



# TRIBUNALE DI FOGGIA

*III Sezione Civile*

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. MICHELE PALAGANO

PROCEDURA ESECUTIVA

n. 292/2023 R.G.Es.

PROMOSSA DA

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data: 20 marzo 2025

Il C.T.U.

ing. Gianpaolo ORSITTO  
(documento firmato digitalmente)

studio tecnico: dott. ing. Gianpaolo Orsitto via Firenze, 5 – 71036 Lucera (FG)

☎/📠 0881.522306 - 📞 347.8487522

💻: gianpaoloorsitto@gmail.com – P.E.C. gianpaolo.orsitto@ingpec.eu

# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

## **GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

### **DOTT. MICHELE PALAGANO**

\*\*\*\*\*

**Procedura esecutiva – R.G.Es. n. 292/2023 promossa da:**

## **INDICE**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA .....</b>	<b>9</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO .....</b>	<b>10</b>
<b>QUESITO N. 1 .....</b>	<b>10</b>
1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI .....	10
1.BIS RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO .....	10
1.TER VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI .....	11
1.QUATER VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE .....	11
1.QUINQUES VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI .....	12
<b>QUESITO N. 2 .....</b>	<b>12</b>
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	12
2.BIS INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI MEDIANTE ORTOFOTO .....	13
<b>QUESITO N. 3 .....</b>	<b>15</b>
3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA .....	15
<b>QUESITO N. 4 .....</b>	<b>18</b>
4. STIMA DEL BENE .....	18
<b>QUESITO N. 5 .....</b>	<b>22</b>
5. VERIFICA SEPARABILITÀ DEL BENE, IN CASO DI PIGNORAMENTO BENE INDIVISO .....	22
<b>QUESITO N. 6 .....</b>	<b>22</b>
6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA .....	22
<b>QUESITO N. 7 .....</b>	<b>23</b>

7.	STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	23
<b>QUESITO N. 8.....</b>		<b>23</b>
8.	ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	23
<b>QUESITO N. 9.....</b>		<b>23</b>
9.	ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....	23
<b>QUESITO N. 10.....</b>		<b>23</b>
10.	VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE .....	23
<b>QUESITO N. 11.....</b>		<b>24</b>
11.	VERIFICA E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	24
11.A	ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ CATASTALE .....	25
11.B	VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE.....	25
11.C	ACCERTAMENTO SULL'EPOCA DI COSTRUZIONE.....	26
11.D/E	RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE E DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE .....	26
<b>QUESITO N. 12.....</b>		<b>26</b>
12.	VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008.....	26
<b>CONCLUSIONI.....</b>		<b>27</b>

## **RELAZIONE DI STIMA**

\*\*\*\*\*

### **PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Gianpaolo ORSITTO, con studio tecnico in Lucera (FG) alla via Firenze n° 5 ed iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n° 1980 - sez. A, veniva nominato quale esperto nella procedura esecutiva n. 292/2023 R.G.Es. con provvedimento notificato in data 08 novembre 2024; accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito con modalità telematica il 02 dicembre 2024, il giudice dell'esecuzione, dott. Michele Palagano, disponeva i seguenti quesiti: *"esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:*

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

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

*1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione,*

specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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 rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuna 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, stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

*8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l' esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

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

*10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

*11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi*

*dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

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

*a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*

*b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

*d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentite 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.

- omissis -

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

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

Lo scrivente, infine, veniva autorizzato dal giudice ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo, all'accesso ai Pubblici Uffici onde poter visionare ed acquisire ogni documento utile concernente gli immobili

pignorati, nonché all'uso del mezzo proprio.

