

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari n. 260/2022 R.G.E.

Perizia
nella procedura Esecutiva Immobiliare promossa da:

Organa SPV Srl

contro



Il Consulente Tecnico d'Ufficio



(Dott. Agronomo Giuseppe Marino)

Contiene i seguenti documenti:

- Relazione tecnica;
- Allegati;
- Certificazione energetica.



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

G.E.: Dott.ssa Stefania Rignanese

Esecuzioni Immobiliari n. 260/2022 R.G.E.
ORGANA SPV Srl

contro

██████████ ██████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INCARICO, GIURAMENTO E QUESISTO:

Io sottoscritto Dott. Agronomo Giuseppe Marino, nato a Lucera (FG) il 24/04/1983 ed ivi residente alla via Monte San Michele 56; CF: MRNGPP83D24E716A, nominato C.T.U. nella procedura R.G. Es. N° 260/2022 dall' ill.mo G.E. Dott.ssa Stefania Rignanese in data 10/10/2024, dopo aver prestato Giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere ai seguenti presenti nell'ordinanza.

Premessa:

Il procedimento R.G. Es. 323/2022 vede contrapposti Organa SPV SPV Srl contro ██████████ ██████████. Gli immobili oggetto di procedimento riguarda la valutazione dei beni siti nel comune di San Ferdinando di Puglia(BT) alla Via Walter Tobegi n° 4e Via Palmiro Togliatti n°3, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
8	2395	6	A/3	2	104mq	1-2-3
	2935	11	C/6	4	18mq	1-4-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato2 e 4) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà del.:

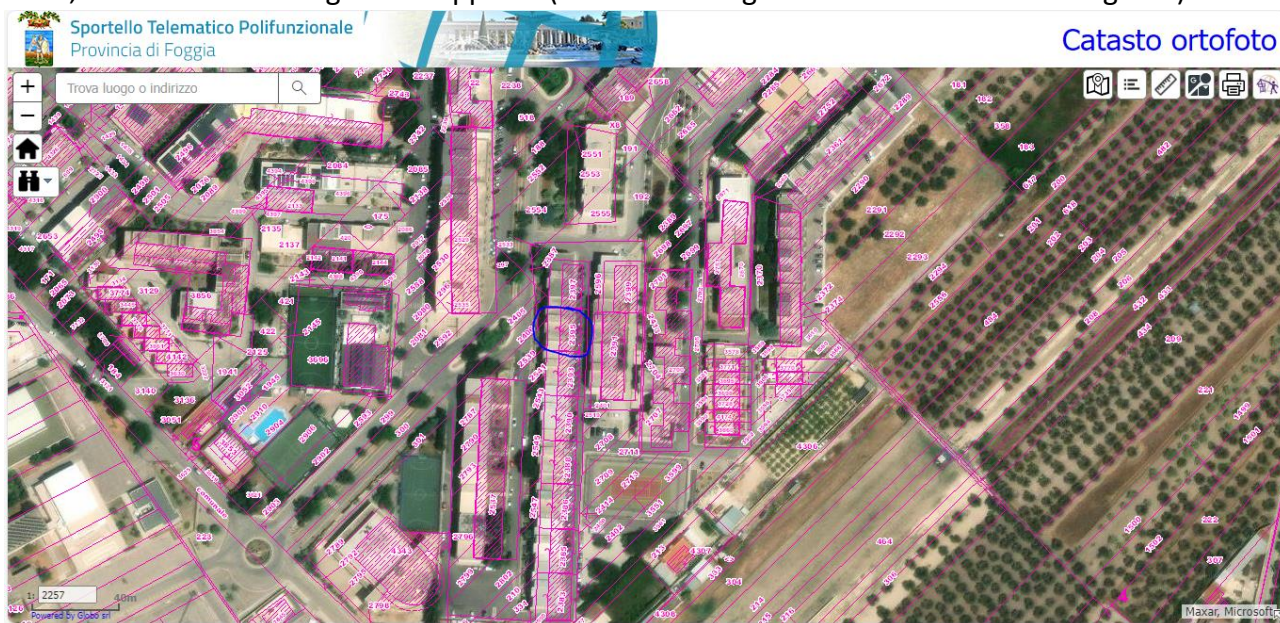
- Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) C.F.: 81000710715per la proprietà dell'area;
- ██████████ ██████████ (BT) il ██████████ C.F.: ██████████, per la proprietà di superficie 1/1.

Le particelle sono localizzate in periferia del centro abitato di San Ferdinando di Puglia (BT) come è si nota dall'ortofoto:





Le particelle sopra citate sono tutte contigue tra loro e confinano con le particelle 538, 2406, 2539, 2541, 2397 e 2393 del foglio di mappa 28 (via Palmiro Togliatti n°3 e via Walter Tobegi n°4):



Attività svolte del C.T.U.:

Queste operazioni sono consistite:

- Nel giuramento telematico tramite polisweb;
- Nello studio della documentazione in atti;
- Nelle prime operazioni peritali convocate in data 14/12/2024, rinviata in quanto la sig. [REDACTED] non era presente (allegato 6) e la raccomandata non ritirata quale è rientrata per compiuta giacenza in data 23/12/2024 (allegato 12) ;
- Nelle seconde operazioni peritali convocate in data 13/01/2025, (allegato 7);
- Nelle operazioni peritali svolte sui luoghi oggetto di contenzioso in data 13/01/2025 alla presenza della sig.ra [REDACTED] (allegato 13);



