

STUDIO TECNICO
di Architettura e Ingegneria
dott. arch. Augusto Bardin
via A. Gramsci, 73 – 71122 Foggia
☎ 0881634905 – 3201779955
studiobardin@libero.it
augusto.bardin@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

P.E.I. N. 188/2020 R.G. Es. promossa da

[REDACTED] in

persona dell'amm.re p.t. c/ [REDACTED]

GIUDICE Es.: dott. Claudio CARUSO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

ILL.MO GIUDICE Es.

dott. Claudio CARUSO

P.E.I. N. 188/2020 R.G. Es. promossa da

[REDACTED] in persona

dell'amm.re p.t. c/ [REDACTED]

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Durante l'udienza del **19/06/2024** il sottoscritto dott. arch. Augusto Bardin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 957 e con studio in Foggia alla via A. Gramsci n. 73 veniva nominato dall'Ill.mo G.E. dott. Claudio Caruso Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto.

Nel corso della stessa udienza lo scrivente, previo giuramento di rito innanzi al Giudice dell'Esecuzione, accettava l'incarico di Esperto e si impegnavo a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

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, ecc.) abbiano determinato modifiche su 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_{quinqies}) 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 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) 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 corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni, in base al loro 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, ecc.) 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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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 quantificarne 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 ad 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 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Veniva assegnato il termine del **30/09/2024**, per il **deposito telematico dell'elaborato peritale**.

La procedura veniva rinviata all'udienza del **13/11/2024**.



OPERAZIONI PERITALI (All.1)

Verbale di sopralluogo n. 1

Il giorno **05/07/2024** alle **ore 9.00**, come già comunicato al debitore esecutato tramite racc. a/r n. 15313424650-8 del 25/06/2024 e posta ordinaria, lo scrivente si è recato in Foggia alla via Edmondo De Amicis n. 40, per dare inizio alle operazioni peritali all'appartamento sito in terzo piano.

Ivi giunto trovava presente:

- sig. [REDACTED] proprietaria dell'appartamento, la quale consentiva l'accesso.

Si procedeva ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'immobile.

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono: pavimentazione in scaglie di marmo, tranne la cucina in gres porcellanato ed il bagno in ceramica; pareti intonacate e pitturate; gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Il bagno che è piastrellato e presenta tazza, lavabo, bidet e doccia.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

La caldaia è sita nel cortile a piano seminterrato.

L'immobile è in buone condizioni.

Ci si recava quindi al box auto sito sempre alla via Edmondo De Amicis, senza numero civico, ma corrispondente al civico 21 (prima traversa a sinistra entrando da viale Ofanto).

L'immobile non è quindi al viale Ofanto, 40 (ora via De Amicis, 40) come riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, né tanto meno al viale Ofanto n. 58, come indicato nella visura storica catastale.

Il box è costituito da un unico locale.



La pavimentazione è in piastrelle di marmo, le pareti sono intonacate e pitturate.

Vi è la presenza del solo impianto elettrico.

Si accede da serranda dotata di motorino elettrico.

Vi è la presenza di un soppalco, non presente in planimetria, che andrà smontato.

L'immobile è in buone condizioni.

Alle **ore 10.00** veniva chiuso il presente verbale di sopralluogo n. 1, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Tale verbale viene allegato alla presente relazione e ne costituisce parte integrante, in uno ai documenti acquisiti nel corso delle indagini peritali, alle planimetrie e visure catastali ed alla documentazione fotografica commentata dei luoghi oggetto di controversia.



RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO G.E.

Dopo attento studio degli atti della procedura, acquisizione di idonea documentazione dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Foggia, espletati idonei rilievi metrici e fotografici, lo scrivente può, alfine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E., così come riportati in premessa.

Gli immobili pignorati sono due ed andranno a formare due lotti separati.

LOTTO 1

Abitazione in terzo piano – interno 9 – sita in Foggia al viale Ofanto, 40 (ora via Edmondo De Amicis, 40), censita in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 92, particella 675 sub 58

LOTTO 2

Box auto in piano terreno – piano terra n. 3 – sito in Foggia al viale Ofanto, 40 (ora via Edmondo De Amicis, snc – corrispondente al civico 21), censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 92, particella 643 sub 3

Si procederà ora alla descrizione e stima dei singoli lotti.



LOTTO 1

Abitazione in terzo piano – interno 9 – sita in Foggia alla via Edmondo De Amicis civico 40 (ex viale Ofanto, 40), censita in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 92, particella 675 sub 58

Quesito n.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”.

Si è ottemperato a quanto richiesto.

Quesito n.1bis: “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”.

- Proprietà per la quota di 1/3 del bene in favore di [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED]) nata a [REDACTED] e



per la quota di 2/3 del bene in regime di separazione dei beni (quindi proprietà per 1/1) in favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nat. [REDACTED] dell'abitazione in terzo piano – interno 9 – sita in Foggia alla via Edmondo De Amicis civico 40 (ex viale Ofanto, 40), censita in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 92, particella 675 sub 58, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 118, escluse aree scoperte mq 115 e rendita € 610,71; si allega visura storica catastale (All.2).

In epoca anteriore al ventennio (All.12)

Alla signora [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto per 1/3 giusta atto amministrativo per causa morte (successione) del 19/03/2001, numero di repertorio 20/351, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Foggia il 24/11/2003 al n. 81.

Alla signora [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto per i restanti 2/3 giusta atto di compravendita del 18/12/2006 per [REDACTED] sede [REDACTED] numero di repertorio 43493/9646, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Foggia il 03/01/2007 al n. 104.



Quesito n.1ter: “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, ecc.) abbiano determinato modifiche su piano della consistenza dell’immobile”.

I dati catastali dell’immobile pignorato **sono corrispondenti** con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

C’è da dire però che **l’indirizzo dell’immobile è variato.**

Non è più viale Ofanto n.40, bensì viale Edmondo De Amicis n. 40.

Quesito n.1quater: “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”.

Non vi sono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n.1quinques: “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”.



La signora [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), nata a [REDACTED], dall'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO dell'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] Anno [REDACTED] Atto n. 610 Parte II - Serie A risulta coniugata con [REDACTED] nato a [REDACTED] (All.14).

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, **gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.**

Quesito n. 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".

Lotto 1

Proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione in terzo piano – interno 9 – sita in Foggia alla **via Edmondo De Amicis civico 40** (ex viale Ofanto, 40), con ingresso dalla medesima via.

L'abitazione confina con via Edmondo De Amicis, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia è censita al **foglio 92, particella 675 sub 58**, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 118**, escluse aree scoperte mq 115 e rendita € 610,71; si allega visura storica catastale (All.2).



Quesito n. 2bis: “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 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”.

L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli **inquadranti satellitari**, nella sovrapposizione delle **ortofoto** e negli inquadramenti **catastali** riportati nelle seguenti tavole descrittive.