\*\*\*\*\*

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Con atto di pignoramento immobiliare spedito dall'Unep del Tribunale di Foggia il 06.09.2023, la \_\_\_\_\_, rappresentata e difesa dall'avv. \_\_\_\_\_

chiedeva di sottoporre ad esecuzione forzata l'unità immobiliare, di proprietà di \_\_\_\_\_

Comune di Troia alla via Amos Zanibelli n. 10, edificio C3, così allibrata in N.C.E.U. del Comune di Troia:

✓ **foglio 44, particella 203, sub. 22, via Amos Zanibelli n. 10, Scala C3, interno 4, piano 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq.106, Rendita catastale Euro 355,06.**

Con pec del **09.01.2025** lo scrivente chiedeva all'ufficio servizi demografici del comune di Troia il rilascio del certificato di residenza, l'estratto dell'atto di matrimonio e lo stato di famiglia a nome di \_\_\_\_\_ ricevendone riscontro come da documentazione allegata (cfr. allegato n. 1).

Il sottoscritto, poi, previa richiesta al notaio Daniela Augelletta, notaio in San Marco in Lamis, acquisiva copia informatica dell'atto di compravendita della Raccolta, registrato a \_\_\_\_\_, con il quale \_\_\_\_\_ acquistava la piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione posto al 2° piano e facente parte dell'edificio condominiale identificato come fabbricato C3 del lotto 18911/2°, ricevente accesso dal civico 10 (dieci) di Via Amos Zanibelli (cfr. allegato n. 2).

Previo comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo pec al legale del creditore procedente e a mezzo raccomandata a.r. al debitore presso l'indirizzo di residenza (cfr. allegato n. 3.1), le stesse venivano eseguite il giorno **venerdì 07 febbraio 2025** presso i luoghi oggetto di esecuzione com-

piendo così tutte le operazioni necessarie di rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato (cfr. allegato n. 3.2).

In data 13 gennaio 2025, lo scrivente chiedeva allo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Troia, di visionare ed acquisire copia della documentazione urbanistico-edilizia presente in atti dell'ufficio relativamente all'immobile pignorato, onde effettuare gli accertamenti sulla regolarità urbanistica dell'immobile.

Il Comune di Troia, nella persona del responsabile del IV settore, riscontrava la suddetta richiesta con nota prot. n. 2452 del 11.02.2025 con la quale comunicava che *"non risultano rilasciate concessioni per l'immobile oggetto di accesso agli atti successive a quella di costruzione, quest'ultima ad oggi non reperibile negli archivi comunali"* (cfr. allegato n. 4).

Dopo aver esperito così ogni indagine ed accertamento utile, il sottoscritto ritiene di aver acquisito tutte le informazioni necessarie al fine di fornire compiuta risposta ai quesiti formulati.

## **RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

### **QUESITO N. 1**

#### **1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI**

Dalla documentazione in atti (cfr. fascicolo telematico del creditore procedente) si evince la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. prodotti dal creditore procedente, , relativamente al compendio pignorato ed a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

#### **1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Il bene pignorato è così individuati in N.C.E.U. del Comune di Troia:

➤ **foglio 44, part. 203, sub. 22, via Amos Zanibelli 10, Piano 2 int. 4, cat. A/3.**

Dalla documentazione in atti ed acquisita dallo scrivente, si evince che l'immobile pignorato è pervenuto a (proprietà di 1/1)

con atto di compravendita del \_\_\_\_\_ a firma del notaio Daniela Augelletta, notaio in San Marco in Lamis, \_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_\_\_ e trascritto presso i R.R.I.I. di \_\_\_\_\_ per acquisto da \_\_\_\_\_.

Il sig. \_\_\_\_\_ era divenuto proprietario dell'immobile (per la quota di ½ di proprietà) per accettazione di atto notarile pubblico di donazione da parte della sig.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, atto a rogito del notaio Di Taranto Rocco, notaio in Troia, del \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di formalità.

Antecedentemente l'immobile era di proprietà di \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, ciascuno per i diritti di ½ di piena proprietà, ad essi pervenuti in forza di atto notarile pubblico di compravendita a firma del notaio Follieri Luciano Mattia, notaio in Apricena, del \_\_\_\_\_ trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di \_\_\_\_\_ di formalità.

#### 1.ter VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Il bene pignorato risulta così individuati in N.C.E.U. del Comune di Troia:

➤ **foglio 44, part. 203, sub. 22, via Amos Zanibelli 10, Piano 2 int. 4, cat. A/3.**

Gli stessi dati sono correttamente riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione del 03.10.2023 reg. gen. n. 9180 e reg. part. n. 7739.