- Nella ricerca delle ortofoto;
- Nella ricerca della documentazione (visure catastali- foto ed ortofoto) utili allo svolgimento del compito;
- Nelle richieste e nei solleciti della documentazione ai vari enti e vari solleciti (comune di San Ferdinando di Puglia, ag. entrate, ag. territorio, archivio notarile);
- Varie istanze e i numerosi solleciti (allegato 8 e 9);

Quesito 1: Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o idonei:

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente è completa, come si evince dagli allegati (3-5- 10 e 11)

Quesito 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 e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Ispezioni ipotecarie riferite al ventennio anteriore estese fino alla data del primo titolo (dati confrontati con certificazione notarile in atti) (allegato 10 e 11)

Gli immobili oggetto di procedimento riguarda la valutazione dei beni siti nel comune di San Ferdinando di Puglia(BT) alla Via Walter Tobagi n° 4e Via Palmiro Togliatti n°3, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
8	2395	6	A/3	2	104mq	1-2-3
	2935	11	C/6	4	18mq	1-4-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato 2 e 4) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà del:

- Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) C.F.: 81000710715 per la proprietà dell'area;
- [REDACTED] (BT) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per la proprietà di superficie 1/1.

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'agenzia delle entrate- ufficio provinciale di Foggia –in data 26/07/2022 ai nn 18824 RG e 14841 RP.

Il certificato notarile a firma del notaio Luca Dell'Aquila, notaio in Frosolone, il quale certifica quanto segue:

Immobile oggetto dell'esecuzione, come da atto di pignoramento immobiliare:

- Siti nell'abitato di San Ferdinando di Puglia, facenti parte del Maggior fabbricato condominiale invidiato come lotto 106 (centosei) e precisamente:
- Alloggio al secondo piano (terzo fuori suolo), ad uso civile abitazione, distinto con il numero 6 di interno, composto da ingresso disimpegno, ripostiglio, bagno, tinello con cucinino e due camere.



Coerenze: via Walter Tobagi, vano scala e proprietà Maiorano e/o aventi causa, prospetto su cortile al di là via Ferdinando Santi, fabbricato dominato "lotto 107", salvo altri;

- Locale box al piano seminterrato (primo sottoterra), di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, distinto con il numero 6 (sei) di interno, composto di un vano esteso una superficie catastale di 18 mq circa.

Coerenza: corsia di manovra, terrapieno, fabbricato denominato "lotto 105", proprietà Lattanzio o aventi causa, salvo altri.

Catasto: detti immobili sono ripartiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Ferdinando di Puglia, con i seguenti dati:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
8	2395	6	A/3	2	104mq	1-2-3
	2935	11	C/6	4	18mq	1-4-5

Tutti gli immobili vengono pignorati unitamente alle relative accessioni, dipendenze, pertinenze, accessori, quote condominiali, quote comuni e quanto altro per legge, nonché ai relativi frutti.

Storia ipotecaria dall'attualità al ritroso:

L'intera proprietà superficiaria delle unità immobiliari in San Ferdinando di Puglia(BT) distinte al catasto fabbricati al foglio 8 particella 2395 sub 6 natura A3 di 5,5 vani al piano 2 alla via Walter Tobagi n°4 e particella 2935 sub 11 natura C/6 di mq 18 sito al piano S1 alla via Ferdinando Santi n°3, è pervenuta alla sig.ra [REDACTED] in regime di separazione dei beni, dai coniugi [REDACTED]

[REDACTED], con atto di compravendita per Notar Paolo Simonetti di Cerignola del 22/06/2006 rep. 3506, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Foggia il 24/06/2006 ai nn. 15426 RG e 10616 RP.

Ai coniugi [REDACTED]

Nel peridio ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutato, del dante causa e di tutti i soggetti intervenuti, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- Iscrizione ipotecaria volontaria RG n° 15427 RP n° 2945 del 24/06/2006 di euro 200.000,00€



A Favore: Sanpaolo Banco di Napoli Spa con sede a Napoli C.F.: 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Napoli – via Toledo n° 117

Contro

- Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare R.G. n. 18824 R.P. n. 14841 del 26/07/2022

Quesito 1 *ter*: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione;

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti come si evince anche dalle visure storiche per immobile (allegato 1-2-3-4-5).

Quesito 1 *quater*: alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;

- L'unica procedura esecutiva è la presente, riguardante il pignoramento: Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare R.G. n. 18824 R.P. n. 14841 del 26/07/2022 a favore Orgnana Spv Srl con sede in Conegliano C.F.: 05277610266, contro il 6/8/1977 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 12/07/2022 repertorio n. 3282/2022. Pignoramento su: intera proprietà superficiaria della unità immobiliari di San Ferdinando di Puglia distinte al Catasto fabbricati al foglio 8 particella 2395 sub. 6 natura A3 di 5,5 vani al piano 2 alla via Walter Tobagi n. 4 e particella 2935 sub 11 natura C6 di mq. 18 al piano S1 alla via Ferdinando Santi n. 3.

Quesito 1 *quinquies*: alla verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato.