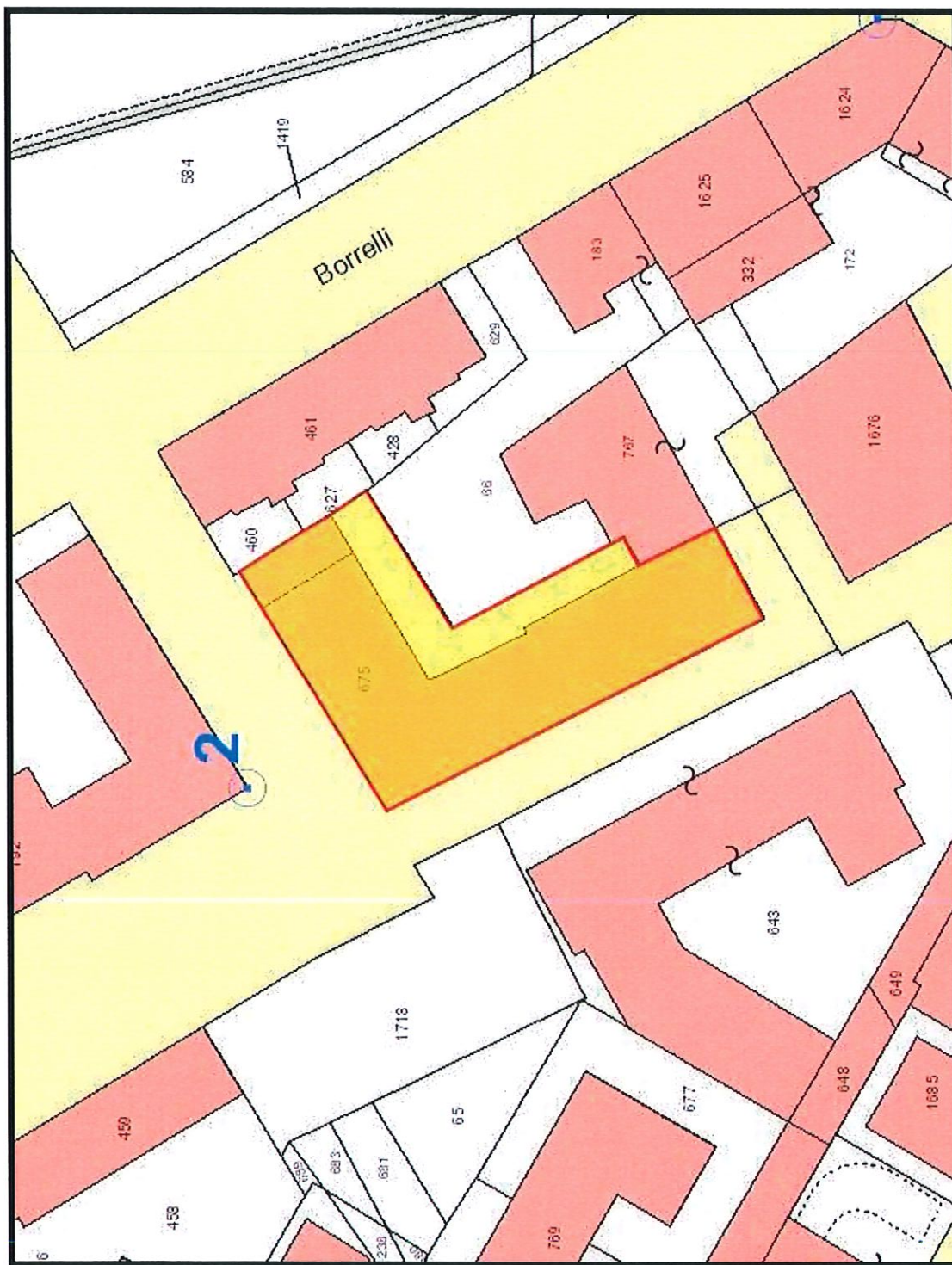
Zona centrale dove è situato l'immobile – codice zona OMI: C5 – Microzona 0



Zoom dell'edificio con ingresso da **portone** dal civico 40 di via Edmondo De Amicis



Sovrapposizione foto satellitare con ortofoto della particella 675 del foglio 92 su cui insiste l'immobile



Inquadramento catastale della particella 675 del foglio 92 del Comune di Foggia

Quesito n. 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 corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”.

Lotto 1

L’abitazione sita in terzo piano, quarto fuori terra, con accesso da via Edmondo De Amicis civico 40, è evidenziata dall’esterno nelle foto 1, 2 della documentazione fotografica (All.13), nella planimetria catastale (All.3), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.4); superfici nette (All.5) e superficie lorda (All.6). Trattasi di un’unità immobiliare sita nella zona centrale di Foggia.

L’edificio è costituito da sette piani, di cui il piano terreno presenta in facciata box auto.

L’immobile risale agli anni **Sessanta**.

La struttura portante è in cemento armato con solaio e solette – balcone in latero cemento e muratura di tamponamento in laterizio; il rivestimento è in lastre di pietra per il piano terreno, tutto l’edificio in mattoncini giallo ocre con di intonaco bianco.

All’appartamento in terzo piano si accede tramite portone d’ingresso sul fronte (foto 1).



Vi è l'ascensore.

L'altezza utile interna del terzo piano è di **m 3.00**.

L'abitazione è costituita da un ingresso che porta a sinistra ad un salone (foto 3, 4), frontalmente ad una cucina (foto 5) ed a destra ad una camera da letto (foto 6), a sinistra ad una camera da letto matrimoniale (foto 7); tra la zona giorno e la zona notte vi è un bagno dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia (foto 8) ed un ripostiglio (foto 9).

Le caratteristiche intrinseche dell'appartamento sono: pavimentazione in scaglie di marmo, tranne la cucina in gres porcellanato ed il bagno in ceramica; pareti intonacate e pitturate; gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Il bagno che è piastrellato e presenta tazza, lavabo, bidet e doccia.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato.

La caldaia è sita nel cortile a piano seminterrato.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è buono.

Ci sarà solo da pitturare il salone causa una vecchia infiltrazione proveniente dal piano superiore e mai ripristinata.



Quesito n. 4: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Foggia, tenuto conto della consistenza del beni, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Lotto 1 – abitazione

L’immobile ha una superficie netta di mq 100 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri

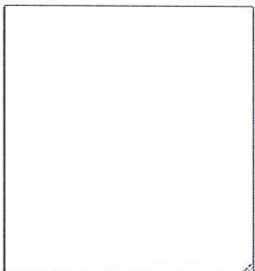
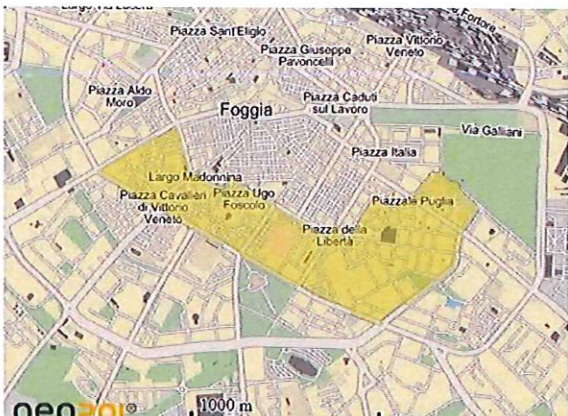


Perimetrali in comunione, dei due balconi calcolati nella misura di 1/4,
pari a mq 118 circa.

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Foggia – anno 2023 – Semestre 2, quest'ultimo per le abitazioni di tipo economico nella zona C5 – Microzona 0 dà un parametro che va da un minimo di € 600,00/mq ad un massimo di € 800,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 800,00/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: FOGGIA
Comune: FOGGIA
Fascia/zona: Semicentrale/VIA%20VITTORIO%20CIVILI,%20VIALE%20OFANTO,VIALE%20MICHELANGELO
Codice zona: C5
Microzona: 0
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	900	1100	L	4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	3	4,5	L
Box	Normale	750	950	L	4	5,5	L
Posti auto coperti	Normale	700	900	L	4	5,4	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	2	2,6	L



Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Foggia, più congruo come valori della zona in questione, per le abitazioni in stabili di fascia media, dà un parametro che va da un minimo di € 751,00/mq ad un massimo di € 942,00/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 942/mq.

	Abitazioni in stabili di 1° fascia		
	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
	Valore minimo Euro 902	Valore medio Euro 1.015	Valore massimo Euro 1.128
	Abitazioni in stabili di fascia media		
	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
	Valore minimo Euro 751	Valore medio Euro 847	Valore massimo Euro 942
	Abitazioni in stabili di 2° fascia		
	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
	Valore minimo Euro 516	Valore medio Euro 586	Valore massimo Euro 655



Sentito anche il parere della storica Agenzia Ercolino di Foggia, quest'ultima ha rilasciato i seguenti valori:



di ERCOLINO dott. Michele

iscritto alla C.C.I.A.A. di Foggia al ruolo degli Agenti
Immobiliari n. 1010/2005 P.Iva 04125480717

Via G. Matteotti, 10 Foggia, Tel. 0881 724205, e mail: ercolinoimmobiliare@libero.it, sito Internet: www.ercolinoimmobiliare.com

Foggia, lì 20.09.2024

A seguito vostra richiesta il sottoscritto Dott. Michele Ercolino, titolare dell'omonima Agenzia Immobiliare corrente in Foggia, Via G. Matteotti, 10 - in qualità Vi rassegna quanto segue inerenti alle contrattazioni locative immobiliari correnti sul mercato di Foggia.

