

TRIBUNALE DI FOGGIA
III Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

* * *

1. INTRODUZIONE

Pende, presso il Tribunale di Foggia, la procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 346/2021, promossa dal POP NPLS 2018 s.r.l. nei confronti del sig. [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]).

La procedura esecutiva in questione riguarda il seguente immobile:

- appartamento in Lesina (Fg), alla via Vincenzo Monti n. 25, in piano rialzato, attestato all'Agazia del Territorio di Foggia al Foglio 40, part.Ila 501, sub. 9.

2. PREMESSA

In data 5 Agosto 2023 lo scrivente architetto Gaetano Centra, libero professionista, con studio in Foggia alla Via Salvatore Tugini n.31, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia al n.528 di matricola e all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Foggia, veniva nominato "esperto" nella Procedura Esecutiva n. 346/2021 con giuramento telematico da eseguirsi entro la data del 12 Settembre 2023.

Q U E S I T I

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

1) - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.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 alla ricostruzione delle 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;

1) - ter alla verifica della 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 determinata modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) - quater 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;

1) - quinquies 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;

2) - all'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 alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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) - alla 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) - alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti, ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) bis - alla 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;

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

7) - alla 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) - *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso 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;*

9) - *all'accertamento dell'esistenza delle formalità/vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

10) - *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) - *alla verifica, 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 staggito, 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 1.9.1967, 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 sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) - alla 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.»

Veniva concesso il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

3. ATTIVITÀ PERITALE

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti;
- B) Rilievi planimetrici e fotografici dell'immobile;
- C) Accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia) con verifica dei dati catastali degli immobili oggetto di stima, visure catastali, ed acquisizione della relativa planimetria catastale;
- D) Verifica atti autorizzativi ed elaborati presso l'U.T.C. del Comune di Lesina sull'attività edilizia afferente all'intero edificio;
- E) Agenzia delle Entrate e Conservatoria immobiliare per le ulteriori visure ipocatastali.

Si illustrano, qui di seguito, le varie fasi dell'attività peritale espletata.

Sopralluogo

Il sopralluogo è avvenuto in data 04.10.2023, previo avviso inviato a mezzo di raccomandata a/r n. 154706948388 del 21.09.2023 e successivo telegramma n. 7790260980300101290920231151 del 29.09.2023. Le operazioni di sopralluogo si sono svolte il 04.10.2023 con rilievi dimensionali e fotografici, come da verbale allegato alla presente.



4. QUESITO N. 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.

“al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.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”

L'art. 567 co. 2 del c.p.c. prevede che “Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.” Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie prodotti in atti), per l'immobile pignorato, relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (iscrizioni e trascrizioni): essa infatti riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Dalla disamina della detta documentazione, non si è riscontrata, sull'immobile pignorato, l'esistenza di ulteriori formalità (rispetto a quelle indicate nella relazione notarile), fino al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

5. QUESITO N. 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI

“alla ricostruzione delle 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;”



Gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore con atto di compravendita del notaio Marco Lenhardy del 14.12.2010 rep. 10708, raccolta 1196, registrato a San Severo il 15.12.2010 al n.5317 serie 1T e trascritto a Lucera il 16.12.2010 ai nn.10305/7540. Con il suindicato atto il sign. [REDACTED] acquistava gli immobili da [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]).

A [REDACTED], l'immobile pervenne :

- la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 04.08.2004 n. repertorio 16829/5275 atto del notaio Di Pierdomenico Giovanni sede Cepagatti(PE) trascritto il 10.08.2004 nn.7790/5955 da potere di [REDACTED];
- a [REDACTED] o la quota intera di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni [REDACTED] per atto di compravendita del 01.02.1995 n. di repertorio 18220 notaio Torelli Matteo sede di Sannicandro G.co (FG), trascritto il 10.02.1995 nn. 11145/947.

6. QUESITO N. 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI

“verifica della 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 determinata modifiche sul piano della consistenza dell'immobile”

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, risulta che gli identificativi catastali dell'immobile pignorato (così come riportati nel riferito atto di pignoramento immobiliare) trovano corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali.

7. QUESITO N. 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

“proceda 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;”

Dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria dei RR. II. risulta che, sui beni oggetto della presente procedura esecutiva, non gravano ulteriori procedure esecutive immobiliari, già denunciate nella relazione notarile.



8. QUESITO N. 1 QUINQUIES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

“proceda 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;”

Il debitore esecutato è coniugato ed è in regime patrimoniale in comunione dei beni .

9. QUESITO N. 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

“all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”

- IMMOBILE : abitazione in Lesina (Fg), alla via Vincenzo Monti n. 25, in piano rialzato, attestato all’Agenzia del Territorio di Foggia al Foglio 40, part.IIa 501, sub. 9, categ.A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catast. €. 120 mq, rendita €. 596,51.