(BT) il C.F.:

I coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni (allegato 14).



Quesito 2: all'esatta indicazione dei beni, comprensivi dei confini e dei dati catastali, indicandone, tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Quesito 2-bis. All'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.

Gli immobili oggetto di procedimento riguarda la valutazione dei beni siti nel comune di San Ferdinando di Puglia(BT) alla Via Walter Tobagi n° 4e Via Palmiro Togliatti n°3, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
8	2395	6	A/3	2	104mq	1-2-3
	2935	11	C/6	4	18mq	1-4-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato2 e 4) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà del:

- Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) C.F.: 81000710715 per la proprietà dell'area;
- [REDACTED] (BT) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per la proprietà di superficie 1/1.

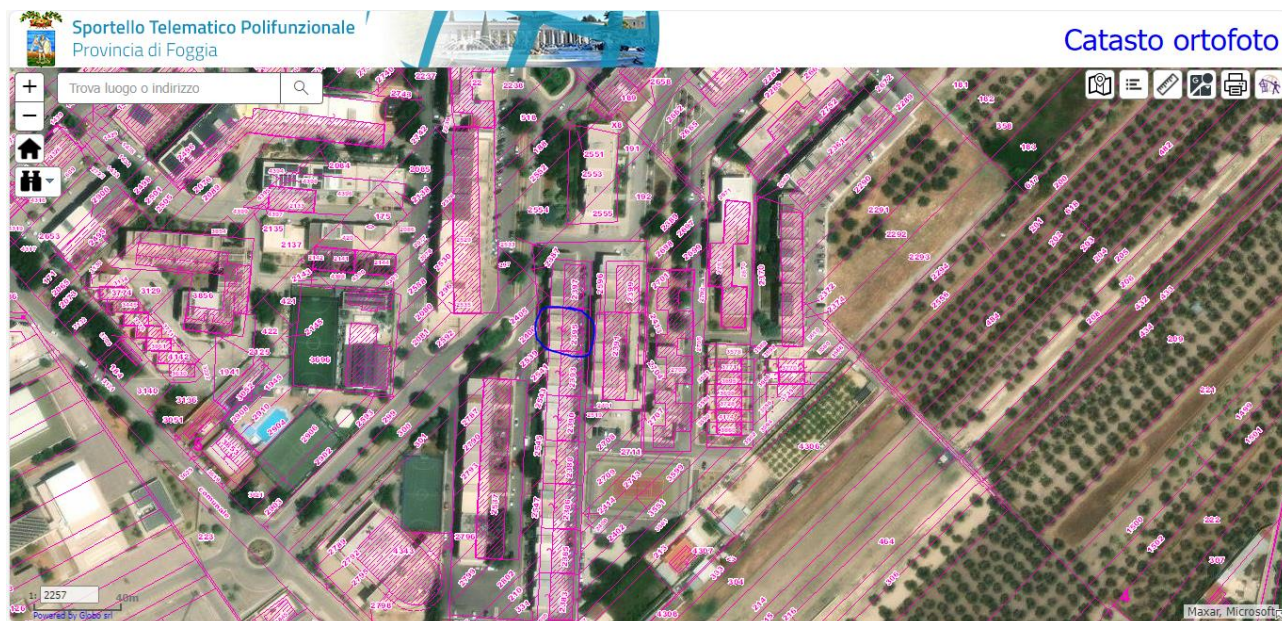
Così come viene riportato nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile.

Le particelle sono localizzate in periferia del centro abitato di San Ferdinando di Puglia (BT) come è si nota dall'ortofoto:



Le particelle sopra citate sono tutte contigue tra loro e confinano con le particelle 538, 2406, 2539, 2541, 2397 e 2393 del foglio di mappa 28 (via Palmiro Togliatti n°3 e via Walter Tobegi n°4):





Quesito 3: alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla 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 di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Gli immobili oggetto di procedimento riguarda la valutazione dei beni siti nel comune di San Ferdinando di Puglia(BT) alla Via Walter Tobagi n° 4e Via Palmiro Togliatti n°3, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
8	2395	6	A/3	2	104mq	1-2-3
	2935	11	C/6	4	18mq	1-4-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato2 e 4) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà del:

- Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) C.F.: 81000710715 per la proprietà dell'area;
- [REDACTED] (BT) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per la proprietà di superficie 1/1.

Così come viene riportato nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile.

Immobile oggetto dell'esecuzione, come da atto di pignoramento immobiliare:

- Siti nell'abitato di San Ferdinando di Puglia, facenti parte del Maggior fabbricato condominiale invidiato come lotto 106 (centesei) e precisamente:



- Alloggio al secondo piano (terzo fuori suolo), ad uso civile abitazione, distinto con il numero 6 di interno, composto da ingresso disimpegno, ripostiglio, bagno, tinello con cucinino e due camere.
Coerenze: via Walter Tobagi num. 4, vano scala e proprietà Maiorano e/o aventi causa, prospetto su cortile al di là via Ferdinando Santi, salvo altri;
- Locale box al piano seminterrato (primo sottoterra), di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, distinto con il numero 6 (sei) di interno, composto di un vano esteso una superficie catastale di 18 mq circa.
Coerenza: corsia di manovra, terrapieno, fabbricato denominato "lotto 105", proprietà Lattanzio o aventi causa, salvo altri.