#### 1.quater Verifica DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

Dalla documentazione in atti non risultano altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

A carico dell'immobile su indicato, infatti, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

– **IPOTECA VOLONTARIA** n. 821/635 del 16/11/2017 a favore della

Spa con sede in Roma, contro contro

il \_\_\_\_\_, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da contratto di mutuo ipotecario a rogito dell'avv. Daniela Augelletta, notaio in San Marco in Lamis, del \_\_\_\_\_, rep.821 raccolta n. 635, registrato a San Severo il 20.11.2017 al n. 5638/1T.

– **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. \_\_\_\_\_ a favore di \_\_\_\_\_

#### 1. quinquies VERIFICA REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Con pec del **09.01.2025** lo scrivente chiedeva all'ufficio servizi demografici del comune di Troia il rilascio del certificato di residenza. L'estratto dell'atto di matrimonio e lo stato di famiglia a nome della \_\_\_\_\_, ricevendone riscontro come da documentazione allegata (cfr. allegato n. 1).

Dal certificato trasmesso, prot n. 422 del 10.01.2025, si legge che Cagno \_\_\_\_\_ è di stato civile "**LIBERO (NUBILE)**"; è residente in via \_\_\_\_\_ (coincidente con la vecchia toponomastica Via \_\_\_\_\_); la sua famiglia è composta come segue (cfr. allegato n. 1):

#### **QUESITO N. 2**

##### 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Ai fini della vendita dell'immobile pignorato si viene quindi a formare un "**Lotto UNICO**" di vendita.

L'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento è la seguente:

- **APPARTAMENTO** ad uso abitazione posto al piano secondo, con accesso dal portone comune sporgente su via Giuseppe Di Vittorio civico 10,

avente ingresso dalla porta posta sulla sinistra salendo le scale, distinto con il numero interno 4 (quattro), di proprietà, per 1/1, della sig.ra

L'alloggio, composto di quattro vani oltre accessori, presenta una altezza interna utile pari a circa 3,00 m, superficie netta complessiva di circa 86,27 mq e superficie lorda pari a circa 105,87 mq.

Si completa, inoltre, di un balcone posto sul lato Nord-Est, accessibile dal vano soggiorno, avente superficie pari a 6,55 mq circa.

**CONFINANTE:** con strada pubblica, con analogo appartamento di altra proprietà, con pianerottolo e vano scala condominiali e con Via Giuseppe di Vittorio, salvo altri e migliori confini.

**DATI CATASTALI:** Comune di Troia, foglio 44, particella 203, sub. 22, via Amos Zanibelli n. 10 (ovvero via Giuseppe Di Vittorio n. 10), Scala C3, interno 4, piano 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq.106, Rendita catastale Euro 355,06.

## 2.bis INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI MEDIANTE ORTOFOTO

Ai fini della esatta individuazione dell'immobile pignorato si riporta di seguito una ortofoto ricavata da *google maps*.





Inoltre, si riporta di seguito l'inquadratura sulla mappa catastale, nonché una sovrapposizione tra mappa catastale e ortofoto.



### **QUESITO N. 3**

#### **3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

Come già riferito in risposta al precedente quesito, ai fini della vendita dell'immobile pignorato vi è un "**Lotto UNICO**".

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un edificio sito in Troia (FG) avente ingresso dalla via Giuseppe Di Vittorio civico 10, composto complessivamente da quattro piani fuori terra (piano terra, primo, secondo e terzo); più specificatamente, l'intero corpo di fabbrica è composto da locali box auto in piano terra e sei appartamenti adibiti a civile abitazione (rispettivamente due in piano primo, due al secondo e due al terzo piano).

L'edificio è ubicata in zona periferica del Comune di Troia in un'area la cui tipologia abitativa prevalente è del tipo economico/popolare; il traffico veicolare è discreto ed il numero di parcheggi auto è sufficiente.