Premesso

che le stime sono effettuate con criteri di comparazione, tenendo conto inoltre della vetustà dell'edificio, ubicazione, dallo stato dei luoghi e dall'andamento del mercato immobiliare ad oggi.

- 1) Appartamento in Foggia, via Edmondo De Amicis, n. 40, piano terzo, censito al foglio 92, p.lla 675, sub 58, cat. A/3, stimato tra i 850,00,00 euro al metro quadro e i 950,00 euro al metro quadro.
- 2) Box-auto, in Foggia, I traversa via Edmondo De Amicis, snc (probabilmente civico 21) piano terreno, censito al foglio 92, p.lla 643, sub 3 cat. C/6, stimato tra i 830,00 euro al metro quadro e i 930,00 euro al metro quadro.


IMMOBILIARE di Ercolino Michele
Via G. Matteotti, 10, Foggia - Tel. 0881 724205



Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 950,00/mq.

Andando ora a fare una media tra questi tre valori avremo:

- $€ 800,00/mq + € 942,00/mq + € 950,00/mq / 3 = € 897,33/mq$

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$\diamond \text{ mq } 118 \times € 900,00/mq = € 106.200,00$$

Quesito n. 4bis: “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”.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	108,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	4,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	1,60
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	1,40
Balconi	25%	-	3,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			118,00



Quesito n. 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”.

Trattasi del pignoramento dell'intera unità immobiliare.

Quesito n. 6: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

LOTTO 1

Abitazione in terzo piano – interno 9 – sita in Foggia alla via Edmondo De Amicis civico 40 (ex viale Ofanto, 40), censita in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 92, particella 675 sub 58

Abitazione in terzo piano – interno 9 – sita in Foggia alla via Edmondo De Amicis civico 40 (ex viale Ofanto, 40), con ingresso dalla medesima via.

L'abitazione confina con via Edmondo De Amicis, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia è censita al **foglio 92, particella 675 sub 58**, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 118**, escluse aree scoperte mq 115 e rendita € 610,71. **Pendenze condominiali = Euro 16.000,00.**

Prezzo base: € 106.200,00



Quesito n. 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”.

L’immobile è in possesso della sig.ra [REDACTED] che lo abita con il marito.

Quesito n. 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, ecc.) 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”.

Vi sono pendenze condominiali, queste ammontano ad Euro 16.000,00.



CONSUNTIVO 2023

Condominio Palazzo Galano Via E. De Amicis, 40 Scala C	Tab. A mit.	Importo	Tab A1 Importo	Tab. Anziane mit.	Importo	Tab. B/C asoreale mit.	Importo	Tab E consumo centrale termica mit.	Consumo gas	Tab E manutenzi- one centrale termica	Manut. Centrale termica	Tab Individuali	Consumo 2022	Totale spese	Totale entrate	Crediti - Debiti +
C 01 Buonarota Francesc	14,86	€ 5,00	€ 92,96	20,80	33,25	50,895	€ 189,79	20,00	€ 503,40	20,00	€ 150,90	€ 144,47	€ 2.482,69	€ 3.582,45	€ 908,00	€ 2.676,46
C 02 D'Addona Lucia	10,86	€ 3,66	€ 67,93	15,20	24,30	37,19	€ 136,68	15,00	€ 377,55	15,00	€ 113,17	€ 319,90	€ 2.709,19	€ 1.072,37	€ 957,00	€ 115,37
C 03 Saponaro Vincenzo	17,71	€ 5,96	€ 110,79	24,80	39,64	60,675	€ 226,25	23,00	€ 578,91	23,00	€ 173,53	€ 247,70	€ 2.048,41	€ 3.431,20	€ 165,00	€ 3.266,20
C 04 Erione Anella	14,86	€ 5,00	€ 92,96	20,80	33,25	54,965	€ 204,96	20,00	€ 503,40	20,00	€ 150,90	€ 601,24	€ 854,52	€ 2.446,23	€ 2.553,00	€ 106,77
C 05 Anastasio Anna (Racano)	10,86	€ 3,66	€ 33,97	15,20	24,30	40,17	€ 149,79	15,00	€ 377,55		€ -	€ 234,08	€ 149,39	€ 972,72	€ 882,00	€ 110,72
C 06 Mele P. - Andreano		€ -	€ 33,97		€ -		€ -		€ -	15,00	€ 113,17	€ 13,31	€ 36,25	€ 170,09	€ 209,34	€ 39,25
C 07 Solazzo Alessandro	17,71	€ 5,96	€ 110,79	24,80	39,64	65,53	€ 244,36		€ -	23,00	€ 173,53	€ 120,84	€ 67,45	€ 768,57	€ 771,13	€ 2,56
C 08 Di Stasio Benvenuto	13,71	€ 4,62	€ 85,76	19,20	30,69	55,28	€ 206,14	20,00	€ 503,40	20,00	€ 150,90	€ 202,81	€ 83,55	€ 1.287,66	€ 1.256,00	€ 11,86
C 09 Recchia Cira	10,29	€ 3,46	€ 64,37	14,40	23,02	41,48	€ 154,66	15,00	€ 377,55	15,00	€ 113,17	€ 173,28	€ 26,42	€ 938,65	€ 929,00	€ 6,95
C 09 Ferrandino - Gesualdo	16,57	€ 5,58	€ 103,65	23,20	37,08	66,805	€ 249,11	23,00	€ 578,91	23,00	€ 173,53	€ 490,20	€ 13.327,95	€ 14.876,05	€ -	€ 14.876,05
C 10 Ferrandino - Gesualdo	13,71	€ 4,62	€ 85,76	19,20	30,69	59,3	€ 221,13	20,00	€ 503,40	20,00	€ 150,90	€ 448,00	€ 9,71	€ 1.454,20	€ 1.451,00	€ 3,20
C 11 Di Bisceglia D.- Vale	10,29	€ 3,46	€ 64,37	14,40	23,02	44,5	€ 165,94	15,00	€ 377,55	15,00	€ 113,17	€ 608,47	€ 25,32	€ 1.331,30	€ 1.378,06	€ 5,24
C 12 Soragnese Carmine		€ -					€ -					€ 22,57		€ 22,57	€ 87,00	€ 64,43
C 12 Schino Michele	16,57	€ 5,58	€ 103,65	23,20	37,08	71,67	€ 267,25	23,00	€ 578,91	23,00	€ 173,53	€ 126,63	€ 38,62	€ 1.330,27	€ 1.297,00	€ 33,27
C 13 Palumbo Pasquale	12,57	€ 4,23	€ 78,63	17,60	28,13	59,455	€ 221,71	20,00	€ 503,40	20,00	€ 150,90	€ 151,54	€ 168,80	€ 1.307,34	€ 987,00	€ 320,34
C 14 Di Porta D.- Castro Castello M.	9,71	€ 3,27	€ 30,37	13,60	21,74	45,94	€ 171,31	15,00	€ 377,55		€ -	€ 299,75	€ 1,52	€ 905,61	€ 841,00	€ 64,51
C 15 Lioce Francesca		€ -	€ 30,37		€ -		€ -		€ -	15,00	€ 113,17	€ 32,38	€ 46,30	€ 222,23	€ 223,00	€ 0,77
C 16 Russo Francesco	15,43	€ 5,19	€ 96,52	21,60	34,53	72,98	€ 272,14		€ -	23,00	€ 173,53	€ 108,28	€ 92,58	€ 782,77	€ -	€ 782,77
C 16 Di Muzio Biagio	14,86	€ 5,00	€ 92,96	20,80	33,25	79,69	€ 297,16	23,00	€ 578,91	23,00	€ 173,53	€ 108,46	€ 3,87	€ 1.255,40	€ 1.275,00	€ 10,40
C 17 Cordisco Salvatore	17,43	€ 5,87	€ 109,03	24,40	39,00	93,475	€ 345,56		€ -	27,00	€ 203,71	€ 132,78	€ 148,22	€ 937,18	€ 1.029,00	€ 101,82
Pt 14 Cavallo Fedora	10	€ 3,37	€ 62,56				€ -					€ 11,00	€ 4,49	€ 81,42	€ 77,00	€ 4,42
Pt 14 Palumbo Antonio	10	€ 3,37	€ 62,56				€ -					€ 11,00	€ 20,41	€ 97,34	€ 77,00	€ 20,34
Pt 14 Robusto R. - Barbarussa G.	6,57	€ 2,21	€ 41,10				€ -					€ 21,18	€ 27,54	€ 92,03	€ 51,00	€ 41,03
Pt 14 La Bianca Michele	4,29	€ 1,44	€ 26,84				€ -					€ 4,72	€ 4,02	€ 37,02	€ 40,00	€ 2,98
Pt 14 Spagnoli Michele	7,71	€ 2,60	€ 48,23				€ -					€ 8,48	€ 46,56	€ 106,87	€ 64,00	€ 41,87
Pt 14 Solazzo Alessandro	11,43	€ 3,65	€ 71,50				€ -					€ 12,58	€ 11,41	€ 99,33	€ 107,00	€ 7,67
TOTALI PARZIALI	288,00	€ 66,66	€ 1.801,59	333,20	€ 622,81	1.000,00	€ 3.728,36	267,00	€ 8.720,39	340,00	€ 2.565,23	€ 4.634,04	€ 19.836,49	€ 29.716,26	€ 17.539,53	€ 22.064,73
TOTALI COMPLESSIVI	1000,00	€ 328,68	€ 8.256,51	1000,00	€ 1.806,07	3000,02	€ 11.327,87	771,00	€ 19.408,87	1000,00	€ 7.644,89	€ 12.892,64	€ 32.192,88	€ 82.158,48	€ 67.573,77	€ 34.587,71
																S.E. & O