L'appartamento è sito al secondo piano (terzo fuori suolo), ad uso civile abitazione, distinto con il numero 6 di interno, composto da ingresso disimpegno, ripostiglio, bagno, tinello con cucinino e due camere.

Non appena si varca la porta d'ingresso/ salone il quale risulta pavimentato con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati e pittati con pittura ad uso civile; nell'ingresso/ salone è presente l'unico climatizzatore della casa (allegato 15).

Il salone è fornito di due porte finestre in legno, le quali portano su un piccolo terrazzino che faccia su via Tobagi (allegato 16).

In salone sono presenti due porte, varcando la prima si entra nel tinello/cucinino, mentre varcando la seconda si apre un piccolo corridoio dove è presente la zona notte, con il bagno ed il ripostiglio (allegato 18).

Il tinello/ cucinino ha una finestra che si affaccia all'esterno, risulta pavimentato con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano piastrellati. Alla tinello/cucinino si accede mediante una porta presente nell'ingresso salone (allegato 17). All'interno della stanza è presente la caldaia a condensazione che serve tutto l'appartamento (allegato 23)

Il bagno è presente nella zona notte, ha una finestra che si affaccia all'esterno (allegato 19); è composto da lavabo, doccia, water e bidet. I muri sono rivestiti a mezzo mattonelle in ceramica.

La camera da letto ha una porta finestra che si affaccia all'esterno mediante un terrazzino. La stanza risulta pavimentata con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 20).

La cameretta ha una porta finestra che si affaccia all'esterno mediante un terrazzino. La stanza risulta pavimentata con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 21).

Ripostiglio risulta pavimentato con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 22).

L'appartamento è fornito di:

- termosifoni in tutte le camere (allegato 24);
- climatizzatori (allegato 17);
- porte bianche in legno, posizionate all'ingresso di ogni vano (allegato 18).



Il sub 11 (allegato 25) è un box posto a piano interrato (come da progetto) della palazzina. La porta di ingresso è composto da un portone scorrevole in ferro dalla quale si accede all'area box. Il locale è di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, distinto con il numero 6 (sei) di interno, composto di un vano esteso una superficie catastale di 18 mq circa, il quale risulta pavimentato a mezzo cemento levigato e intonacato e pittato con pittura ad uso civile.

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

In dottrina la valutazione può essere analitica o sintetica.

Il compendio è calcolato in un contesto socio economico, nel quale molto raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare per l'individuazione del valore la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima di valutazione analitica.

La valutazione sintetica può essere:

- ad impressione (detta anche visiva o sommaria), alla quale si può ricorrere soltanto nei casi dei beni modesta entità;
- per valori storici, adatta a risolvere i casi particolari delle espropriazioni molteplici;
- per confronto, la cui attendibilità è condizionata dalla conoscenza dei dati relativi ai beni simili a quelli oggetto di stima, già oggetto di normali compravendite e dalla indicazione del parametro comune, con il quale sia stata costruita la scala del valore.

Il procedimento di stima per confronto, è il processo logico-estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione. Esso si basa sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o commerciale, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini di mercato presso operatori economici sia della zona, che di zone adiacenti a quella di interesse, in contesti simili, quanto a caratteristiche intrinseche ed estrinseche, avendo riguardo della natura e della destinazione d'uso di dette unità immobiliari, nonché individuando tutti gli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

In particolare sono stati esaminati alcuni elementi quali: ambiente socio-economico, collegamenti stradali, servizi sociali, e commerciali, accessibilità; funzionalità e stato di manutenzione, grado di finiture, salubrità ed efficienza energetica.

È stata valutata la situazione di mercato, giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un processo sintetico – estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri



beni di analoghe caratteristiche, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario (espresso in €/mq).

Fonti: le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute in zona in parola, sono state acquisite da operatori del settore (agenzie immobiliari) e quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate (OMI).

Stima dell'immobile: La stima è stata effettuata per Superficie Commerciale Vendibile (SCV), la quale deve intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile; tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite foto-rilevamento e documentazione planimetrica dell'NCU allegata.

La superficie lorda degli stabili siti in agro di San Marco In Lamis (FG) è così sintetizzabile (vista la descrizione precedente):

Piano	Superficie catastale mq	Scoperto/ portici/ logge
Interrato - S1- box	18mq	-----
Piano terra – T- appartamento	99mq	6mq

Dalle misurazioni prese in loco, al fine di un valore univoco all'intero immobile:

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Secondo piano fgl 8 p.la 2395 sub 6 Appartamento	99 mq	100%	99mq
Pertinenza scoperta Portici/ logge / balconi	6 mq	30%	1,8 mq
Totale superficie immobile			100,8 mq

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano S-1 fgl 8 p.la 2395 sub 11 BOX	18mq	100%	18 mq
Totale superficie immobile			18,00 mq

Rilevato il valore mediante OMI il quale varia da 600 a 900€ a mq abitazioni civili e da 400 a 550€ per i box (allegato 38), sulla scorta delle informazioni assunte in loco e non, nonché sull'esperienza



maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, dello stato delle proprietà, sita in San Ferdinando di Puglia(BT), il valore di mercato:

- del fabbricato è pari a 900,00€/mq ;
- del box è pari a 500€/mq.

