

EMAIL: geometratroisi@gmail.com

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER
L'ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. N. 170/2020,
PROMOSSA DA [REDACTED] SPV SRL CONTRO [REDACTED]**

dott. Valentina Patti

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)



Premessa:

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dr. Valentina Patti, il giorno 02 dicembre 2021, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale Consulente Tecnico d'Ufficio per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 170/2020 promosso da [REDACTED], contro la s [REDACTED] fissando per il giorno 05/01/2022 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott. Valentina Patti accogliendo il giuramento di rito, fissava il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale in 90 gg.

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

- 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;
- 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;
- alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
- 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;
- 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;
- all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 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 staggiato/i;
- 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;

- 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;
- 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;
- 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;
- individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'instestazione 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 stata 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;
- 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 limitano la piena fruibilità dei cespiti, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;
- verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:
 - o accertare se gli stessi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
 - o 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 necessario per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;



- accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- 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;
- 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;
- 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;
- alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art 1-quater della legge 18/12/2008 n.199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:

Dopo aver effettuato, un attento studio degli atti processuali nonché il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, il sottoscritto ha comunicato alle parti in causa, mediante raccomandate A/R e PEC, la data del sopralluogo per l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare adibito a locale commerciale, sito in San Severo alla Via Mazzini n. 37-39, fissandola per il giorno 07/02/2022 alle ore 10.00. Il sottoscritto CTU, in data 07/02/2022, si recava presso l'immobile pignorato e alla presenza

che consentiva l'accesso, eseguiva sopralluogo all'immobile oggetto di esecuzione.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto, ha eseguito rilievo fotografico e geometrico, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile indispensabili a dar risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, nonché tutti i parametri indispensabili alla eventuale redazione di attestato di prestazione energetica, il tutto come si evince da verbale di sopralluogo sottoscritto dai presenti. Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza della planimetria catastale.

Il sottoscritto CTU, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo presentava istanza, a mezzo PEC, per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie,



Firmato Da: TROISI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: b28d

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:

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:

- LOCALE COMMERCIALE: foglio 31 particella 314 sub.9 graffata con la particella 2742 sub.6 – piano sl e terra – categoria C/1 classe 6 consistenza 103 mq superficie catastale 129 rendita catastale € 1.904,38;

L'immobile risulta di proprietà della parte eseguita s. [REDACTED]
[REDACTED] proprietaria per 1/1, in virtù di atto di
compravendita per notar d. [REDACTED] del 30/06/1998 rep.n.82476, trascritto il
09/07/1998 in Foggia al n. 8211 del Registro Particolare. [REDACTED] è
divenuta proprietaria per acquisto fattone dal sig. [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto al n. 10583 del 06/08/2020 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1, avente per oggetto l'immobile oggetto



- di esecuzione immobiliare;
- Ipoteca Volontaria, iscritta i nn. 2475 del 13/06/2008 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/1, giusto atto per notar dott. [REDACTED] del 09/06/2008 rep.n. 92693 e racc.n. 14084, avente per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;

Al fine di dare atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo si evidenzia che a seguito di ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio emerge che:

- l'immobile oggetto di esecuzione risulta censito al foglio 31 particella 314 sub.9 graffata con la particella 2742 sub.6 – piano s1 e terra – categoria C/1 classe 6 consistenza 103 mq superficie catastale 129 rendita catastale € 1.904,38, intestato a [REDACTED] per 1/1 – Via Mazzini n. 37-39 – ps1-t – con dati derivanti da variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- i dati sono derivanti da variazione del 30/04/1998 in atti dal 30/04/1998 ampliamento ristrutturazione frazionamento e fusione abitazione (porz.) e dep. (B/8) negozio (pt-ps1) (n.C00503.1/1998);

Quanto sopra descritto è riportato nel certificato notarile redatto dal notaio dott. [REDACTED] notaio in Velletri (RM). Le suddette variazioni che hanno dato origine agli attuali identificativi catastali, non hanno generato, per quanto è stato possibile verificare, modifiche sul piano della consistenza.

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, SPECIFICANDO – PER IL CASO IN CUI RIPORTINO DATI CATASTALI NON PIÙ ATTUALI – SE LE VARIAZIONI INTERVENUTE IN EPOCA ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO (PER FUSIONE, SOPPRESSIONE, ETC.) ABBIANO DETERMINATO MODIFICHE SUL PIANO DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

I dati catastali rinvenuti dalla nota di trascrizione del pignoramento risultano corrispondenti con quelli attualmente agli atti catastali.

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

Per quanto è stato possibile verificare, non risultano esistenti procedure esecutive sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.



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 parte eseguita, ovvero [REDACTED]

[REDACTED] alla consultazione dell'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal comune [REDACTED] si evidenzia la presenza delle seguenti annotazioni:

IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, adibito a locale commerciale, risulta di piena proprietà della [REDACTED] e risulta posizionato nella zona centrale della città di San Severo e precisamente ubicato alla Via Giuseppe Mazzini nn. 37-39. Trattasi di porzione immobiliare facente parte di un fabbricato sito in San Severo alla Via Giuseppe Mazzini nn.37-39 e precisamente: locale commerciale, con doppio accesso diretto da Via Giuseppe Mazzini, che si sviluppa al piano terra e al piano seminterrato, collegati tra loro a mezzo di una scala interna ad uso esclusivo e un vano montacarichi. Il tutto confinante con Via Giuseppe Mazzini, [REDACTED] [REDACTED] salvo altri e migliori confini.

