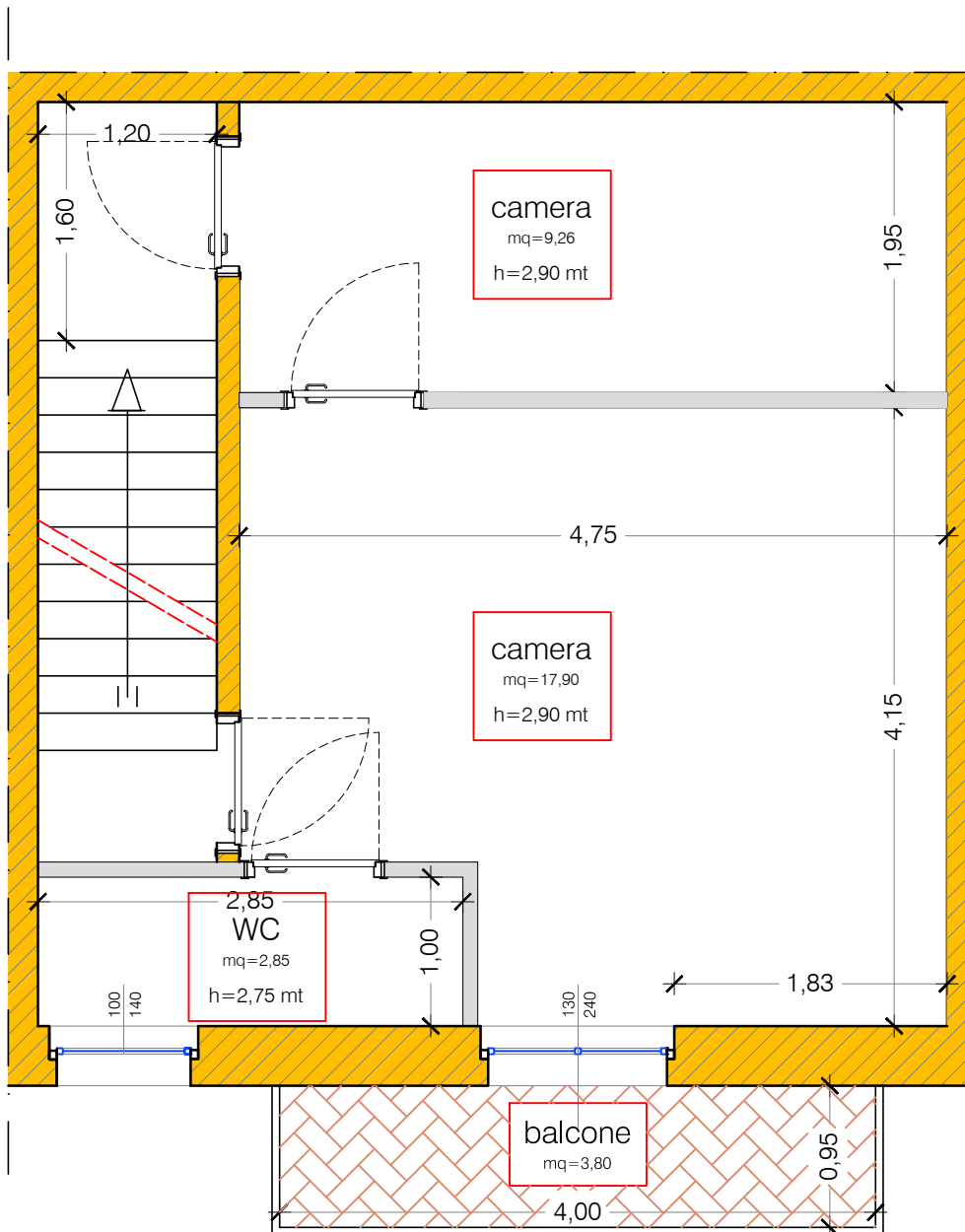
Foglio 14, part. 464, sub. 2



Scala 1:50

PIANO SECONDO

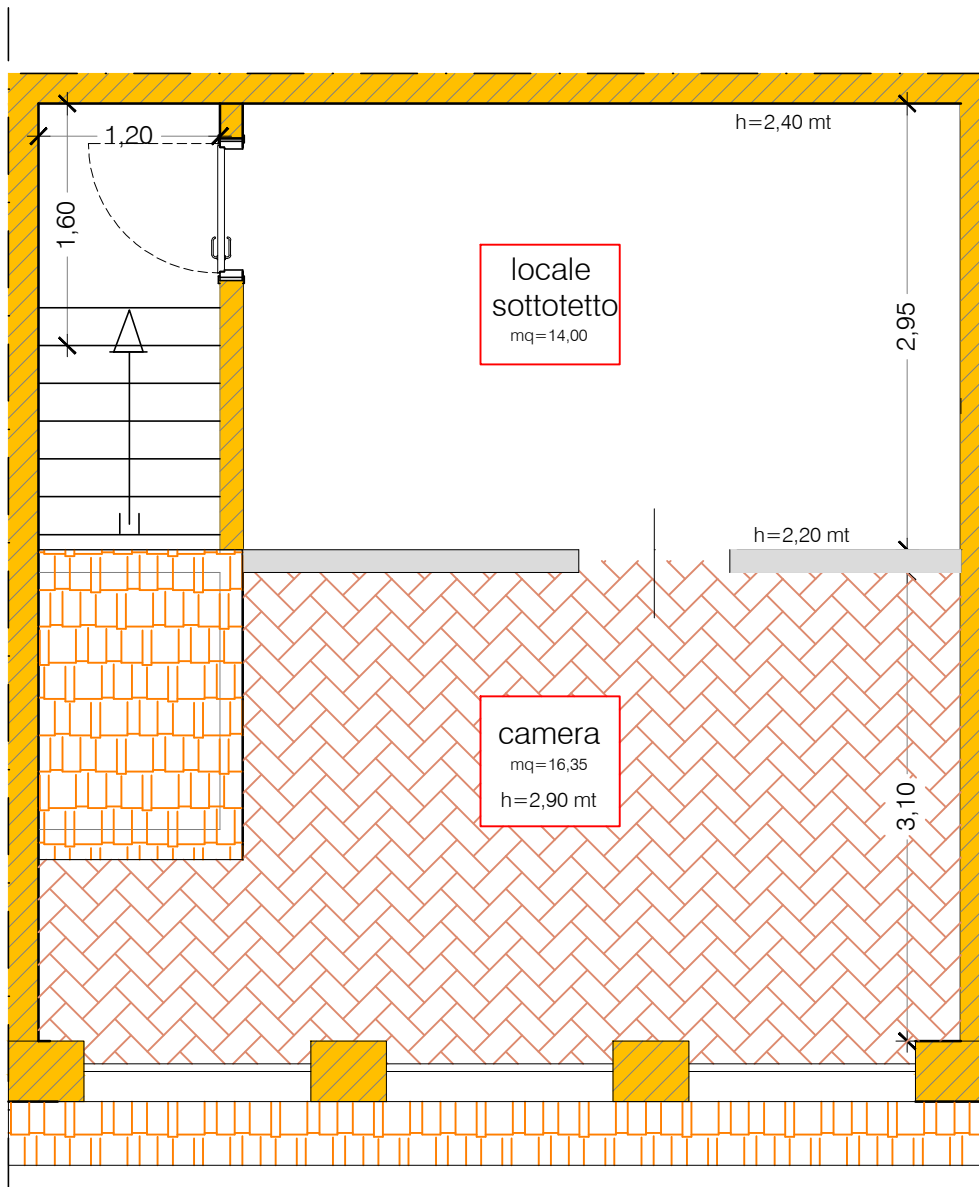
Foglio 14, part. 464, sub. 2



Scala 1:50

PIANO TERZO (copertura)

Foglio 14, part. 464, sub. 2



Scala 1:50



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: POGGIO IMPERIALE

Fascia/zona: Centrale/VIA VITT.VENETO,VIA ROMA,P.ZZA IMPERIALE,VIA UNITA D
IA(PARTE),VIA PIAVE (PARTE) , VIA U. GIORDANO (PARTE).

Codice zona: BI

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

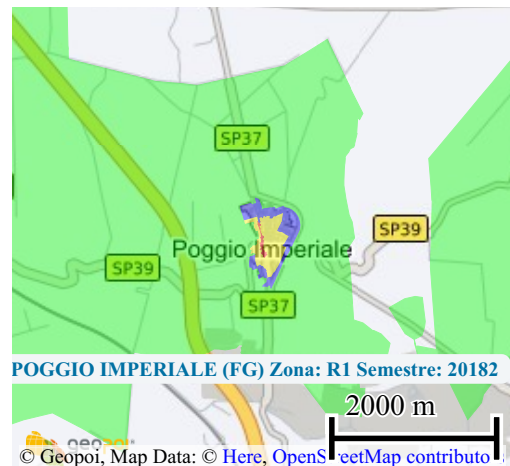
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	400	600	L	1,8	2,4	N