La zona non è dotata dei principali servizi (farmacie, negozi, scuole) che, stante anche le dimensioni della città, sono raggiungibili con pochi minuti di auto.

Vi è un condominio formalmente costituito, le cui dotazioni condominiali si riferiscono alla scalinata interna di accesso alle abitazioni e a tutte le parti comuni; lo stabile non è dotato di impianto ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato la cui costruzione, così come si evince dall'atto di compravendita per notaio Augelletta del 16.11.2017, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Le ricerche eseguite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Troia non hanno permesso di ottenere ulteriori e più dettagliati riscontri; il responsabile del IV settore, infatti, con nota prot. n. 2452 del 11.02.2025 in risposta alle richieste dello scrivente ha rappresentato che "*non risultano rilasciate concessioni per l'immobile oggetto di accesso agli atti successive a quella di costruzione, **quest'ultima ad oggi non reperibile negli***



**archivi comunali**" (cfr. allegato n. 4).

### **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO**

L'immobile *de quo* è sito in secondo piano (terzo fuori terra), con accesso dal portone comune sporgente su via Giuseppe Di Vittorio civico 10, avente ingresso dalla porta posta sulla sinistra salendo le scale, distinto con il numero interno 4 (quattro).

Esso si presenta in discrete condizioni manutentive ad eccezione del vano adibito a cucina che presenta alcune macchie di umidità lungo il controsoffitto in cartongesso ivi installato, macchie causate da infiltrazioni provenienti dall'immobile sovrastante (fenomeno comunque ad oggi non più in atto); si compone di quattro vani (due camere da letto, cucina e soggiorno), oltre gli accessori costituiti da disimpegno, WC e ripostiglio; presenta una altezza interna utile pari a circa **3,00 m.**

Nella tabella seguente si descrive in dettaglio l'unità immobiliare:

<b>Destinazione</b>	<b>Sup. netta [mq]</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni manutentive</b>
Ingresso	<b>10,94</b>	Interna	discrete
Cucina	<b>18,39</b>	Ovest	sufficienti
Camera da letto 1	<b>17,02</b>	Est	discrete
Camera da letto 2	<b>11,05</b>	Ovest	discrete
WC	<b>9,14</b>	Est	discrete
Ripostiglio	<b>4,73</b>	Interna	discrete
Soggiorno	<b>15,00</b>	Nord	discrete

il tutto, quindi, per una **superficie netta di circa 86,27 mq** ed una **superficie lorda pari a circa 105,87 mq** (dove la superficie lorda è stata calcolata computando i muri perimetrali esterni per intero fino allo spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione nella misura del 50%).

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, inoltre, bisogna computare, con gli opportuni coefficienti correttivi, anche le pertinenze composte dal balcone presente, come riportato nella tabella seguente:

Destinazione	Sup. netta [mq]	Coeff.	Sup. Comm. [mq]	Esposizione	Condizioni manutentive
Balcone	<b>6,55</b>	0,33	<b>2,16</b>	Nord/Est	discrete

il tutto per una ulteriore superficie commerciale pari a **2,16 mq**.

Dunque, **la superficie commerciale complessiva dell'immobile pignorato è pari a 108,03 mq** (105,87 mq + 2,16 mq).

Si riporta di seguito un elenco delle principali caratteristiche edilizie ed impiantistiche dell'immobile.

#### **Caratteristiche strutturali**

<i>Strutture verticali (struttura):</i>	tipologia: Telaio in CA con chiusure in laterizi. Condizioni: sufficienti.
<i>Copertura (struttura):</i>	tipologia: tetto non praticabile. Condizioni: sufficienti.
<i>Scale (struttura):</i>	Scala di accesso ai piani. Condizioni: sufficienti.
<i>Balconi (struttura):</i>	balcone in cls pavimentati con ringhiere in ferro. Condizioni: sufficienti.
<i>Pareti esterne</i>	Blocchi in laterizio in parte con mattoni a vista ed in parte intonacati. Condizioni: pessime per la parte intonacata.