L'immobile catastalmente è censito al foglio di mappa 31 particella 314 sub 9, graffato con la particella 2742 sub.6 categoria C/1 classe 6 consistenza 103 mq – superficie catastale 129,00 – rendita catastale € 1.904,38

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 ESPPLICITAMENTE ATTO NELLA RELAZIONE IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO E CORREDANDO LA PERIZIA DI UN

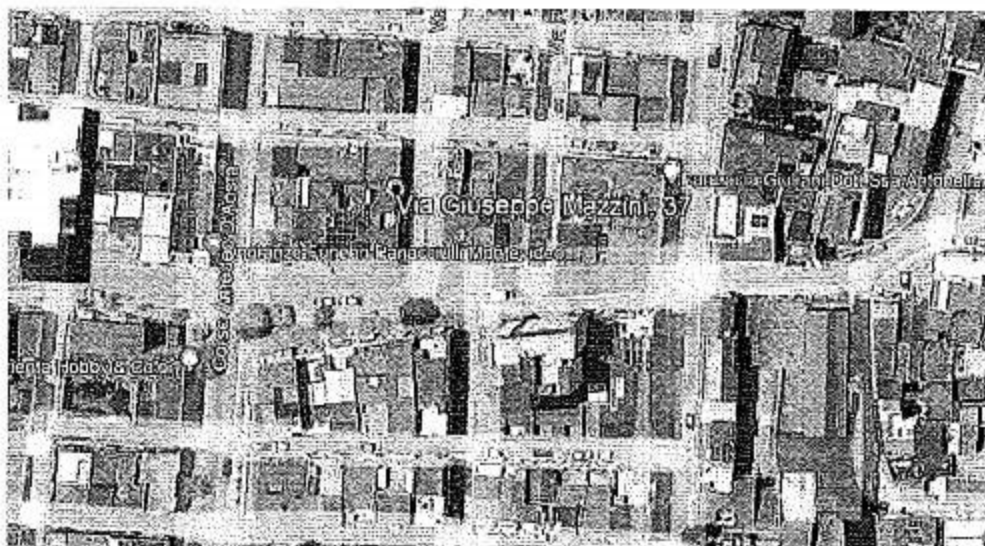


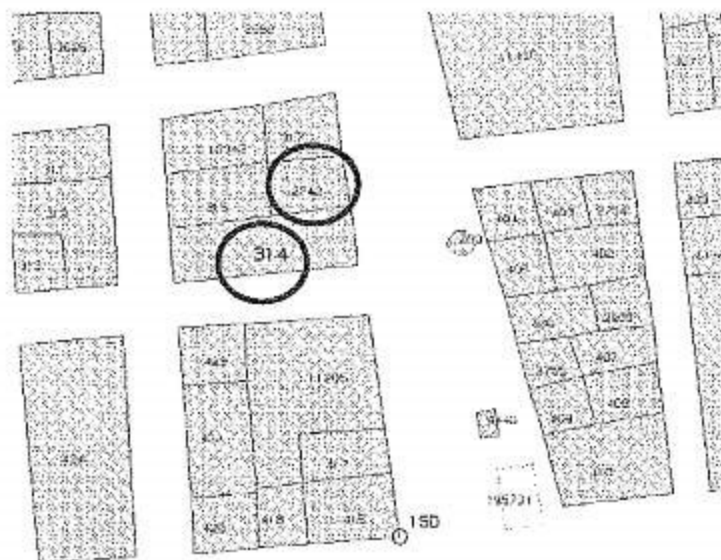
APPOSITO ELABORATO GRAFICO IN SCALA RECANTE LA SOVRAPPOSIZIONE TRA LE VIGENTI MAPPE CATASTALI E FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO PER LA LOCALIZZAZIONE DEL BENE/I STAGGITO/I

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato, posizionato nella zona centrale della città di San Severo, precisamente alla Via Giuseppe Mazzini nn.37-39, è adibito a locale commerciale e si sviluppa su due livelli piano terra e piano interrato collegati tra loro per mezzo di un vano scala esclusivo e di un montacarichi.

In merito alla individuazione degli immobili oggetto di esecuzione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari indispensabili per la sua localizzazione, si riportano di seguito i grafici nei quali è riportato estratto di mappa catastale rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia oltre alla foto satellitare sovrapposta con la mappa catastale rilasciato dallo sportello telematico della Provincia di Foggia.





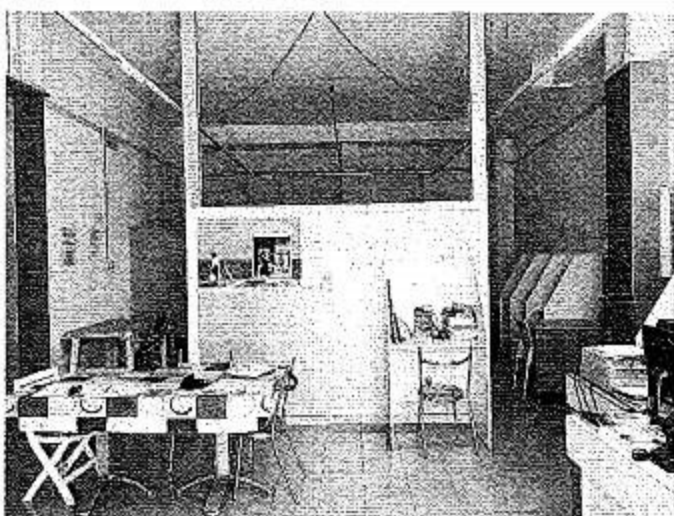
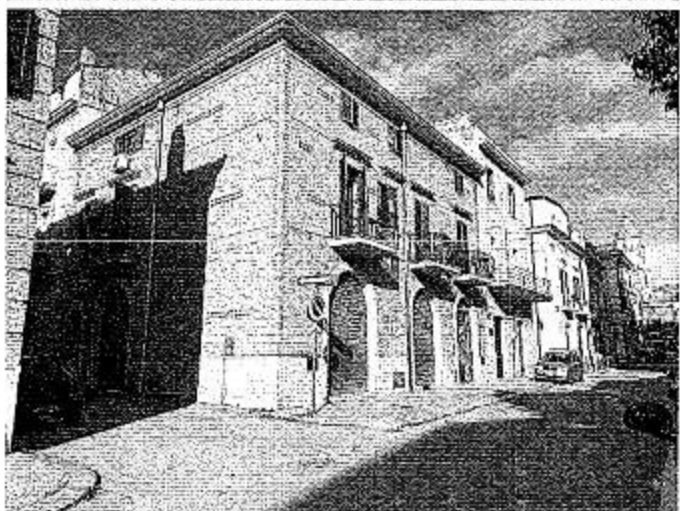
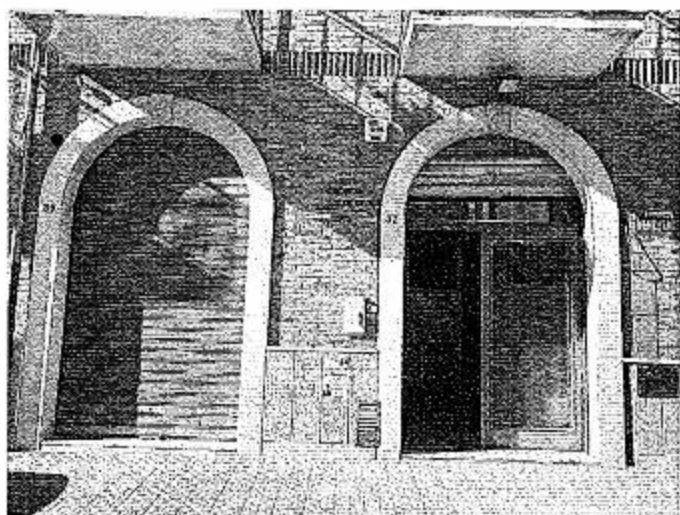
ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI, MEDIANTE ALLEGAGIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DAI RILIEVI ESEGUITI IN ADEGUATO RAPPORTO DI SCALA, E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI; IN PARTICOLARE INDICHI LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI 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;