Confina con: Via Fratelli Bandiera, via Vincenzo Monti, rampa carrabile e atrio di ingresso condominiale.

10. QUESITO N. 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI, ORTOFOTO, MAPPE CATASTALI

“alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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”.

Di seguito, si riproduce un estratto della sovrapposizione dell’ortofoto sulla mappa catastale di cui al Foglio 40, part.IIa 501, (dal sito web: “sportellotelematico.provincia.foggia.it”).





Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



11. QUESITO N. 3: DESCRIZIONE DEI BENI

“proceda alla 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 della presente stima, fa parte di un fabbricato condominiale costituito da tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato adibito a box auto. E' ubicato in una zona periferica dell'Abitato, vicino ad una arteria cittadina primaria carrabile, Corso Vittorio Emanuele II.

L'immobile, in ottime condizioni manutentive, è costituito da: un ampio zona giorno, formato da un unico ambiente con angolo cucina aperto, zona pranzo e angolo salotto; due camere da letto, due bagni e una camera adibita a ripostiglio. Annesso all'appartamento, vi è una corte di pertinenza esclusiva, coperta con una struttura in legno. Le rifiniture del cespite sono caratterizzate da: pavimentazione in piastrelle di monocottura, infissi interni in legno laccato, infissi esterni in PVC muniti di vetrocamera, rivestimento parietale parte in idropittura e parte in pasta colorata, fatta eccezione delle pareti dei bagni che sono rivestite in piastrelle di bicottura. È dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia ed elementi radianti in ghisa.

La superficie lorda commerciale è di mq. 135 così determinata: mq.130 unità abitativa + mq. 5 (mq. 14,20 x 0,35 corte interna).

12. QUESITO N. 4: STIMA DEI BENI

“proceda alla 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”

Stima fabbricati

Il metodo con cui è stata effettuata la stima, in applicazione dei consueti dettami della disciplina estimativa, è quello comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori di beni noti e l’immobile oggetto di apprezzamento. Tale metodo, implementato mediante il procedimento “sintetico”, consente di conoscere un ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore venale dell’immobile da stimare.

La zona, ove ricade l’immobile, è completamente urbanizzata, con strutture pubbliche e servizi in un ristretto raggio d’azione.

Pertanto dall’acquisizione dei dati ufficiali dei valori OMI della Agenzia del Territorio che attribuiscono a unità immobiliari simili in Lesina un valore parametrico che oscilla da €/mq.500 a €/mq.700 per gli appartamenti, comparati con i dati assunti presso le agenzie immobiliari della zona, ne riviene un valore commerciale di €/mq. 650,00.

STIMA

Appartamento con accesso diretto da via Vincenzo Monti n. 25, attestato al Catasto fabbricati al F.40, part.IIIa 501, sub.9, in piano rialzato.

Valore immobile: mq. 135 x €/mq. 650,00 = €. 87.750,00.

Al valore stimato vanno sottratte le spese da sostenere per la regolarizzazione tecnica edilizia quale presentazione della SCIA in sanatoria, sanzione e accatastamento per la tettoia di copertura della corte interna in legno, riscontrata in sede di sopralluogo, che vengono stimati in €. 3.000,00: Valore immobile €.87.750,00 - €.3.000,00 (spese generali per la regolarizzazione tecnica edilizia) = €. 84.750,00;

Calcolo del valore da porre a base d’asta:

€. 84.750 (valore stimato) x 0,90 (per l’assenza della garanzia vizi del bene) ≈ €.76.000,00;

13. QUESITO N. 4bis: ESPLICAZIONE SUPERFICI

“alla 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;

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dalla disamina degli elaborati planimetrici e dai rilievi si ricavano le seguenti superfici commerciali:

tipo di superficie	Superficie	coefficiente	Sup. commerciale
Appartamento	Mq. 130	1,00	Mq. 130
Corte interna	Mq. 14,20	0,35	Mq. 5
Sommano			Mq. 135

14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITA'

“alla 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 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;”

L'unità immobiliare oggetto di stima, risulta bene indivisibile.

15. QUESITO N. 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'intero:

- appartamento in Lesina (Foggia), alla Via Vincenzo Monti n. 25 in piano rialzato, attestato all'Agenzia del Territorio di Foggia al Foglio 40, part.lla 501, sub. 9, categ.A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, sup.catast. €. 120 mq, rendita €. 596,51.

Confina con: Via Fratelli Bandiera, via Vincenzo Monti, rampa carrabile e atrio di ingresso condominiale.

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO" =

€. 76.000,00

16. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO

“alla 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;”

L'immobile è direttamente condotto dal debitore esecutato.