Il suo valore è pari a:

$$900,00€/mq \times 100,8mq = 90.720,00€$$

$$500€/mq \times 18 mq = 9000,00€$$

$$\text{Totale: } 90.720,00€ + 9.000,00€ = 99.720,00€$$

I valori sono stati attribuiti in base ad un indagine di mercato effettuata dal CTU e allo stato di conservazione del bene.

Tenuto conto che il pignoramento della società Organa SPV è sul **diritto di superficie temporale** per la quota di 1/1 (anni novantanove a decorrere dal esecuzione dal 15/02/1996) in capo alla signora [REDACTED], il calcolo sarà il seguente:

(Valore stimato/ 99 anni (diritto di superficie residuo)) x 72 anni (diritto di superficie residuo)=

$$(99.720,00€/99 \text{ anni}) \times 72 \text{ anni} = \mathbf{72.523,66€}$$

Per l'immobile sopra descritto, è possibile ai sensi dell'art. 31, commi 45 e 50, della legge 23.12.1998 n°448 cedere in proprietà l'immobile già compresi nei piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) e concessi in diritto di superficie, previo pagamento di quanto determinato dal Consiglio Comunale (allegato 27 e 28).

Inoltre oltre alla quota di riscatto bisogna pagare al comune la quota di 6.337,74€ (allegato 27).

Quesito 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:

Gli immobili oggetto di procedimento riguarda la valutazione dei beni siti nel comune di San Ferdinando di Puglia(BT) alla Via Walter Tobagi n° 4e Via Palmiro Togliatti n°3, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
8	2395	6	A/3	2	104mq	1-2-3
	2935	11	C/6	4	18mq	1-4-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato2 e 4) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà del:

- Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) C.F.: 81000710715per la proprietà dell'area;
- [REDACTED] (BT) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per la proprietà di superficie 1/1.

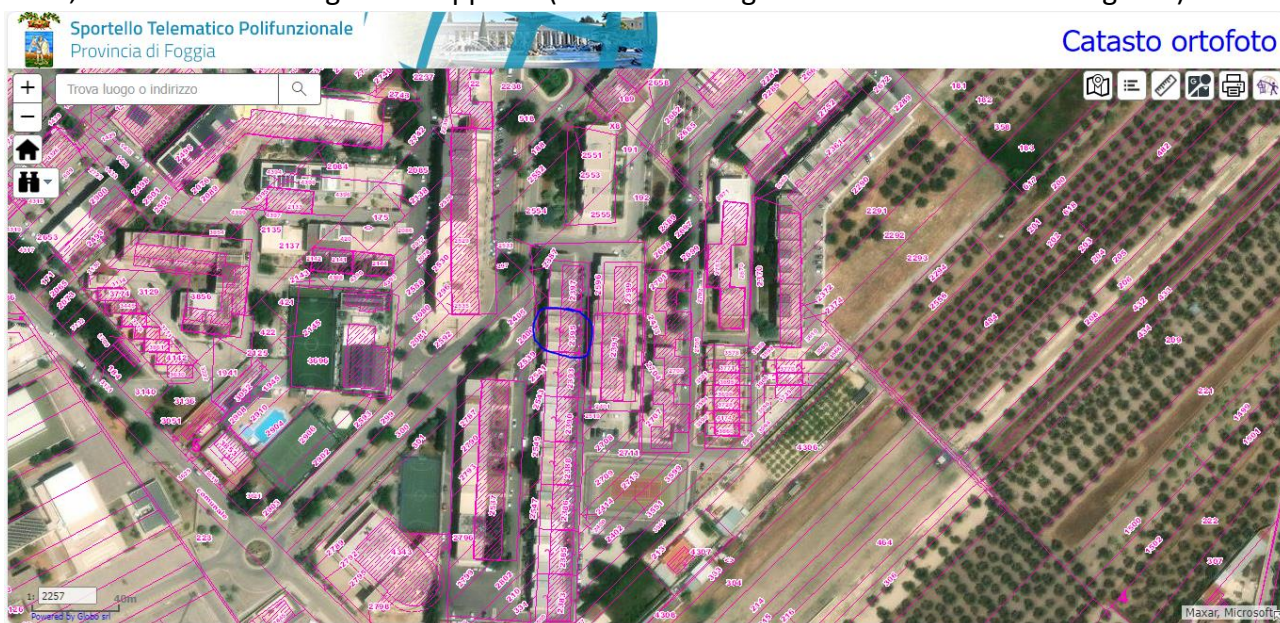


Così come viene riportato nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile.

Le particelle sono localizzate in periferia del centro abitato di San Ferdinando di Puglia (BT) come è si nota dall'ortofoto:



Le particelle sopra citate sono tutte contigue tra loro e confinano con le particelle 538, 2406, 2539, 2541, 2397 e 2393 del foglio di mappa 28 (via Palmiro Togliatti n°3 e via Walter Tobegi n°4):



Quesito 3: alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla 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 di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Gli immobili oggetto di procedimento riguarda la valutazione dei beni siti nel comune di San Ferdinando di Puglia(BT) alla Via Walter Tobagi n° 4e Via Palmiro Togliatti n°3, meglio identificati al:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
8	2395	6	A/3	2	104mq	1-2-3
	2935	11	C/6	4	18mq	1-4-5

Al N.C.T. così come dall'atto di proprietà (allegato2 e 4) le particelle sopra citate risultano essere di proprietà del:

- Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) C.F.: 81000710715 per la proprietà dell'area;
- [REDACTED] (BT) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per la proprietà di superficie 1/1.