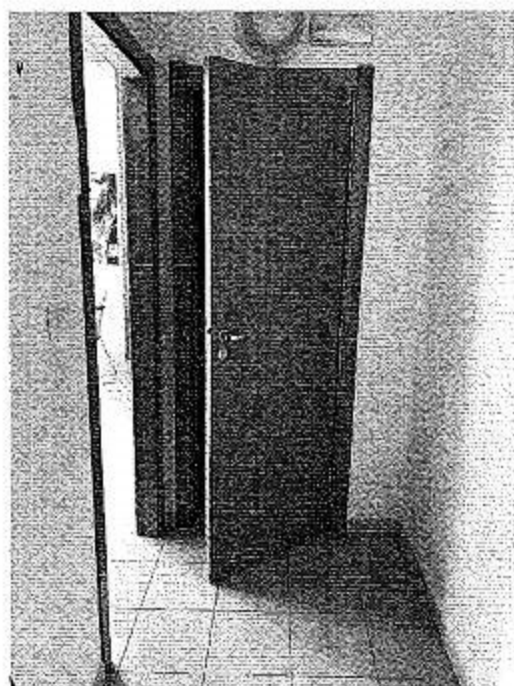
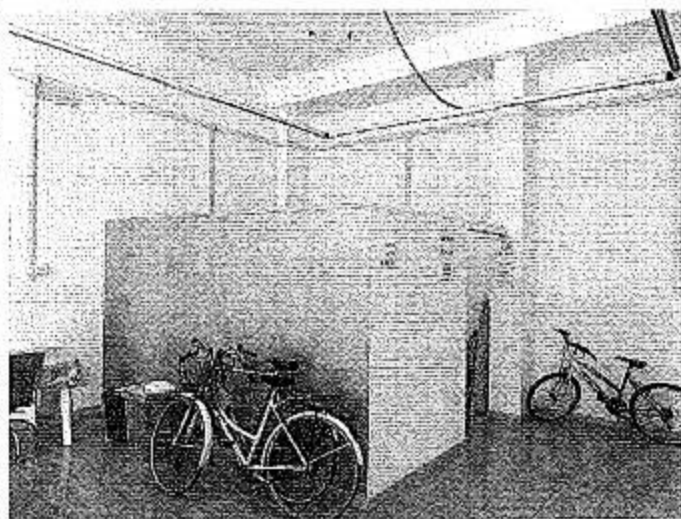
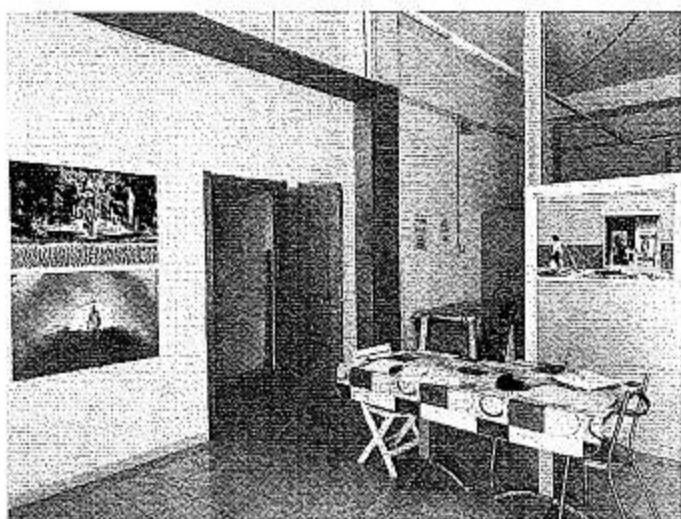
LOTTO UNICO