Consuntivo anno 2023 (vedasi tabella) = Euro 14.876,05

Condominio gennaio/febbraio 2024 = Euro 202,00

Condominio gennaio/febbraio 2024 = Euro 202,00

AQP 1^ emissione acqua = Euro 83,60

Condominio marzo/aprile 2024 = Euro 209,00

Condominio maggio/giugno 2024 = Euro 195,00 (varie)

Condominio maggio/giugno 2024 = Euro 195,00

Totale pendenze condominiali = Euro 15.962,65



Quesito n. 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”.

Dall’elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** alla data del 24/09/2024, sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Pignoramento Immobiliare n. 2388 del 05/08/2020 a favore di** [REDACTED] **con sede** [REDACTED] **e contro** [REDACTED] **(C.F. [REDACTED]) nata a** [REDACTED] **Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia.**
L'atto di pignoramento immobiliare veniva ritualmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19.08.2020 (**Registro Generale n.15269 – Registro Particolare n. 11456 – Presentazione n. 24 del 19.08.2020**).

Quesito n. 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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Non vi è stato trovato il certificato di agibilità.

L’edificio è antecedente il 01/09/1967.



Quesito n. 11: “Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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 quantificarne 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 delle 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 ad 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”.

È stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica (All.14).

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.



b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

c) **L'edificio è antecedente il 01/09/1967.**

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

e) Non sono presenti opere abusive.

f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Quesito n. 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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non si tratta di edilizia riguardante l'Istituto Autonomo per le Case Popolari.



RIEPILOGO LOTTO 1

Abitazione in terzo piano (scala U int. 15) sita in Rodi Garganico (FG) alla via M. del Giudice n. 16, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico al foglio 7, particella 628 sub 20

DATI
ERRATI

Quota pari ad 1/1 dell'abitazione in terzo piano – interno 9 – sita in Foggia alla via Edmondo De Amicis civico 40 (ex viale Ofanto, 40), con ingresso dalla medesima via.

L'abitazione confina con via Edmondo De Amicis, su due lati, vano scala; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia è censita al **foglio 92, particella 675 sub 58**, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq 118, escluse aree scoperte mq 115 e rendita € 610,71.

Pignoramento Immobiliare n. 2388 del 05/08/2020 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] e contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] il [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia.

L'atto di pignoramento immobiliare veniva ritualmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19.08.2020 (**Registro Generale n.15269 – Registro Particolare n. 11456 – Presentazione n. 24 del 19.08.2020**).

L'immobile è in possesso della sig.ra [REDACTED] che lo abita con il marito.

Pendenze condominiali = Euro 16.000,00.

Vi è ascensore e impianto di riscaldamento a gas metano centralizzato.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.



È stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica.

L'edificio è antecedente il 01/09/1967.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione

È stata verificata la conformità catastale.

Prezzo base: € 106.200,00



LOTTO 2

Box auto in piano terreno – piano terra n. 3 – sito in Foggia al viale Ofanto, 40 (ora via Edmondo De Amicis, snc – corrispondente al civico 21), censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 92, particella 643 sub 3

Quesito n.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”.

Si è ottemperato a quanto richiesto.

Quesito n.1bis: “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”.

- **Proprietà per la quota di 1/3 del bene in favore di** [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED] nata a [REDACTED] e



per la quota di 2/3 del bene in regime di separazione dei beni (quindi proprietà per 1/1) in favore di [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED] del box auto in piano terreno – numero 3 – sito in Foggia alla via Edmondo De Amicis senza numero civico (ex viale Ofanto, 40), corrispondente al civico 21, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 92, particella 643 sub 3, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale totale mq 19 e rendita € 104,12; si allega visura storica catastale (All.7).

In epoca anteriore al ventennio (All.12)

Alla signora [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto per 1/3 giusta atto amministrativo per causa morte (successione) del 19/03/2001, numero di repertorio 20/351, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Foggia il 24/11/2003 al n. 81.

Alla signora [REDACTED] l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto per i restanti 2/3 giusta atto di compravendita del 18/12/2006 per [REDACTED] sede [REDACTED] numero di repertorio 43493/9646, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Foggia il 03/01/2007 al n. 104.



Quesito n.1ter: “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, ecc.) abbiano determinato modifiche su piano della consistenza dell’immobile”.

I dati catastali dell’immobile pignorato **sono corrispondenti** con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

C’è da dire però che **l’indirizzo dell’immobile è variato.**

Non è più viale Ofanto n.40, bensì viale Edmondo De Amicis senza numero civico – dovrebbe corrispondere al civico 21.

Quesito n.1quater: “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”.

Non vi sono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n.1quinques: “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”.



La signora [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a [REDACTED], dall'ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO dell'Ufficio Anagrafe del Comune di [REDACTED] Anno [REDACTED] Atto n. 610 Parte II - Serie A risulta coniugata dall'[REDACTED] con [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (All.14).

ANNOTAZIONI

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, **gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.**

Quesito n. 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".

Lotto 2

Proprietà per la quota di 1/1 del box auto in piano terreno – numero 3 – sito in Foggia alla **via Edmondo De Amicis senza numero civico** (ex viale Ofanto, 40), dovrebbe corrispondere al civico 21, con ingresso dalla prima traversa a sinistra, entrando da viale Ofanto, ad angolo del portone d'ingresso dello stabile (civico 33).

Il box auto confina con prima traversa via Edmondo De Amicis, box auto numero 2 (corrispondente al civico 23), piano terreno civico 33; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia è censito al **foglio 92, particella 643 sub 3**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale totale **mq 19** e rendita € 104,12.



Quesito n. 2bis: “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 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”.

L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli **inquadramenti satellitari**, nella sovrapposizione delle **ortofoto** e negli inquadramenti **catastali** riportati nelle seguenti tavole descrittive.