17. QUESITO N. 8: FORMALITA' VINCOLI ED ONERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

“all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso 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”

Con riferimento all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro i debitori, in ordine agli immobili pignorati, è possibile segnalare quanto riportato in atti:

- *domande giudiziali*: negativo
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura* : negativo
- *spese condominiali*: negativo.
- *altre trascrizioni*: negativo.

18. QUESITO N. 9: FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CARICO DELLA PROCEDURA

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

Con riferimento all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro i debitori, in ordine al bene pignorato è possibile segnalare quanto segue:

- Iscrizione nn.10306/1549 del 16.12.2010 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14.12.2010 nn.10709/1197 notar Lenhardy Marco in Torremaggiore (Fg);



- Iscrizione nn.4218/326 del 16.05.2018 ipoteca della riscossione del 15.05.2018 n. di prepertorio 2412/4318 emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione sede di Roma;
- Trascrizione contro nn.9767/8336 del 22.10.2021 verbale di pignoramento immobile del 27.09.2021 n. 3795 ufficiale giudiziario Tribunale di Foggia a favore di POP NPLS 2018 s.r.l..

19. QUESITO N. 10: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

“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”

La palazzina ove è ubicato il cespite, oggetto di stima, è stata realizzata con i seguenti atti autorizzati rilasciati dal Comune di Lesina: concessione edilizia n.11442 del 14.09.1993- pratica edilizia 44/93 e variante del 15.11.1994 - pratica edilizia 83/94. Inoltre è stato rilasciato dal Comune di Lesina, in data 08.06.1995, il certificato di abitabilità.

Si è riscontrata la seguente irregolarità edilizia: tettoia di copertura della corte interna con struttura portante in legno e chiusura in pannelli di legno.

20. QUESITO N. 11: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

“alla verifica, 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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria”

Da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, l'immobile in questione, allo stato, risulta avere l'attestato di prestazione energetica scaduto. Tenuto conto dello stato e delle relative dotazioni impiantistiche e a seguito delle analisi energetiche dell'unità immobiliare ne è scaturito l'attribuzione della classe energetica “F”, così come si desume dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) allegato alla presente con codice N.7102723000454523 del 10.012.2023 Regione Puglia, redatto dallo scrivente, ai sensi dell'art.6, comma 3 D.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 D.lgs. n.311/2006 e dal D.l. 63/2013 (cfr allegati n.7).



21.DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE

“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”

Conformità catastale

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e dal sopralluogo effettuato in loco l'immobile, risulta regolarmente accatastato e trovano piena corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali, ad eccezione della parziale tettoia a copertura della corte interna.

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, 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;

Si è riscontrato la seguente difformità edilizia:

- Tettoia a copertura parziale della corte interna costituita con struttura portante in legno, travi, pilastri e tavolame;



22. QUESITO N. 12: CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199

“alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degl'i 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”

Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1 quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 1099.

23. QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO	
Tipologia	appartamento di civile abitazione in Lesina (Foggia).
Descrizione	unità abitativa, dislocata in piano rialzato di un fabbricato condominiale costituito da tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato adibito a box auto.
Ubicazione	Comune di Lesina, provincia di Foggia, alla Via Vincenzo Monti n. 25, in piano rialzato..
Confini:	Via Fratelli Bandiera, via Vincenzo Monti, rampa carrabile e atrio dell'ingresso condominiale
Dati catastali:	Foglio 40, part.IIa 501, sub. 9, categ.A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catast. €. 120 mq, rendita €. 596,51.
Attuale proprietario :	██████████ (c.f.: ██████████)
Titolo di provenienza:	Gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore con atto di compravendita del notaio Marco Lenhardy del 14.12.2010 rep. 10708, raccolta 1196, registrato a San Severo il 15.12.2010 al n.5317 serie 1T e trascritto a Lucera il 16.12.2010 ai nn.10305/7540. Con il suindicato atto il sign. ██████████ acquistava gli immobili da M ██████████
Iscrizione e trascrizioni gravanti	- Iscrizione nn.10306/1549 del 16.12.2010 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14.12.2010 nn.10709/1197 notar Lenhardy Marco in Torremaggiore (Fg); - Iscrizione nn.4218/326 del 16.05.2018 ipoteca della riscossione del 15.05.2018 n. di repertorio 2412/4318 emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione, sede di Roma; - Trascrizione contro nn.9767/8336 del 22.10.2021 verbale di pignoramento immobile del 27.09.2021 n. 3795 ufficiale giudiziario Tribunale di Foggia a favore di POP NPLS 2018 srl.
Stato di occupazione	Condotta dal debitore esecutato.