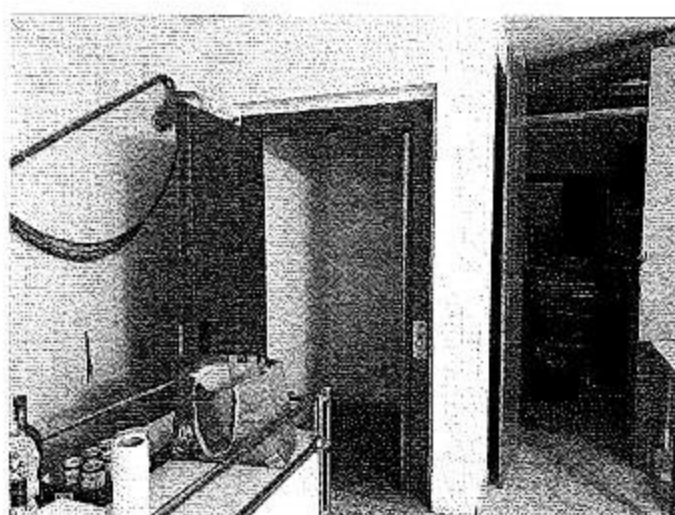
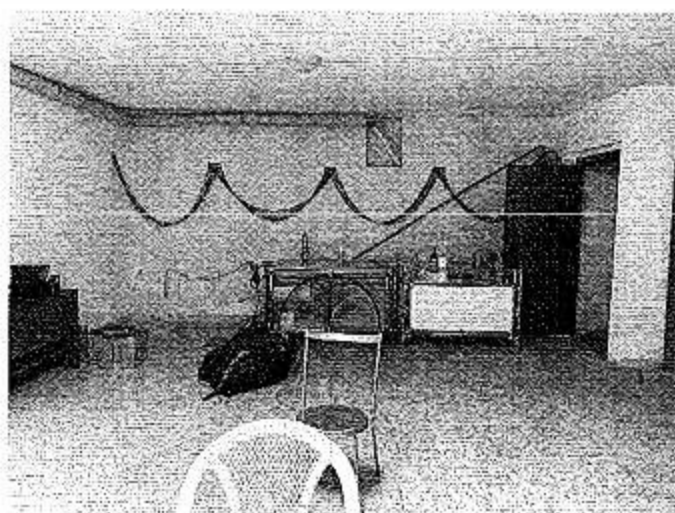
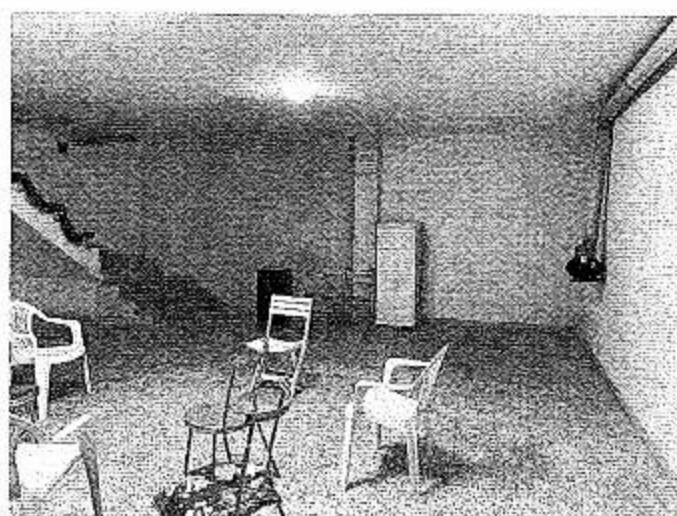
L'immobile pignorato, adibito ad uso locale commerciale, si sviluppa su due livelli e precisamente piano terra e interrato, collegati tra loro per mezzo di un vano scala ad uso esclusivo e di un vano montacarichi esclusivo. Il locale ha accesso diretto da Via Giuseppe Mazzini nn. 37-39, mediante due ingressi prospicienti detta Via ed è composto da un unico ambiente al piano terra, suddiviso mediante tramezzature, oltre ad un piccolo vano w.c. e un locale posto al piano interrato, il tutto collegato per mezzo di un vano montacarichi ed un vano scala ad uso esclusivo. L'altezza interna netta, al piano terra, è pari a circa 4,00 m e di 2,45 m circa nel vano w.c., mentre quella al piano interrato è pari a circa 2,65 m. La struttura portante del fabbricato è in c.a con solai in laterocemento e nella parte esterna il fabbricato presenta facciate rifinite con mattoncini a vista. All'interno, tutte le pareti sono intonacate e l'integgrate, mentre nel piccolo vano w.c. sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in ceramica, le due porte d'ingresso principali sono realizzate con struttura in ferro e vetri, con antistante serranda avvolgibile in alluminio. Le porte interne quelle interne sono in legno tamburato. Il locale commerciale è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, allacciati alle reti pubbliche, tuttavia l'immobile non risulta allacciato alla rete del gas metano e pertanto non risulta esistente impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta ben conservato. [REDACTED] consegnava



certificato conformità impianto elettrico, riferito alla precedente attività esistente nel locale pignorato. Si evidenzia che sono presenti opere di diversa distribuzione spazi interni non riportate nei grafici dei titoli edilizi e nella planimetria catastale. Per dette opere è stato previsto il costo per la demolizione e ripristino stato dei luoghi.







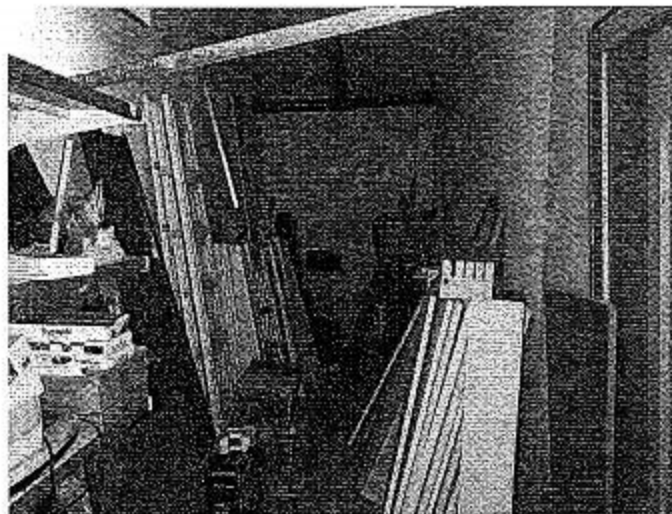
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
TRIBUNALE DI FOGGIA
PROCEDURA R.G. n° 170/2020

geom. Antonio TROISI
Via Napoli 6/A - 71121 Foggia - Cell. 340/5290841
antonio.troisi@geopec.it - geometratroisi@gmail.com - www.geometratroisi.it

pagina 13/24

Firmato Da: TROISI ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serie#: b23d