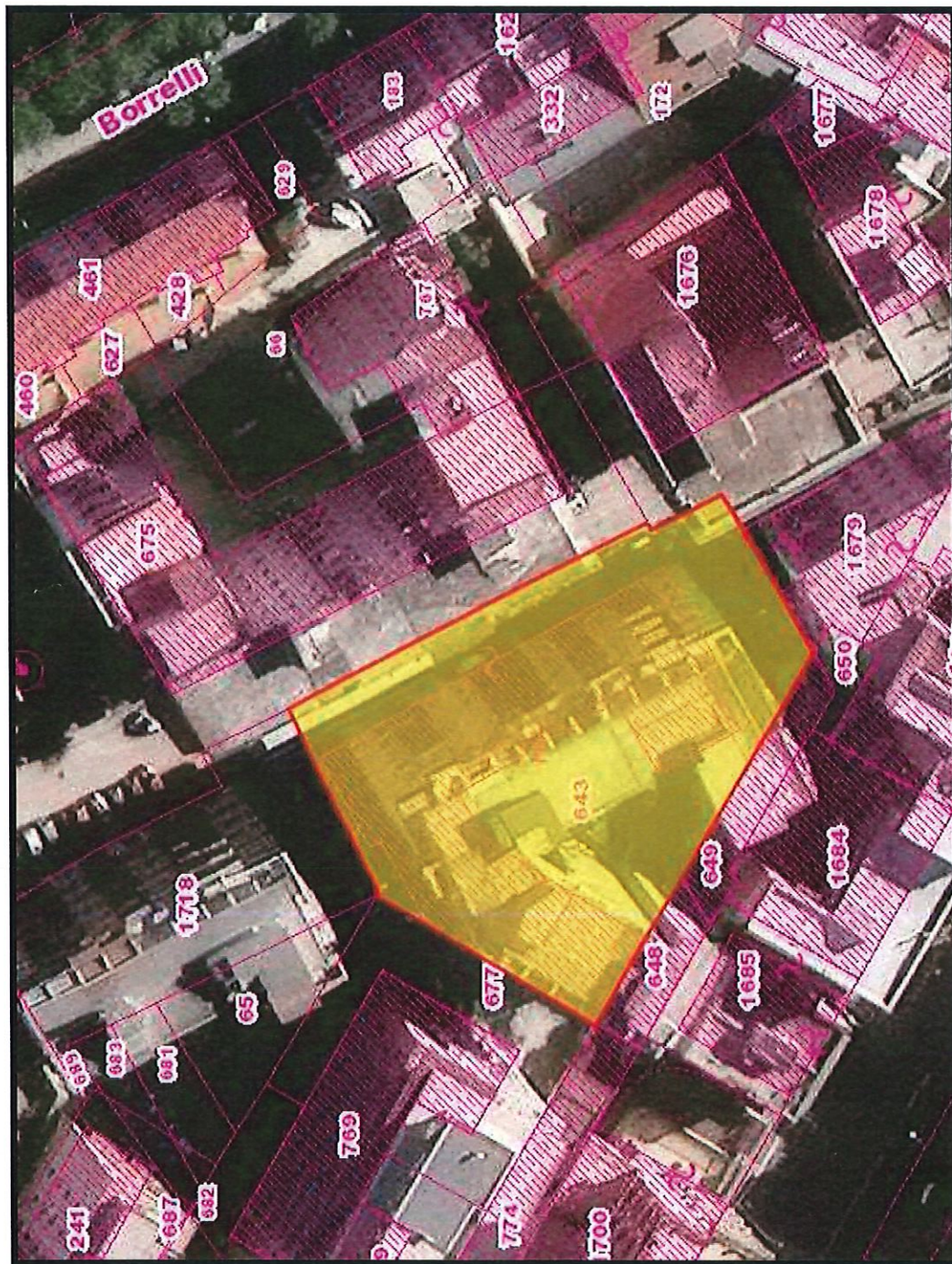




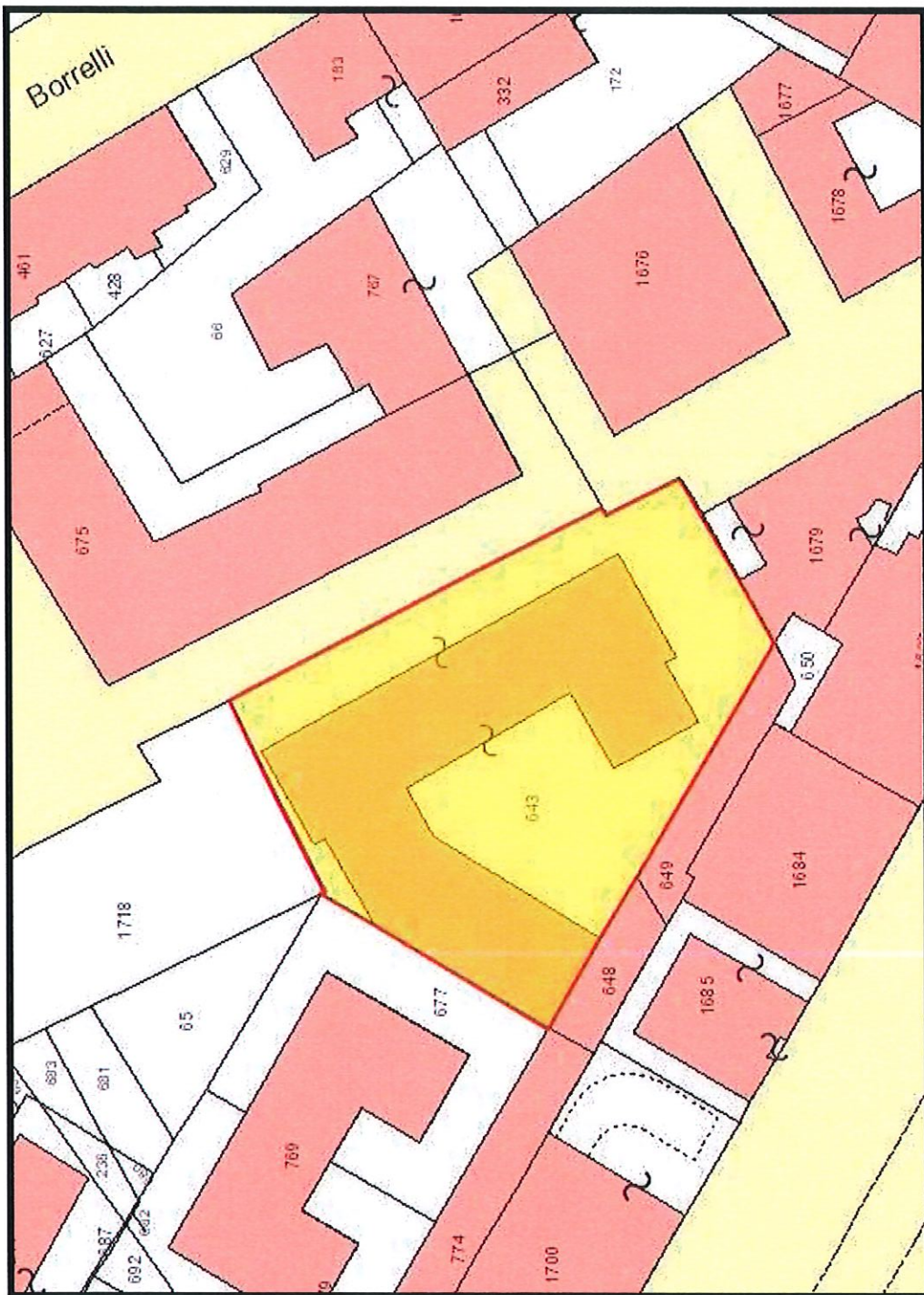
Inquadrimento satellitare dell'immobile rispetto alla città di Foggia



Zoom dell'edificio con ingresso box dalla serranda di via Edmondo De Amicis, snc (probabile civico 21)



Sovrapposizione foto satellitare con ortofoto della particella 643 del foglio 92 su cui insiste l'immobile



Inquadramento catastale della particella 643 del foglio 92 del Comune di Foggia

Quesito n. 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 corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”.