Regolarità edilizio – urbanistica	Concessione edilizia n.11442 del 14.09.1993- pratica edilizia 44/93 e variante del 15.11.1994 - pratica edilizia 83/94. Inoltre è stato rilasciato dal Comune di Lesina, in data 08.06.1995, il certificato di abitabilità. Si riscontra la irregolarità della tettoia in legno quale copertura della corte interna.
Conformità catastale	Si riscontra conformità per i dati attribuiti all'appartamento ma difformità tra lo stato dei luoghi e i dati planimetrici depositati in catasto. Nello specifico non è riportata la tettoia quale copertura della corte interna.
Valore del bene a base d'asta	€. 76.000,00 (settantaseimila/00).

Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto, provvede alla trasmissione in cancelleria, a mezzo di sistema telematico, della relazione di C.T.U. con i seguenti allegati sotto elencati.

In fede.

Foggia, 10/12/2023

Il consulente tecnico d'Ufficio
arch. Gaetano Centra

ALLEGATI :

1. *Verbale di sopralluogo;*
2. *Rilievi fotografici;*
3. *Visure catastali e planimetrie catastali ;*
4. *Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;*
5. *Quotazione immobiliare valori OMI;*
6. *Attestato di Prestazione Energetica - APE;*
7. *Ulteriore documentazione.*



ALLEGATO N. 2

ALLA RELAZIONE DI C.T.U.

“Rilievi fotografici”



TRIBUNALE DI FOGGIA - C T U - R.G. Es. N. 346/2021



DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA



TRIBUNALE DI FOGGIA - C T U - R.G. Es. N. 346/2021





TRIBUNALE DI FOGGIA - C T U - R.G. Es. N. 346/2021





ZONA GIORNO





CORRIDOIO ZONA NOTTE



BAGNO



CUCINA







TRIBUNALE DI FOGGIA - C T U - R.G. Es. N. 346/2021



BALCONE INTERNO DENOMINATO IN PLANIMETRIA CATASTALE "POZZO LUCE"



MILANO 497



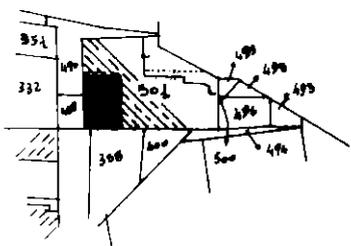
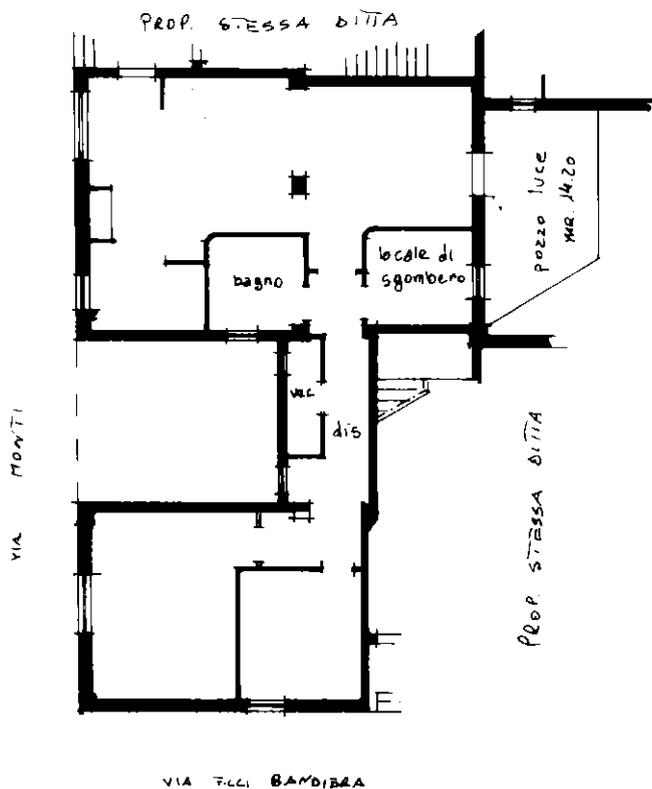
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di LESINA via MONTI civ.

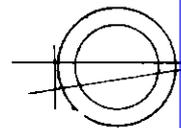
PIANO TERRA
H=3.00



Stralci Catastale
Scala 1:2000



ORIENTAMENTO



Scala di 1:2000

Ultima Dichiarazione ad N.C.
Denuncia di variazione
Data presentazione: 17/11/1994 - Data: 22/09/2023 - n. T313691 - Richiedente: CNTGTN65R23D643B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa: A4(210x297)
Identificativi catastali
40
n. 501 sub 9

Compilata da Arch. GIAMMARIO
(Titolo, cognome e nome)
Matteo
Iscritto all'albo de Architetti
della provincia di FOGGIA n. 149

RISERVATO ALL'UFFICIO
17-11-94
A332/9041

mapa 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/09/2023 - Comune di LESINA (E549) - < Foglio 40 - Particella 501 - Subalterno 9 >
Firmato D. [Signature] ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65009454d942a322e11f55a95b443f23