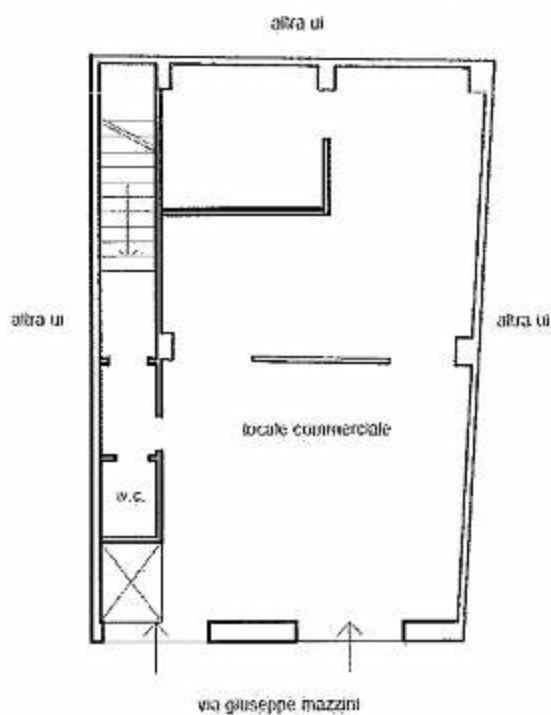




STATO DEI LUOGHI AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

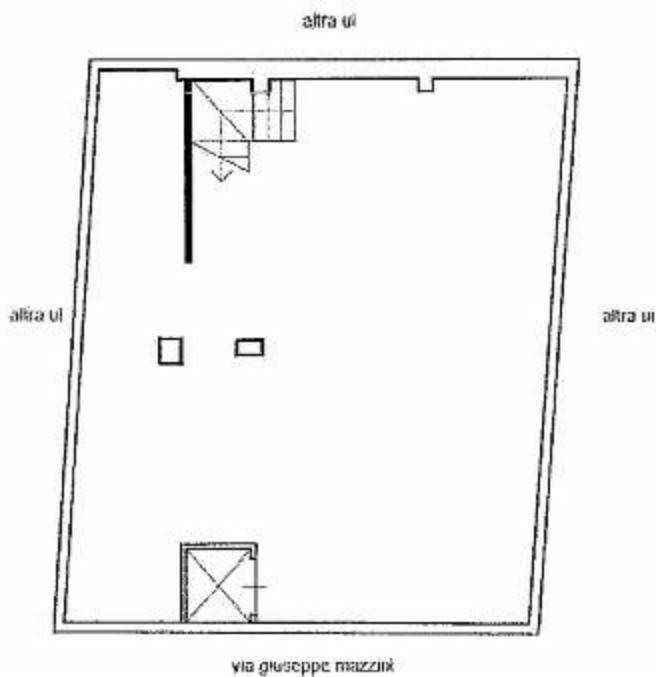
PIANTA PIANO TERRA

H= 4,00 m - Sup. Lorda= 91,00 mq



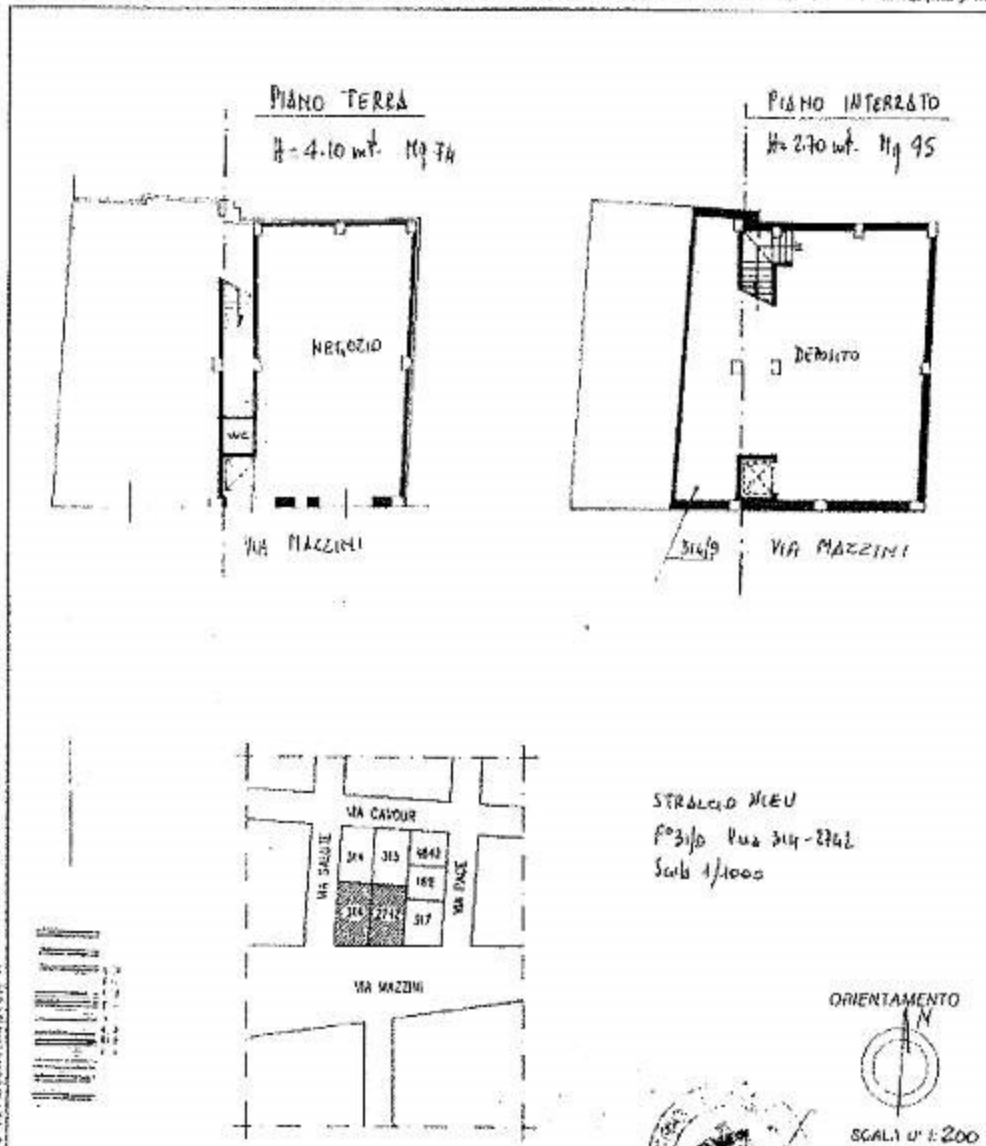
PIANTA PIANO INTERRATO

H= 2,65 m - Sup. Lorda= 110,00 mq





Piantina di via in Comune di SAN SEVERO via MAZZINI civ. 37-39



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

LOTTO UNICO

Per la stima degli immobili oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato. Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri similari, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- consistenza;
- epoca di riferimento;
- regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 1.000,00.

Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche similari all'immobile oggetto della perizia da quo, riferiti all'anno 2021 secondo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 1.000,00.

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

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e



perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE
LOCALE COMMERCIALE (PT)	91,00 mq.	1,00	91,00 mq.
SOTTO NEGOZIO (S1)	110,00 mq.	0,50	55,00 mq.
TOTALE			146,00 mq.

Pertanto si avrà che:

VALORE DI MERCATO = SUP.COMMERCIALE x VALORE/mq

VALORE DI MERCATO = 146,00 mq x € 1.000,00 = € 146.000,00

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

Riduzione per ripristino stato dei luoghi mediante demolizione pareti in cartongesso e apertura e chiusura del vano porta del piccolo w.c., oltre al trasporto a rifiuto dei materiali rinvenienti dalla demolizione.	€ 3.500,00
Assenza di garanzia per vizi del bene venduto Riduzione del 3% Valore Immobile	€ 4.380,00
TOTALE	€ 7.880,00

Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni e pari a:

€ 146.000,00 - € 7.880,00 = € 138.120,00

approssimato ad **€ 138.000,00 (centotrentottomila,00 euro)**

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

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della



superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE
LOCALE COMMERCIALE (PT)	91,00 mq.	1,00	91,00 mq.
SOTTO NEGOZIO (S1)	110,00 mq.	0,50	55,00 mq.
TOTALE			146,00 mq.

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'immobile oggetto di esecuzione, risulta pignorato per l'intero 1/1.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE
LOTTO UNICO

Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in San Savaro alla Via Giuseppe Mazzini, e precisamente: locale commerciale, con due accessi diretti su detta Via Giuseppe Mazzini, che si sviluppa su due livelli ovvero piano terra e piano interrato comunicanti tra loro per mezzo di un montacarichi interno e di un vano scala ad uso esclusivo. Il locale commerciale è composto da un unico locale al piano terra, suddiviso mediante pareti in cartongesso, oltre un piccolo vano w.c., un vano montacarichi ed una scala ad uso esclusivo che consente l'accesso al piano interrato adibito a sottonegozio. Il tutto confinante con Via Giuseppe Mazzini, [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri e migliori confini.

Si evidenziano la presenza di opere di diversa distribuzione realizzate mediante la realizzazione di pareti in cartongesso e la chiusura e l'apertura di un vano porta del piccolo vano w.c. realizzate in difformità dai titoli edilizi e dalla planimetria catastale, pertanto per dette opere è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi.

L'immobile come sopra descritto è censito al foglio di mappa 31 particella 314 sub 9, graffato con la particella 2742 sub.6 categoria C/1 classe 6 consistenza 103 mq - superficie catastale 129,00 - rendita catastale € 1.904,38



Il prezzo a base d'asta della quota pignorata pari ad 1/1 (proprietà) è pari a:
€ 138.000,00 (centotrentottomila/00 euro)

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 pignorato, al momento del sopralluogo, secondo quanto dichiarato dal coniuge della parte esecutata, [REDACTED] risulta nella piena disponibilità della parte esecutata.

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 ATTIVITÀ 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 LIMITANO LA PIENA FRUIBILITÀ DEL CESPITE, INDICANDO, ANCHE PER QUESTI ULTIMI, L'EVENTUALE ANTERIORITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E L'INCIDENZA SUL VALORE DI STIMA

Sulla scorta della documentazione allegata agli atti di causa e dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, che non risultano presenti altre formalità a carico del debitore esecutato oltre a quelle, precedentemente indicate e allegate agli atti.

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

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



VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL'ACCERTAMENTO DELLA 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

L'immobile pignorato, con destinazione locale commerciale, sito in San Severo alla Via Giuseppe Mazzini n.37-39, fa parte di un fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n. 87 del 16/05/1997 e successive prese d'atto n.107 del 23/05/1997 e n.142 del 29/04/1998 (variante finale) o successivamente è stata rilasciata dal comune di San Severo autorizzazione di abitabilità e/o uso prot.n.25 del 01/06/1998.

Confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati ai titoli edilizio sopra menzionati, si evidenzia la presenza di opere edilizie di diversa distribuzione interna realizzate in difformità ai suddetti titoli edilizi. Nello specifico, si fanno rilevare i seguenti abusi:

- Diversa distribuzione mediante la posa in opera di pareti in cartongesso al piano terra;
- Diversa distribuzione mediante la chiusura e l'apertura di un vano porta del vano w.c. esistente;

Relativamente agli abusi edilizi precedentemente descritti, il sottoscritto fa rilevare che è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione delle opere realizzate e l'apertura e chiusura del vano porta, in conformità ai titoli edilizi depositati presso il comune di San Severo. Di quanto evidenziato si è tenuto debitamente conto nella stima dell'immobile, dattati il sottoscritto ha decurtato il più probabile valore di mercato dai costi necessari per la demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi.

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

A seguito del sopralluogo, lo scrivente CTU non ha reperito attestato di prestazione energetica ed inoltre durante il sopralluogo [REDACTED] dichiarava che l'immobile non era provvisto di caldaia ed era privo di allaccio alla rete del gas metano. Il sottoscritto, quindi, ha provveduto alla redazione e successiva trasmissione sulla piattaforma "Ape Puglia" della regione Puglia, dell'attestato di prestazione energetica dell'immobile. L'attestato di prestazione energetica è stato trasmesso, dal sottoscritto, al catasto energetico (piattaforma APE Puglia) in data 07/03/2022 con codice identificativo 7105122000229144, previo pagamento dei diritti di segreteria previsti per la consegna pari ad



€ 10,00. - Immobile sito in San Severo alla Via Giuseppe Mazzini nn.37-39 - Classe energetica "F"- Prestazione energetica globale 142,75 kWh/m3anno.