Lotto 2

Il box auto sitao in piano terreno con accesso dalla prima traversa di via Edmondo De Amicis, è evidenziato nelle foto 10, 11, 12 della documentazione fotografica (All.13), nella planimetria catastale (All.8), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.9); superfici nette (All.10) e superficie lorda (All.11).

Trattasi di un’unità immobiliare sita nella zona centrale di Foggia.

L’edificio è costituito da sette piani, di cui il piano terreno presenta in facciata locali e lateralmente box auto.

L’immobile risale agli anni **Sessanta**.

La struttura portante è in cemento armato con solaio e solette – balcone in latero cemento e muratura di tamponamento in laterizio; il rivestimento è in lastre di pietra per il piano terreno, tutto l’edificio in piastrelle grigie con di intonaco bianco.

L’altezza utile interna del terzo piano è di **m 4.00** circa.



La pavimentazione è in piastrelle di marmo, le pareti sono intonacate e pitturate.

Vi è la presenza del solo impianto elettrico.

Si accede da serranda dotata di motorino elettrico.

Vi è la presenza di un soppalco, non presente in planimetria, che andrà smontato.

L'immobile è in buone condizioni.

Quesito n. 4: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Foggia, tenuto conto della consistenza dei beni, della sua ubicazione,



nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Lotto 2 – box auto

L'immobile ha una superficie netta di mq 15 circa, ed una **superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei muri perimetrali e dei muri perimetrali in comunione, **pari a mq 19** circa.

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Foggia – anno 2023 – Semestre 2, quest'ultimo per i box auto nella zona C5 – Microzona 0 dà un parametro che va da un minimo di € 750,00/mq ad un massimo di € 950,00/mq.





Visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 950,00/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze							
Agenzia Entrate							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2							
Prefettura: FOGGIA							
Comune: FOGGIA							
Fascia/zona: Semicentrale/VIA%20VITTORIO%20CIVILI%20VIALE%20OFANTO,VIALE%20MICHELANGELO							
Codice zona: C5							
Microzona: 0							
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	900	1100	L	4	5.5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	3	4.5	L
Box	Normale	750	950	L	4	5.5	L
Posti auto coperti	Normale	700	900	L	4	5.4	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	2	2.6	L



Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Foggia, più congruo come valori della zona in questione, per le abitazioni in stabili di fascia media, dà un parametro che va da un minimo di € 679,00/mq ad un massimo di € 902,00/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 902/mq.

		Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
	Euro 679	Euro 791	Euro 902		
		Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
	Euro 591	Euro 717	Euro 844		
		Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo		
	Euro 343	Euro 437	Euro 532		



Sentito anche il parere della storica Agenzia Ercolino di Foggia, quest'ultima ha rilasciato i seguenti valori:



di ERCOLINO dott. Michele

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Foggia al ruolo degli Agenti
Immobiliari n. 1010/2005 P.Iva 04125480717

Via G. Matteotti, 10 Foggia, Tel. 0881 724205, e mail: ercolinoimmobiliare@libero.it, sito Internet: www.ercolinoimmobiliare.com

Foggia, lì 20.09.2024

A seguito vostra richiesta il sottoscritto Dott. Michele Ercolino, titolare dell'omonima Agenzia Immobiliare corrente in Foggia, Via G. Matteotti, 10 - in qualità Vi rassegna quanto segue inerenti alle contrattazioni locative immobiliari correnti sul mercato di Foggia.

Premesso

che le stime sono effettuate con criteri di comparazione, tenendo conto inoltre della vetustà dell'edificio, ubicazione, dallo stato dei luoghi e dall'andamento del mercato immobiliare ad oggi.

- 1) Appartamento in Foggia, via Edmondo De Amicis, n. 40, piano terzo, censito al foglio 92, p.lla 675, sub 58, cat. A/3, stimato tra i 850,00,00 euro al metro quadro e i 950,00 euro al metro quadro.
- 2) Box-auto, in Foggia, I traversa via Edmondo De Amicis, snc (probabilmente civico 21) piano terreno, censito al foglio 92, p.lla 643, sub 3 cat. C/6, stimato tra i 830,00 euro al metro quadro e i 930,00 euro al metro quadro.

IMMOBILIARE di
Ercolino
Michele
VIA G. MATTEOTTI, 10 - FOGGIA - TEL. 0881 724205



Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 930,00/mq.

Andando ora a fare una media tra questi tre valori avremo:

- $€ 950,00/mq + € 902,00/mq + € 930,00/mq / 3 = € 927,33/mq$

Inoltre andremo a sottrarre € 500,00, a corpo, per lo smontaggio del solaio.

Quindi:

Il valore del box auto sarà dunque dato da:

$$\diamond \text{ mq } 19 \times € 930,00/mq - € 500,00 = € 17.170,00$$

Quesito n. 4bis: “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”.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	17
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	1,00
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	1,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			19,00



Quesito n. 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”.

Trattasi del pignoramento dell'intera unità immobiliare.



Quesito n. 6: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

LOTTO 2

Box auto in piano terreno – piano terra n. 3 – sito in Foggia al viale Ofanto, 40 (ora via Edmondo De Amicis, snc – corrispondente al civico 21), censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 92, particella 643 sub 3

Proprietà per la quota di 1/1 del box auto in piano terreno – numero 3 – sito in Foggia alla via Edmondo De Amicis senza numero civico (ex viale Ofanto, 40) con ingresso dalla prima traversa a sinistra, entrando da viale Ofanto, ad angolo del portone d’ingresso dello stabile (civico 33).

Il box auto confina con prima traversa via Edmondo De Amicis, box auto numero 2 (corrispondente al civico 23), piano terreno civico 33; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia è censito al **foglio 92, particella 643 sub 3**, categoria **C/6**, classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale totale **mq 19** e rendita € 104,12.

Prezzo base: € 17.170,00



Quesito n. 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”.

L'immobile è in possesso della sig.ra [REDACTED]

Quesito n. 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, ecc.) 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”.

Vi sono pendenze condominiali, queste ammontano ad Euro 350,00.



Rata ordinaria gen/giu '23 euro 11,00
Saldo esercizio 1/1/21 al 31/12/22 euro 297,77
Proposta giudiziale formulata dal Magistrato nella causa
Cocco/Condominio euro 5,62
Rata ordinaria lug/dic '23 euro 11,00
Rata ordinaria gen/giu '24 euro 11,00
Rata ordinaria lug/dic '24 euro 11,00
TOTALE EURO 347,39

Quesito n. 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”.

Dall’elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** alla data del 24/09/2024, sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Pignoramento Immobiliare n. 2388 del 05/08/2020 a favore di** [REDACTED] **con sede in** [REDACTED] **e contro** [REDACTED] (C.F. [REDACTED] **nata a** [REDACTED]; **Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia.**

L'atto di pignoramento immobiliare veniva ritualmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19.08.2020 (**Registro Generale n.15269 – Registro Particolare n. 11456 – Presentazione n. 24 del 19.08.2020**).



Quesito n. 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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L’edificio è antecedente il 01/09/1967.

Quesito n. 11: “Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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 quantificarne 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 ad 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”.

Non si deve redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di box auto.

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

c) **L'edificio è antecedente il 01/09/1967.**

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

e) Andrà smontato il soppalco situato nella seconda parte del vano.

La spesa è stata quantificata a corpo in Euro 500,00.

f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.



Quesito n. 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 all’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non si tratta di edilizia riguardante l’Istituto Autonomo per le Case Popolari.



RIEPILOGO LOTTO 2

Box auto in piano terreno – piano terra n. 3 – sito in Foggia al viale Ofanto, 40 (ora via Edmondo De Amicis; snc – corrispondente al civico 21), censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 92, particella 643 sub 3

Proprietà per la quota di 1/1 del box auto in piano terreno – numero 3 – sito in Foggia alla via Edmondo De Amicis senza numero civico (ex viale Ofanto, 40) con ingresso dalla prima traversa a sinistra, entrando da viale Ofanto, ad angolo del portone d'ingresso dello stabile (civico 33).

Il box auto confina con prima traversa via Edmondo De Amicis, box auto numero 2 (corrispondente al civico 23), piano terreno civico 33; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Foggia è censito al **foglio 92, particella 643 sub 3**, categoria C/6, classe 3, consistenza mq 16, superficie catastale totale mq 19 e rendita € 104,12.