#### **Caratteristiche edilizie immobile ad uso abitazione**

<i>Infissi esterni (componente edilizia):</i>	del tipo in PVC, taglio termico e vetrocamera. Condizioni: discrete.
<i>Infissi interni (componente edilizia):</i>	Porte interne in legno. Condizioni: buone.
<i>Pareti interne (componente edilizia):</i>	pareti costituite da mattoni forati da cm 8 intonacate e tinteggiate. Condizioni: discrete.
<i>Pavim. interna (componente edilizia):</i>	Gres/ceramica. Condizioni: discrete.
<i>Soffitto (componente edilizia):</i>	soffitto piano, intonacato a civile e successiva tinteggiatura. Condizioni: discrete (ad eccezione della cucina, dove al controsoffitto in cartongesso vi sono segni di pregresse infiltrazioni, oggi non in atto).
<i>Rivestimento (componente edilizia):</i>	ubicazione: cucina e bagno; materiale: piastrelle in ceramica. Condizioni: discrete
<i>Impianto gas:</i>	Impianto gas metano allacciato alla rete per alimentazione caldaia ed apparecchi di cottura. Condizioni: discrete.

<i>Impianto di riscaldamento:</i>	tipologia: impianto sottotraccia con tubazioni di mandata e ritorno a pavimento - Radiatori in ghisa e termoconvettori. Impianto dotato di cronotermostato centralizzato per regolazione ambienti. Alimentazione: caldaia termoautonoma a camera stagna e tiraggio forzato. Condizioni: discrete.
<i>Impianto elettrico:</i>	tipologia: impianto sottotraccia con linee incassate in condotte di plastica e fili sfilabili. Condizioni: discrete.
<i>Impianto idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale. Acqua calda sanitaria prodotta dalla stessa caldaia a metano ad uso riscaldamento, rete di distribuzione: tubi in plastica. Condizioni: discrete.

Non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico-termo-gas-sanitario alla regola dell'arte.

Per ulteriori dettagli si rimanda ai seguenti elaborati (*cfr. allegato n. 5*):

- all. 5.1: planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- all. 5.2: visura catastale storica per immobile;
- all. 5.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100;
- all. 5.4: report fotografico dell'immobile pignorato.

#### **QUESITO N. 4**

##### **4. STIMA DEL BENE**

Il **criterio di stima** utilizzato è del tipo "COMPARATIVO"; si assume come parametro il prezzo a mq della superficie commerciale adottato nelle contrattazioni di compravendita nel comune di Troia per immobili analoghi a quello oggetto della presente stima e siti nella stessa zona.

Per superficie commerciale si intende la somma della superficie lorda dei vani principali e degli accessori diretti (comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali) e della superficie omogeneizzata delle

pertinenze di uso esclusivo (terrazze, balconi, portici, soffitte, etc.), calcolate come già riferito in precedenza.

Le **fonti di informazione** utilizzate sono le seguenti:

- Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari;
- conoscenza diretta dei luoghi;
- agenzie immobiliari locali.

### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

#### **1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- 1.1. Domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 1.2. Atti di asservimento urbanistico e cessione di cubatura: **Nessuno**
- 1.3. Conv.ni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- 1.4 Altri pesi e limitazioni d'uso: **Nessuna**
- 1.5 Esistenza di usufrutto: **Nessuna**

#### **2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### *2.1 Iscrizioni*

**IPOTECA VOLONTARIA** n. \_\_\_\_\_ a favore della

\_\_\_\_\_ per € 117.094,11, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da contratto di mutuo ipotecario a rogito dell'avv. Daniela Augelletta, notaio in San Marco in Lamis, del