Così come viene riportato nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile.

Immobile oggetto dell'esecuzione, come da atto di pignoramento immobiliare:

- Siti nell'abitato di San Ferdinando di Puglia, facenti parte del Maggior fabbricato condominiale invidiato come lotto 106 (centosei) e precisamente:
- Alloggio al secondo piano (terzo fuori suolo), ad uso civile abitazione, distinto con il numero 6 di interno, composto da ingresso disimpegno, ripostiglio, bagno, tinello con cucinino e due camere.

Coerenze: via Walter Tobagi num. 4, vano scala e proprietà Maiorano e/o aventi causa, prospetto su cortile aldilà via Ferdinando Santi, salvo altri;

- Locale box al piano seminterrato (primo sottoterra), di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, distinto con il numero 6 (sei) di interno, composto di un vano esteso una superficie catastale di 18 mq circa.

Coerenza: corsia di manovra, terrapieno, fabbricato denominato "lotto 105", proprietà Lattanzio o aventi causa, salvo altri.

L'appartamento è sito al secondo piano (terzo fuori suolo), ad uso civile abitazione, distinto con il numero 6 di interno, composto da ingresso disimpegno, ripostiglio, bagno, tinello con cucinino e due camere.

Non appena si varca la porta d'ingresso/ salone il quale risulta pavimentato con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati e pittati con pittura ad uso civile; nell'ingresso/ salone è presente l'unico climatizzatore della casa (allegato 15).

Il salone è fornito di due porte finestre in legno, le quali portano su un piccolo terrazzino che faccia su via Tobagi (allegato 16).

In salone sono presenti sue porte, varcando la prima si entra nel tinello/cucinino, mentre varcando la seconda si apre un piccolo corridoio dove è presenta la zona notte, con il bagno ed il ripostiglio (allegato 18).



Il tinello/ cucinino ha una finestra che si affaccia all'esterno, risulta pavimentato con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano piastrellati. Alla tinello/cucinino si accede mediante un porta presente nell'ingresso salone (allegato 17). All'interno della stanza è presente la caldaia a condensazione che serve tutto l'appartamento (allegato 23)

Il bagno è presente nella zona notte, ha una finestra che si affaccia all'esterno (allegato 19); è composto da lavabo, doccia, water e bidet. I muri sono rivestiti a mezzo mattonelle in ceramica.

La camera da letto ha una porta finestra che si affaccia all'esterno mediante un terrazzino. La stanza risulta pavimentato con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 20).

La cameretta ha una porta finestra che si affaccia all'esterno mediante un terrazzino. La stanza risulta pavimentato con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 21).

Ripostiglio risulta pavimentato con del cotto/ gres porcellanato ed i muri risultano intonacati con pittura ad uso civile (allegato 22).

L'appartamento è fornito di:

- termosifoni in tutte le camere (allegato 24);
- climatizzatori (allegato 17);
- porte bianche il legno, posizionate all'ingresso di ogni vano (allegato 18).

Il sub 11 (allegato 25) è un box posto a piano interrato (come da progetto) della palazzina. La porta di ingresso è composto da un portone scorrevole in ferro dalla quale si accede all'area box. Il locale è di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, distinto con il numero 6 (sei) di interno, composto di un vano esteso una superficie catastale di 18 mq circa, il quale risulta pavimentato a mezzo cemento levigato e intonacato e pittato con pittura ad uso civile.

La superficie lorda degli stabili siti in agro di San Marco In Lamis (FG) è così sintetizzabile (vista la descrizione precedente):

Piano	Superficie catastale mq	Scoperto/ portici/ logge
Interrato - S1- box	18mq	-----
Piano terra – T- appartamento	99mq	6mq

Dalle misurazioni prese in loco, al fine di un valore univoco all'intero immobile:

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Secondo piano fgl 8 p.la 2395 sub 6 Appartamento	99 mq	100%	99mq



Pertinenza scoperta Portici/ logge / balconi	6 mq	30%	1,8 mq
Totale superficie immobile			100,8 mq

Tipologia Superficie	Superficie	Coeff.	Sup. Commerciale
Piano S-1 fgl 8 p.lla 2395 sub 11 BOX	18mq	100%	18 mq
Totale superficie immobile			18,00 mq

Rilevato il valore mediante OMI il quale varia da 600 a 900€ a mq abitazioni civili e da 400 a 550€ per i box (allegato 38), sulla scorta delle informazioni assunte in loco e non, nonché sull'esperienza maturata, tenendo conto della natura, della sua consistenza, dello stato in cui si trova, dello stato delle proprietà, sita in San Ferdinando di Puglia(BT), il valore di mercato:

- del fabbricato è pari a 900,00€/mq ;
- del box è pari a 500€/mq.

Il suo valore è pari a:

$$900,00€/mq \times 100,8mq = 90.720,00€$$

$$500€/mq \times 18 mq = 9000,00€$$

$$\text{Totale: } 90.720,00€ + 9.000,00€ = 99.720,00€$$

I valori sono stati attribuiti in base ad un indagine di mercato effettuata dal CTU e allo stato di conservazione del bene.