Pignoramento Immobiliare n. 2388 del 05/08/2020 a favore di
[redacted] con sede in [redacted] e contro
[redacted] (C.F. [redacted]) nata a [redacted] il
[redacted] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Foggia.

L'atto di pignoramento immobiliare veniva ritualmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19.08.2020 (**Registro Generale n.15269 – Registro Particolare n. 11456 – Presentazione n. 24 del 19.08.2020**).

L'immobile è in possesso della sig.ra [redacted]

Pendenze condominiali = Euro 350,00.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.



Non si deve redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di box auto.

L'edificio è antecedente il 01/09/1967.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione

È stata verificata la conformità catastale.

Andrà smontato il soppalco situato nella seconda parte del vano.

La spesa è stata quantificata a corpo in Euro 500,00 e già detratta dal prezzo base d'asta.

Prezzo base: € 17.170,00

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbali di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale abitazione (All.2);
- ✓ planimetria catastale abitazione (All.3);
- ✓ pianta quotata abitazione (All.4);
- ✓ pianta superfici nette abitazione (All.5);
- ✓ pianta superficie lorda abitazione (All.6);
- ✓ visura storica catastale box auto (All.7);
- ✓ planimetria catastale box auto (All.8);
- ✓ pianta quotata box auto (All.9);
- ✓ pianta superfici nette box auto (All.10);
- ✓ pianta superficie lorda box auto (All.11);
- ✓ visura ipocatastale (All.12);
- ✓ documentazione fotografica commentata (All.13);




- ✓ estratto di matrimonio (All.14);
- ✓ regolamento condominiale (All.15);
- ✓ **Attestato di Prestazione Energetica** (All.16).

Tutto ciò è quanto lo scrivente rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Foggia, 26 settembre 2024

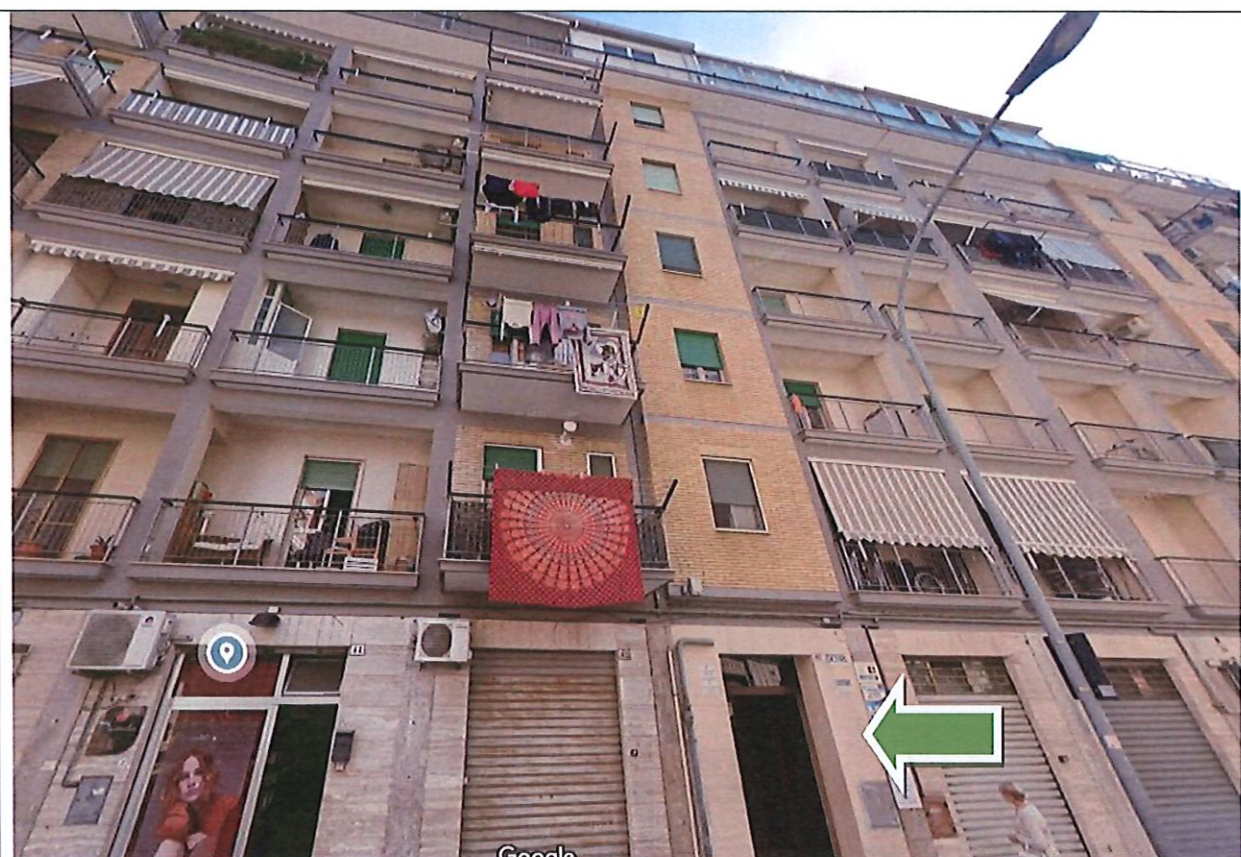
Con ossequi
L'Esperto d'Ufficio
Architetto Augusto Bardin

Aut. A. Bardin



AUGUSTO BARDIN
ARCHITETTO
Sezione A n° 957
della Provincia di Foggia





1 – Immobile sito in Foggia alla via E. De Amicis, 40: portone di accesso all'edificio



2 – Immobile sito in Foggia alla via E. De Amicis, 40: abitazione in terzo piano



3, 4 – Salone





5 – Cucina



6 – Camera da letto



7 – Camera da letto



8 – Bagno



9 – Ripostiglio



10 – Immobile sito in Foggia alla via E. De Amicis, 33 e ingresso al box auto (freccia verde)



11 – Box auto con ingresso da traversa via E. De Amicis, snc (corrispondente al civico 21)



12 – Interno del box auto

DATI GENERALI
Destinazione d'uso

- ☒ Residenziale
- ☐ Non residenziale

 Classificazione D.P.R. 412/93 : **E1.1**
Oggetto dell'attestato

- ☐ Intero edificio
- ☒ Unità immobiliare
- ☐ Gruppo di unità immobiliare

 Numero di unità immobiliari
di cui è composto l'edificio : **1**

- ☐ Nuova costruzione
- ☐ Passaggio di proprietà
- ☐ Locazione
- ☐ Ristrutturazione importante
- ☐ Riqualificazione energetica
- ☒ Altro : C.T.U. TRIBUNALE DI FOGGIA