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

L'immobile pignorato risulta regolarmente accatastatato e quindi censito al NCEU del comune di San Severo al foglio di mappa 31 particella 314 sub 9, graffiato con la particella 2742 sub.6 categoria C/1 classe 6 consistenza 103 mq -- superficie catastale 129,00 -- rendita catastale € 1.904,38, intestato a [REDACTED]

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

Verificando la planimetria catastale in atti rispetto allo stato dei luoghi emergono delle difformità, per le quali il sottoscritto ha previsto la demolizione con il ripristino dello stato dei luoghi, con costi detratti dal più probabile valore di mercato.

ACCERTARE SE SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967 OVVERO SUCCESSIVAMENTE A TALE DATA, INDICANDO GLI ESTREMI DELLA LICENZA O CONCESSIONE EDILIZIA PERMESSO DI COSTRUIRE O ALTRO TITOLO ABILITATIVO (E DELLE EVENTUALI VARIANTI), OVVERO DELLA CONCESSIONE IN SANATORIA EVENTUALMENTE RILASCIATA DALLA COMPETENTE AUTORITÀ AMMINISTRATIVA

Il sottoscritto CTU ha presentato istanza di accesso agli atti presso il comune di San Severo, per individuare gli eventuali titoli edilizi riguardanti l'immobile pignorato. A seguito delle ricerche eseguite, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato in data successiva al 01/09/1967. Nello specifico il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.87 del 16/05/1997, prese d'atto n.107 del 23/05/1997 e n.142 del 29/04/1998 (variante finale), con inizio dei lavori in data 27/05/1997 e ultimazione del 20/05/1998. Successivamente il comune di San Severo ha rilasciato Autorizzazione di abitabilità e/o uso prot.n.25 del 01/06/1998. A seguito del sopralluogo sono emerse delle difformità tra i grafici allegati ai titoli edilizi e lo stato dei luoghi, come descritto nei precedenti quesiti, per i quali lo scrivente CTU ha previsto i costi per la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.



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

Per quanto è stato possibile verificare le opere sono state realizzate nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione. Tuttavia a seguito del sopralluogo è emersa la presenza di difformità rinvenienti dalla realizzazione di opere edilizie in assenza di autorizzazioni, come descritto nei precedenti quesiti.

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

L'immobile pignorato, oggetto di esecuzione immobiliare, adibito a locale commerciale, sito in San Severo alla Via Giuseppe Mazzini n. 37-39, fa parte di un fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n.87 del 16/05/1997, prese d'atto n.107 del 23/05/1997 e n.142 del 29/04/1998 (variante finale), con inizio dei lavori in data 27/05/1997 e ultimazione del 20/05/1998.

Verificando lo stato dei luoghi con i grafici allegati ai titoli edilizi, si evidenzia la presenza di opere edilizie realizzate in difformità dai titoli edilizi esistenti, come di seguito riportate:

- Diversa distribuzione mediante la posa in opera di pareti in cartongesso al piano terra;
- Diversa distribuzione mediante la chiusura e l'apertura di un vano porta del vano w.c. esistente;

Relativamente agli abusi edilizi precedentemente descritti, il sottoscritto fa rilevare che è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione delle opere realizzate e l'apertura e chiusura del vano porta, in conformità ai titoli edilizi depositati presso il comune di San Severo. Di quanto evidenziato si è tenuto debitamente conto nella stima dell'immobile, difatti il sottoscritto ha decurtato il più probabile valore di mercato dai costi necessari per la demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi, come di seguito si riporta:

- ripristino stato dei luoghi mediante demolizione pareti in cartongesso e apertura e chiusura del vano porta del piccolo w.c., oltre al trasporto a rifiuto dei materiali rinvenienti dalla demolizione: € 3.500,00 circa;



PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETÀ DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE E SE SIANO STATE COMPLETATE DALLO STESSO LE EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione si precisa, che per quanto è stato possibile verificare, l'immobile oggetto della presente perizia non rientra fra quelli dell'edilizia convenzionata.

ALLA VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART 1-QUATER DELLA LEGGE 18/12/2008 N.199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI, COMUNQUE DENOMINATI O TRASFORMATI, IN TAL CASO INSERENDO NELLA RELAZIONE PERITALE L'ESPRESSO AVVERTIMENTO CHE L'ESECUTATO HA LA POSSIBILITÀ DI FORMULARE APPOSITA ISTANZA IN TAL SENSO ALL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA

Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, "Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire il disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvederanno a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale..."

Per l'immobile oggetto di esecuzione, non sussistono le condizioni di cui all'art 1-quater della Legge n.199/2008, visto che l'immobile pignorato è un locale ad uso commerciale.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il sottoscritto provvederà alla trasmissione della presente per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico e alle parti eseguite a mezzo raccomandata.