Tenuto conto che il pignoramento della società Organa SPV è sul diritto di superficie temporale per la quota di 1/1 (anni novantanove a decorrere dal esecuzione dal 15/02/1996) in capo alla signora [REDACTED], il calcolo sarà il seguente:

(Valore stimato/ 99 anni (diritto di superficie residuo)) x 72 anni (diritto di superficie residuo) =

$$(99.720,00€/99 \text{ anni}) \times 72 \text{ anni} = \mathbf{72.523,66€}$$

Per l'immobile sopra descritto, è possibile ai sensi dell'art. 31, commi 45 e 50, della legge 23.12.1998 n°448 cedere in proprietà l'immobile già compresi nei piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P) e concessi in diritto di superfice, previo pagamento di quanto determinato dal Consiglio Comunale (allegato 27 e 28).



Inoltre oltre alla quota di riscatto bisogna pagare al comune la quota di 6.337,74€ (allegato 27).

Quesito 7: alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con indicazione se occupato da terzi, da titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di registrati in data antecedente al pignoramento, precisando la data di registrazione, durata, data di scadenza, data di rilascio fissata o stato della eventuale causa promossa per il rilascio.

L'Agenzia delle Entrate (allegato 29) attesta mediante PEC del 18/11/2024 che gli immobili sono liberi da contratti di locazione.

Non risulta pagata la Tares/Tari dal 2018 al 2023 per un importo complessivo di 2.691,00€ (allegato 30).

Quesito 10: alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

La documentazione (allegato 27, 30, 31 32, 33, 34 e 35) recepita presso il Comune di San Ferdinando di Puglia in 09 Gennaio 2025 e presente negli archivi dello stesso comune è la seguente:

- il comune di San Ferdinando di Puglia di Puglia e dotato di Piano per l'edilizia Economica e Popolare, approvato con decreto del presidente della giunta regionale n° 990 del 04/04/1974 (allegato 31 e 32);
- gli immobili interessanti ricadono nell'ambito del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, realizzato Soc. " Mongelli Antonio e C." sas, in diritto di superficie, in forza della convezione n° 794 di rep. Del 15/02/1986, registrata in a Cerignola il 24/.02/1986 al n° 507 A.P., trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Foggia il 27/11/1986 sotti numeri 17293 e 21185, con cui furono concessi, in diritto di superficie per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare, i lotti nn° 100,101, 102,103, 104, 105, 106, 107 e 11 del piano di zona 167 (allegato 31, 32 e 33);
- gli immobili sitio in via Tobagi, sono individuati al piano 2 interno 6, foglio 8 particella 2395 sib 6 e sub 11;
- tali immobili sono stati edificati in virtù di concessione edilizia n° 14/1986 e successive varianti 30/06/1987 e 19/10/1987 (mentre il comune indica erroneamente l'anno 1986 per le varianti) (Allegato 35);
- su tali immobili è stata rilasciata la certificazione di abitabilità (allegato 34) (al contrario di quanto sostenuto dal comune nell'allegato 27)



Quesito 11: alla verifica della sussistenza dell’attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con osservazione relativa ai cespiti per i quali e necessaria.

Non è doveroso redigere l’APE in quanto il pignoramento è sul diritto di superficie e quindi non verrà trasferito l’immobile.

CONCLUSIONI

Il pignoramento della società Organa SPV è sul **diritto di superficie temporale** per la quota di 1/1 (anni novantanove a decorrere dal esecuzione dal 15/02/1996) in capo alla signora [REDACTED], per gli immobili censiti al comune di San Ferdinando di Puglia (BT) siti in via Tobagi 34, meglio identificati al catasto fabbricati:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Classe	superficie	Allegato
8	2395	6	A/3	2	104mq	1-2-3
	2935	11	C/6	4	18mq	1-4-5

Formano un unico lotto il cui valore del **diritto di superficie abitativa** per la restante parte pari a 72 anni (residui) è pari a: **72.523,66€**

Quanto sopra scritto in espletamento dell’incarico ricevuto.