Dati identificativi


Regione : **Puglia**

Comune : **Foggia (FG)**

Cod. Istat : **71024**

Indirizzo : **via Edmondo De Amicis, 40**

CAP 71121

Piano : **1 - Interno**

Coord. GIS : Lat : **41.465** ; Long : **15.545**

Zona climatica : **D**

Anno di costruzione : **1965**

Superficie utile riscaldata (m²) : **101.67**







Superficie utile raffrescata (m²) : **0.00**

Volume lordo riscaldato (m³) : **387.85**

Volume lordo raffrescato (m³) : **0.00**

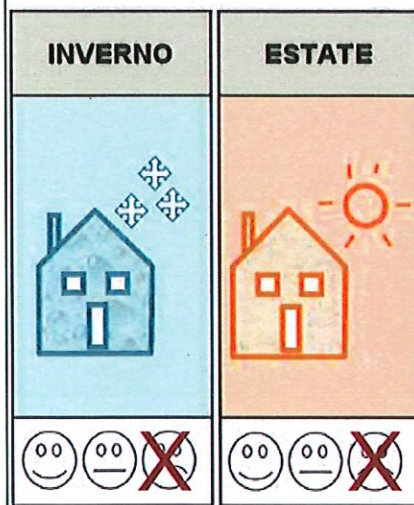
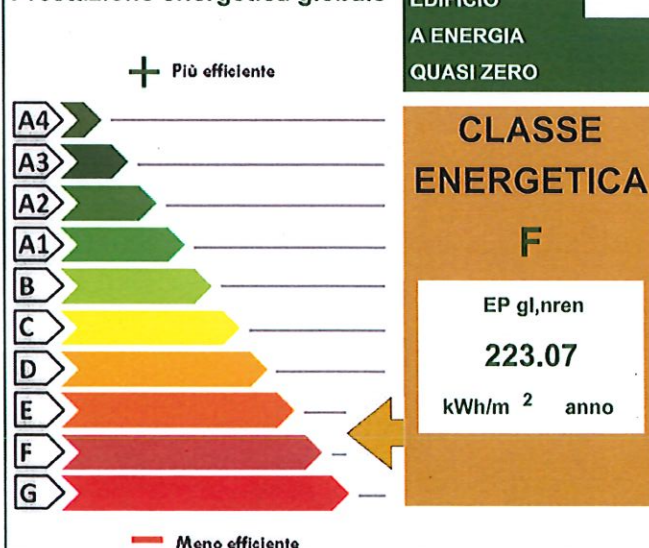
Comune catastale	Foggia - D643				Sezione		Foglio	92	Particella	675
Subalterni	da	58	a	58	da		a		da	
Altri subalterni										

Servizi energetici presenti

- ☒  Climatizzazione invernale
- ☐  Ventilazione meccanica
- ☐  Illuminazione
- ☐  Climatizzazione estiva
- ☒  Prod. acqua calda sanitaria
- ☐  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

**Prestazione energetica del
fabbricato**

Prestazione energetica globale

Riferimenti

Gli immobili
simili avrebbero
in media la
seguente
classificazione:

Se nuovi:

A1 (66.78)

Se esistenti:

-- (---)

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua consumata in uso standard (specificare unità di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete			Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} 223.07 kWh/m ² anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2286.00	Sm ³	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			
<input type="checkbox"/>	Gasolio			Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} 0.00 kWh/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			
<input type="checkbox"/>	Solare termico			Emissioni di CO ₂ 44.61 kg/m ² anno
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN1	Intervento su componenti opachi	NO	26.0	F (216.45)	F 223.07 (kWh/m ² anno)
REN3	Intervento su impianti di climatizzazione invernale	NO	1.0	G (0.00)	



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0.00 kWh/anno	Vettore energetico	Energia elettrica
-------------------	---------------	--------------------	-------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V - Volume riscaldato	387.85	m ³
S - Superficie disperdente	326.31	m ²
Rapporto S/V	0.84	
EPH,nd	114.86	kWh/m ² anno
Asol,est/A sup utile	0.054	-
YIE	0.58	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	Caldaia standard	1000	D643-40983	gas naturale	581.00	0.58 η_H	0.00	199.73
Climatizzazione estiva						η_C		
Prod acqua calda sanitaria	Caldaia standard	1000	D643-40983	gas naturale	581.00	0.63 η_W	0.00	23.34
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetico, comprese le ristrutturazioni importanti.

SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	Organismo/Società'
-------------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------

Nome e Cognome / Denominazione	Augusto Bardin
Indirizzo	viale Ignazio d'Addetta, 450 - 71122 - FOGGIA (FG)
E-mail	studiobardin@libero.it
Telefono	3201779955
Titolo	ARCHITETTO
Ordine / Iscrizione	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI FOGGIA AL N. 957
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;">DICHIARA</p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	A.P.E. per PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.188/2020 - TRIBUNALE DI FOGGIA - promossa da GALASSO GALASSO MARIA DE AMICIS, in persona dell'amm.re p.t contro DE COSIMO Luigi
-------------------------	--

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilevo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 05/07/2024
--	----	-----------------

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	SI
Ai fini della redazione del presente attestato e' stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	NO

Il presente attestato e' reso dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 445/2000 e dell'articolo 15 comma 1, del D.lgs.192/2005 così come modificato dall'art.12 del D.L. 63/2013

Data 26/09/2024

Firma e timbro del tecnico



LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE

Il presente documento attesta la **prestazione** e la **classe energetica** dell'edificio o dell'unità immobiliare, ovvero la quantità di energia necessaria ad assicurare il comfort attraverso i diversi servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in condizioni convenzionali d'uso. Al fine di individuare le potenzialità di miglioramento della prestazione energetica, l'attestato riporta informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche del fabbricato e degli impianti. Viene altresì indicata la classe energetica più elevata raggiungibile in caso di realizzazione delle misure migliorative consigliate, così come descritte nella sezione "**raccomandazioni**" (pag.2).

PRIMA PAGINA

Informazioni generali: tra le informazioni generali è riportata la motivazione alla base della redazione dell'APE. Nell'ambito del periodo di validità, ciò non preclude l'uso dell'APE stesso per i fini di legge, anche se differenti da quelli ivi indicati.

Prestazione energetica globale (EPgl,nren): fabbisogno annuale di energia primaria non rinnovabile relativa a tutti i servizi erogati dai sistemi tecnici presenti, in base al quale è identificata la classe di prestazione dell'edificio in una scala da A4 (edificio più efficiente) a G (edificio meno efficiente).

Prestazione energetica del fabbricato: indice qualitativo del fabbisogno di energia necessario per il soddisfacimento del confort interno, indipendente dalla tipologia e dal rendimento degli impianti presenti. Tale indice dà un'indicazione di come l'edificio, d'estate e d'inverno, isola termicamente gli ambienti interni rispetto all'ambiente esterno. La scala di valutazione qualitativa utilizzata osserva il seguente criterio:

	QUALITA' ALTA		QUALITA' MEDIA		QUALITA' BASSA
---	----------------------	---	-----------------------	--	-----------------------

I valori di soglia per la definizione del livello di qualità, suddivisi per tipo di indicatore, sono riportati nelle linee guida per l'attestazione energetica degli edifici di cui al decreto previsto dall'articolo 6, comma 12 del d.lgs. 192/2005.

Edificio a energia quasi zero: edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e del decreto ministeriale sui requisiti minimi previsto dall'articolo 4, comma 1 del d.lgs. 192/2005. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta all'interno del confine del sistema (in situ). Una spunta sull'apposito spazio adiacente alla scala di classificazione indica l'appartenenza dell'edificio oggetto dell'APE a questa categoria.

Riferimenti: raffronto con l'indice di prestazione globale non rinnovabile di un edificio simile ma dotato dei requisiti minimi degli edifici nuovi, nonché con la media degli indici di prestazione degli edifici esistenti simili, ovvero contraddistinti da stessa tipologia d'uso, tipologia costruttiva, zona climatica, dimensioni ed esposizione di quello oggetto dell'attestato.

SECONDA PAGINA

Prestazioni energetiche degli impianti e consumi stimati: la sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile dell'immobile oggetto di attestazione. Tali indici informano sulla percentuale di energia rinnovabile utilizzata dall'immobile rispetto al totale. La sezione riporta infine una stima del quantitativo di energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard, suddivisi per tipologia di fonte energetica utilizzata.

Raccomandazioni: di seguito si riporta la tabella che classifica le tipologie di intervento raccomandate per la riqualificazione energetica e la ristrutturazione importante.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE EDIFICIO/UNITA' IMMOBILIARE - Tabella dei Codici

Codice	TIPO DI INTERVENTO
REN 1	FABBRICATO - INVOLUCRO OPACO
REN 2	FABBRICATO - INVOLUCRO TRASPARENTE
REN 3	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - INVERNO
REN 4	IMPIANTO CLIMATIZZAZIONE - ESTATE
REN 5	ALTRI IMPIANTI
REN 6	FONTI RINNOVABILI

TERZA PAGINA

La terza pagina riporta la quantità di energia prodotta in situ ed esportata annualmente, nonché la sua tipologia.

Riporta infine, suddivise in due sezioni relative rispettivamente al fabbricato e agli impianti, i dati di maggior dettaglio alla base del calcolo.