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, così come richiesto nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione;
- verbale operazioni peritali;



- ricevute raccomandate a/r. inviate alle parti;
- planimetria catastale immobile;
- visura catastale storica;
- quotazioni immobiliari valori OMI;
- Estratto atto di matrimonio parte eseguita;
- Certificato di residenza parte eseguita;
- Titoli Edilizi rilasciati dal comune di San Severo;
- APE trasmesso alla Regione Puglia, mediante piattaforma APEPUGLIA;
- Certificato conformità impianto elettrico;

Foggia li, 21/03/2022

II CTU

(geom. Antonio Troisi)

Firmato digitalmente da

ANTONIO TROISI

C = IT

Data e ora della firma: 21/03/2022 19:51:41



PROSPETTO RIEPILOGATIVO

DESCRIZIONE LOTTO UNICO	L'immobile è adibito ad uso locale commerciale, sito in San Severo alla Via Giuseppe Mazzini n.37-39, e si sviluppa su due livelli e precisamente piano terra e interrato, collegati tra loro per mezzo di un vano scala ad uso esclusivo e di un vano montacarichi ad uso esclusivo. Il locale ha accesso diretto da Via Giuseppe Mazzini nn. 37-39, mediante due ingressi prospicienti detta Via ed è composto da un unico ambiente al piano terra, suddiviso mediante tramezzature, oltre ad un piccolo vano w.c. e un locale posto al piano interrato. L'altezza interna netta, al piano terra, è pari a circa 4,00 m e di 2,45 m nel vano w.c., mentre quella al piano interrato è pari a circa 2,65 m. La struttura portante del fabbricato è in c.a. con solai in laterocemento e nella parte esterna il fabbricato presenta facciate rifinite con mattoncini a vista. All'interno, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel piccolo vano w.c. sono rivestite con piastrelle in ceramica. La pavimentazione è in ceramica, le due porte d'ingresso principali sono realizzate con struttura in ferro e vetri, con antistante serranda avvolgibile in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato. Il locale commerciale è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, allacciati alle reti pubbliche, tuttavia l'immobile non risulta allacciato alla rete del gas metano. Non risulta esistente impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria. L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta ben conservato. Si evidenzia che sono presenti opere di diversa distribuzione spazi interni non riportate nei grafici dei titoli edilizi e nella planimetria catastale. Per dette opere è stato previsto il costo per il ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione e ricostruzione di tramezzature interne. La superficie commerciale dell'immobile è di 146,00 mq.
UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI IMMOBILE PIGNORATO	Porzione immobiliare facente parte dello stabile sito in San Severo alla Via Giuseppe Mazzini, e precisamente: locale commerciale, con due accessi diretti su detta Via Giuseppe Mazzini, che si sviluppa su due livelli ovvero piano terra e piano interrato comunicanti tra loro per mezzo di un vano montacarichi interno e di un vano scala ad uso esclusivo. Il locale commerciale è composto da un unico locale al piano terra, suddiviso mediante pareti in cartongesso, oltre un piccolo vano w.c., un vano montacarichi ed una scala ad uso esclusivo che consente l'accesso al piano interrato adibito a sottanegozio. Il tutto confinante con Via Giuseppe Mazzini, [redacted] salvo altri e migliori confini. L'immobile come sopra descritto è censito al foglio di mappa 31 particella 314 sub 9, graffiato con la particella 2742 sub.6 categoria C/1 classe 6 consistenza 103 mq - superficie catastale 129,00 - rendita catastale € 1.904,38
TIPOLOGIA BENI	L'immobile oggetto di esecuzione risulta ubicato in San Severo alla Via Giuseppe Mazzini n.37-39, con destinazione locale commerciale.
ATTUALE PROPRIETARIO	L'immobile pignorato risulta di proprietà della [redacted] proprietaria per 1/1.
STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE PIGNORATO	Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava in possesso della parte esecutata, come dichiarato dal coniuge [redacted]
PROVENIENZA DELL'IMMOBILE PIGNORATO	L'immobile pignorato risulta di piena proprietà della parte esecutata [redacted] - proprietaria per 1/1, in virtù di atto di compravendita per notar [redacted] del 30/06/1998 rep.n.82476, trascritto il 09/07/1998 in Foggia al n. 8211 del Registro Particolare.
EVENTUALE COMPROPRIETA	L'immobile pignorato risulta di piena proprietà della parte esecutata [redacted] L'immobile risulta pignorato per la quota di 1/1
CONFORMITA' CATASTALE	Lo stato dei luoghi non è conforme con la situazione catastale, ma tuttavia sono stati previsti i costi per il ripristino dello status quo ante.
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI	➤ Pignoramento immobiliare trascritto al n. 10583 del 06/08/2020 a favore di Leviticus spv srl con sede in Roma e contro [redacted] [redacted] e [redacted] per la quota di 1/1, avente per oggetto



GRAVANTI	l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare; ➤ Ipoteca Volontaria, iscritta i nn. 2475 del 13/06/2008 a favore di [REDACTED] per la quota di 1/1, giusto atto per notar [REDACTED] del 09/06/2008 rep.n. 92693 e racc.n. 14084, avente per oggetto l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare;
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA	L'immobile pignorato, adibito a locale commerciale, sito in San Severo alla Via Giuseppe Mazzini n. 37-39, fa parte di un fabbricato realizzato con Concessione Edilizia n.87 del 16/05/1997, prese d'atto n.107 del 23/05/1997 e n.142 del 29/04/1998 (variante finale), con inizio dei lavori in data 27/05/1997 e ultimazione del 20/05/1998. Verificando lo stato dei luoghi con i grafici allegati ai titoli edilizi, si evidenzia la presenza di opere edilizie realizzate in difformità dai titoli edilizi esistenti, come di seguito riportate: ➤ Diversa distribuzione mediante la posa in opera di pareti in cartongesso al piano terra; ➤ Diversa distribuzione mediante la chiusura e l'apertura di un vano porta del vano w.c. esistente; Relativamente agli abusi edilizi precedentemente descritti, il sottoscritto fa rilevare che è stato previsto il ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione delle opere realizzate e l'apertura e chiusura del vano porta, al fine di ripristinare lo status quo ante di cui ai titoli edilizi depositati presso il comune di San Severo. Di quanto evidenziato si è tenuto debitamente conto nella stima dell'immobile, decurtando dal più probabile valore di mercato i costi necessari per la demolizione delle opere realizzate in difformità dai titoli edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi.
AGIBILITA'	Il comune di San Severo in data 01/06/1998 prot.n.25 ha rilasciato autorizzazione di abitabilità e/o uso relativamente all'immobile pignorato.
VALORE IMMOBILE	LOTTO UNICO Importo a base d'asta € 138.000,00 – Diritto e quota di proprietà per 1/1 sull'immobile ad uso abitazione - Valore totale immobile € 138.000,00

Il CTU

(geom. Antonio Troisi)