##### *2.2 Pignoramenti*

**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. \_\_\_\_\_

##### *2.3 Altri oneri: **Nessuno***

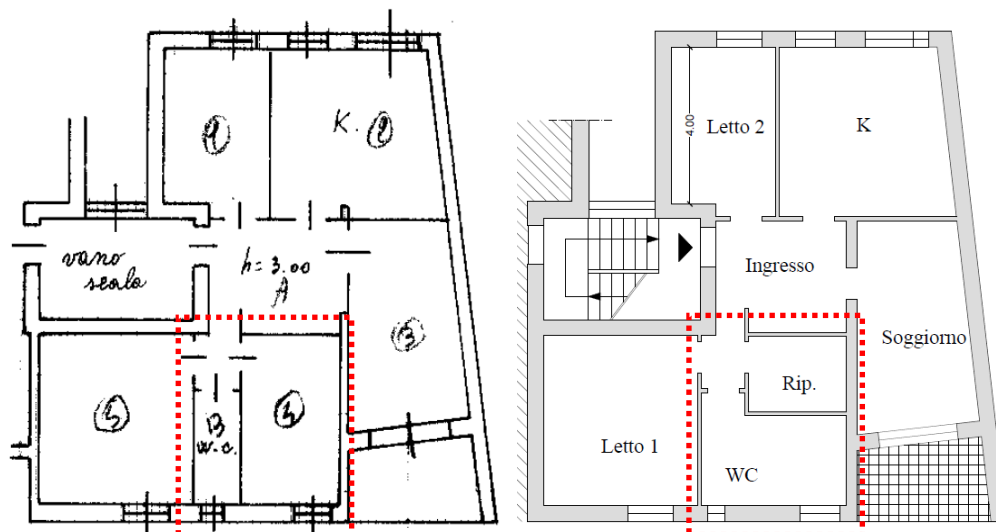
#### **3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale**

### 3.1 Difformità urbanistico edilizia : **NO**

Le ricerche eseguite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Troia non hanno permesso di eseguire verifiche di dettaglio rispetto allo stato progettuale. Il responsabile del IV settore, infatti, ha rappresentato, con nota prot. n. 2452 del 11.02.2025 in risposta alle richieste dello scrivente, che "non risultano rilasciate concessioni per l'immobile oggetto di accesso agli atti successive a quella di costruzione, quest'ultima ad oggi non reperibile negli archivi comunali" (cfr. allegato n. 4).

### 3.2 Difformità catastali: **SI**

In catasto è presente la planimetria dell'abitazione, presentata in data 25.05.1981, a firma dell'ing. Libero D'Arienzo nella sua qualità di Direttore Tecnico dell'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Foggia. Si riscontra una lieve difformità riferibile ad una diversa distribuzione interna con riferimento al vano bagno e all'attuale vano ripostiglio, così come si evince dal confronto qui riportato.



Planimetria catastale

Stato di fatto

**4. Altre informazioni per l'acquirente**

4.1 Importo annuo spese fisse di gestione: circa **€ 480,00** (40,00 €/mese)

4.2 Spese straordinarie: **€ 0,00 (non dichiarate)**

4.3 Cause in corso: **Nessuna**

**STIMA DEL BENE**

Immobile	Superficie commerciale [mq]	Valore al mq	Valore totale
Unità immobiliare sita in 2° piano ad uso abitativo	108,03 mq	€ 900,00	<b>€ 97.227,00</b>
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO UNICO DI VENDITA</b>			<b>€ 97.227,00</b>

**DICONSI EURO NOVANTASETTEMILADUECENTOVENTISETTE/00**

**4. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA**

Riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: **€ 5.000,00**

Riduzione per eventuale concessione in sanatoria di opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 (non essendovi alcun titolo abilitativo): **€ 2.000,00**

Riduzione per lo stato d'uso e manutenzione (ripristino controsoffitto in cucina per precedenti infiltrazioni provenienti dal sovrastante piano 3°): **€ 1.200,00**

Riduzione per l'eliminazione della difformità della planimetria catastale rispetto allo stato attuale dei luoghi (SCIA in sanatoria, compreso il pagamento dei diritti di sanatoria da versare al Comune): **€ 2.000,00**

Riduzione per accertamento e dichiarazione di rispondenza degli impianti (elettrico, riscaldamento, idrico-sanitario, gas) al D.M. 37/08. **€ 3.000,00**

**5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese legate agli adeguamenti e correzioni su indicati a carico dell'acquirente: **€ 84.027,00**

**DICONSI EURO OTTANTAQUATTROMILAZEROVENTISETTE/00**

**QUESITO N. 5**

**5. VERIFICA SEPARABILITÀ DEL BENE, IN CASO DI PIGNORAMENTO BENE INDIVISO**

La piena ed esclusiva proprietà dell'immobile è di  
. L'immobile non è divisibile in alcun modo.