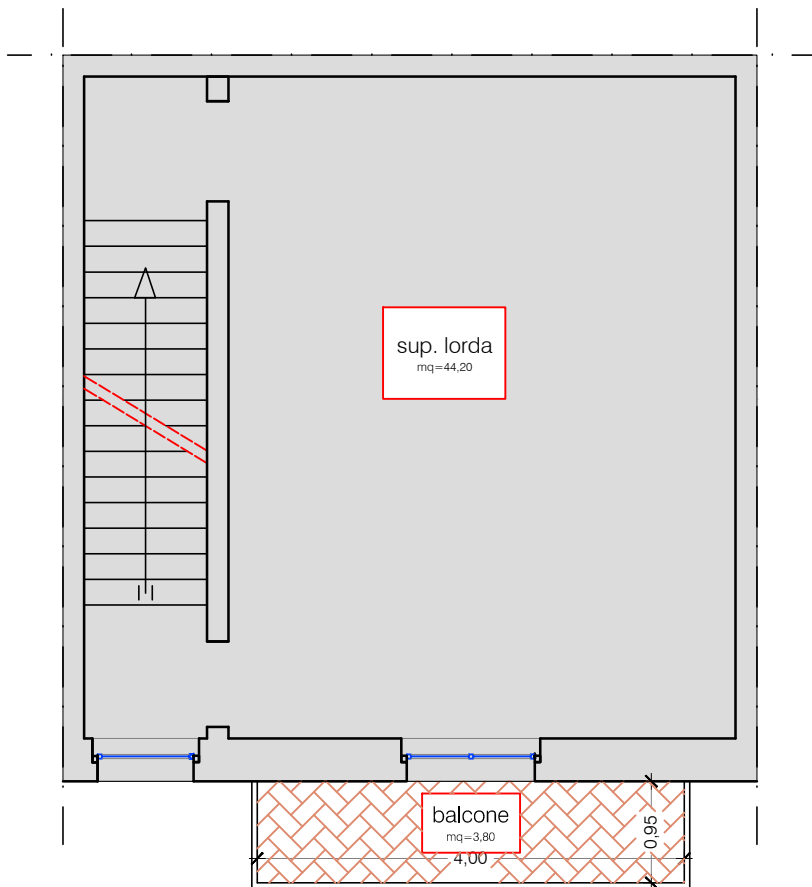
[Stampa](#)

[Legenda](#)

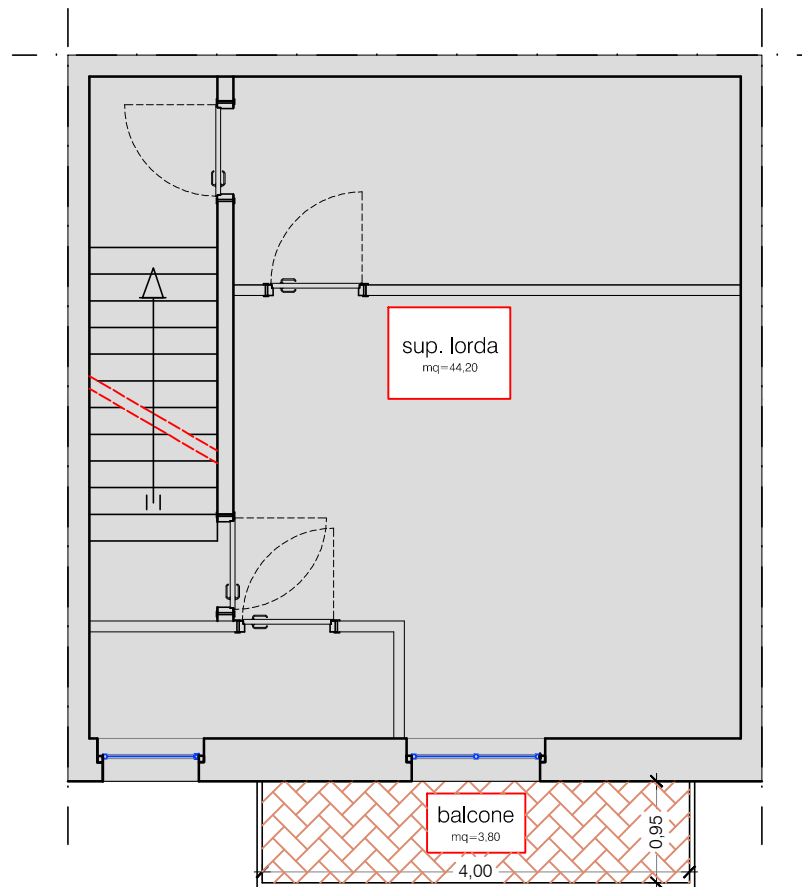
Spazio disponibile per annotazioni



PIANO PRIMO
Foglio 14, part. 464, sub. 2



PIANO SECONDO
Foglio 14, part. 464, sub. 2



Scala 1:100

VALUTAZIONE DEL LOTTO

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	coeff. Correttivo K (a)	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
Camera P. Primo	44,20	100%	44,20	600,00	90%	€ 23.868,00	96%	50%	€ 11.456,64
Balcone P. Primo	3,80	50%	1,90	600,00	90%	€ 1.026,00	96%	50%	€ 492,48
Camera P. Secondo	44,20	100%	44,20	600,00	90%	€ 23.868,00	96%	50%	€ 11.456,64
Balcone P. Secondo	3,80	50%	1,90	600,00	90%	€ 1.026,00	96%	50%	€ 492,48
Sottotetto Piano Terzo	21,40	75%	16,05	600,00	90%	€ 8.667,00	96%	50%	€ 4.160,16
Lastrico solare	16,35	25%	4,09	600,00	90%	€ 2.207,25	96%	50%	€ 1.059,48
TOTALE	133,75	mq	112,34	mq		€ 60.662,25			€ 29.117,88

VALORE TOTALE DEL LOTTO (senza abbattimenti correttivi)

€ 67.402,50

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)

€ 60.662,25

VALORE DEL LOTTO con abbattimenti (a)+(b)+(c)

€ 29.117,88

VALORE FINALE DEL LOTTO ARROTONDATO

€ 30.000,00