19/01/2025 Lucera

CTU
Dott. Agr. Giuseppe Marino



Specchietto Riepilogativo Lotto 1

Tipologia del bene	Ppartamento popolare + box diritto si superficie residuo
Sommatoria Descrizione	<p>- Siti nell'abitato di San Ferdinando di Puglia, facenti parte del Maggior fabbricato condominiale invidiato come lotto 106 (centosei) e precisamente:</p> <p>- Alloggio al secondo piano (terzo fuori suolo), ad uso civile abitazione, distinto con il numero 6 di interno, composto da ingresso disimpegno, ripostiglio, bagno, tinello con cucinino e due camere.</p> <p>Coerenze: via Walter Tobagi, vano scala e proprietà Maiorano e/o aventi causa, prospetto su cortile aldilà via Ferdinando Santi, fabbricato dominato "lotto 107", salvo altri;</p> <p>- Locale box al piano seminterrato (primo sottoterra), di pertinenza dell'alloggio sopra descritto, distinto con il numero 6 (sei) di interno, composto di un vano esteso una superficie catastale di 18 mq circa.</p> <p>Coerenza: corsia di manovra, terrapieno, fabbricato denominato "lotto 105", proprietà Lattanzio o aventi causa, salvo altri.</p>
Comune di Ubicazione	San Ferdinando si Puglia (BT)- zona 167
Confini, estensione e dati catastali	Le particelle sopra citate sono tutte contigue tra loro e confinano con le particelle 538, 2406, 2539, 2541, 2397 e 2393 del foglio di mappa 28 (via Palmiro Togliatti n°3 e via Walter Tobegi n°4):.
Proprietario	<p>- Comune di San Ferdinando di Puglia (BT) C.F.: 81000710715 per la proprietà dell'area;</p> <p>- [REDACTED] (BT) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], per la proprietà di superficie 1/1.</p>
Titolo di provenienza	<p>L'intera proprietà superficaria delle unità immobiliari in San Ferdinando di Puglia(BT) distinte al catasto fabbricati al foglio 8 particella 2395 sub 6 natura A3 di 5,5 vani al piano 2 alla via Walter Tobegi n°4 e particella 2935 sub 11 natura C/6 di mq 18 sito al piano S1 alla via Ferdinando Santi n°3, è pervenuta alla sig.ra [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>



[illegible]

Firmato Da: MARINO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 40f712eeef529977



	<p>via Walter Tobagi n. 4 e particella 2935 sub 11 natura C6 di mq. 18 al piano S1 alla via Ferdinando Santi n. 3.</p> <p>- Trascrizione verbale di pignoramento immobiliare R.G. n. 18824 R.P. n. 14841 del 26/07/2022</p> <p>a favore Orgnana Spv Srl con sede in Conegliano C.F.: 05277610266,</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
Stato di occupazione	<p>Non risultano contratti di locazione.</p> <p>È in possesso della debitrice.</p>
Regolarità edilizio-urbanistica	<p>La documentazione (allegato 27, 30, 31 32, 33, 34 e 35) recepita presso il Comune di San Ferdinando di Puglia in 09 Gennaio 2025 e presente negli archivi dello stesso comune è la seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il comune di San Ferdinando di Puglia di Puglia e dotato di Piano per l'edilizia Economica e Popolare, approvato con decreto del presidente della giunta regionale n° 990 del 04/04/1974 (allegato 31 e 32); - gli immobili interessanti ricadono nell'ambito del programma costruttivo di edilizia residenziale pubblica, realizzato Soc. " Mongelli Antonio e C." sas, in diritto di superficie, in forza della convezione n° 794 di rep. Del 15/02/1986, registrata in a Cerignola il 24/.02/1986 al n° 507 A.P., trascritta alla Conservatoria dei RR.II di Foggia il 27/11/1986 sotti numeri 17293 e 21185, con cui furono concessi, in diritto di superficie per la realizzazione di alloggi di edilizia economica e popolare, i lotti nn° 100,101, 102,103, 104, 105, 106, 107 e 11 del piano di zona 167 (allegato 31, 32 e 33); - gli immobili sitio in via Tobagi, sono individuati al piano 2 interno 6, foglio 8 particella 2395 sib 6 e sub 11;



	<ul style="list-style-type: none">- tali immobili sono stati edificati in virtù di concessione edilizia n° 14/1986 e successive varianti 30/06/1987 e 19/10/1987 (mentre il comune indica erroneamente l'anno 1986 per le varianti) (Allegato 35);- su tali immobili è stata rilasciata la certificazione di abitabilità (allegato 34) (al contrario di quanto sostenuto dal comune nell'allegato 27)
Valore del bene da porre a basa d'asta	72.523,66€



ALLEGATI

- 1 Estratto foglio di mappa
- 2 Visura storica per immobile
- 3 Elaborato planimetrico
- 4 Visura storica per immobile
- 5 Elaborato planimetrico
- 6 Convocazione prime operazioni peritali
- 7 Convocazione prime operazioni peritali
- 8 Protocolli vari istanze e solteci pari a 7
- 9 Istanza protocollata comune di san Ferdinando in Presenza
- 10 Ispezione ipotecaria Appartamento
- 11 Ispezione ipotecaria BOX
- 12 Rientro prima convocazione per compiuta giacenza
- 13 Verbale operazioni peritali in presenza della sig.ra [REDACTED]
- 14 Estratto di matrimonio
- 15 Allegato fotografico
- 16 Allegato fotografico
- 17 Allegato fotografico
- 18 Allegato fotografico
- 19 Allegato fotografico
- 20 Allegato fotografico
- 21 Allegato fotografico



- 22 Allegato fotografico
- 23 Allegato fotografico
- 24 Allegato fotografico
- 25 Allegato fotografico
- 26 Estratto OMI
- 27 Certificazione documentazione pratica catastale Comune S. Ferdinando di Puglia
- 28 Delibera consiglio comunale per riscatto immobili
- 29 Risultanze agenzia delle entrate
- 30 Risultanze ufficio Tributi san Ferdinando
- 31 Programma edilizia popolare- documentazione
- 32 Collaudo statico
- 33 Dichiarazione rispondenza lavori effettuati
- 34 Licenza ad uso abitativo
- 35 Varianti al progetto
- 36 Invio perizia al Creditore
- 37 Invio perizia al Debitore