**QUESITO N. 6**

**6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA**

L'esatta individuazione del bene oggetto di pignoramento facente parte del "**Lotto UNICO**" di vendita, di proprietà, per 1/1, della  
nata il \_\_\_\_\_, è la seguente:

➤ **APPARTAMENTO** ad uso abitazione posto al piano secondo, con accesso dal portone comune sporgente su via Giuseppe Di Vittorio civico 10, avente ingresso dalla porta posta sulla sinistra salendo le scale, distinto con il numero interno 4 (quattro). L'alloggio, composto di quattro vani oltre accessori, presenta una altezza interna utile pari a circa 3,00 m, superficie netta complessiva di circa 86,27 mq e superficie lorda pari a circa 105,87 mq.

Si completa, inoltre, di un balcone posto sul lato Nord-Est, accessibile dal vano soggiorno, avente superficie pari a 6,55 mq circa.

**CONFINANTE:** con strada pubblica, con analogo appartamento di altra proprietà, con pianerottolo e vano scala condominiali e con Via Giuseppe di Vittorio, salvo altri e migliori confini.

**DATI CATASTALI:** Comune di Troia, foglio 44, particella 203, sub. 22, via Amos Zanibelli n. 10 (ovvero via Giuseppe Di Vittorio n. 10), Scala C3, interno 4, piano 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie

catastale mq.106, Rendita catastale Euro 355,06.

**PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA**, al netto delle decurtazioni come meglio specificato in risposta al quesito n. 4:

**€ 84.027,00 (DICONSI EURO OTTANTAQUATTROMILAZEROVENTISETTE/00)**

**QUESITO N. 7**

7. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Allo stato l'immobile risulta occupato, ad uso abitativo, dalla debitrice,  
, nonché dal suo nucleo familiare composto da:

Lo stato di possesso è stato accertato verificando anche l'intestazione dei contratti di luce e gas con EdisonEnergia spa (codice cliente 1001661762 – gas PDR 10420000344620 – luce PDR IT001E71619362).

**QUESITO N. 8**

8. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi è l'esistenza di alcuna formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene, ad eccezione ovviamente dei vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (ipoteca volontaria n.                      del                      ; atto di pignoramento immobiliare n.                      del                      ).

**QUESITO N. 9**

9. ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Nulla.

**QUESITO N. 10**

10. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Al fine di rispondere compiutamente al quesito, il sottoscritto in data 13 gennaio 2025, chiedeva allo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di



Troia, di visionare ed acquisire copia della documentazione urbanistico-edilizia presente in atti relativamente all'immobile pignorato.

Le ricerche presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Privata del Comune di Troia, però, non hanno permesso di ottenere riscontri; il responsabile del IV settore, infatti, ha rappresentato, con nota prot. n. 2452 del 11.02.2025, che *"non risultano rilasciate concessioni per l'immobile oggetto di accesso agli atti successive a quella di costruzione, **quest'ultima ad oggi non reperibile negli archivi comunali**"* (cfr. allegato n. 4).

Per ulteriore scrupolo lo scrivente provvedeva ad acquisire i precedenti atti di compravendita; nello specifico ha acquisito l'atto del

, a firma del notaio Luciano Mattia Follieri al fine di verificare eventuali riferimenti a concessioni, licenze etc.; anche dalla lettura di quest'ultimo atto non si evince nessun riferimento utile in ordine ad eventuali licenze, concessioni etc. (cfr. allegato n. 6)

Pertanto, in risposta al quesito si può affermare che dalle ricerche eseguite **NON È STATO POSSIBILE ACCERTARE LA REGOLARITÀ DEL BENE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO**, così come **NON RISULTA IN ATTI ALCUNA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ/AGIBILITÀ** relativa all'immobile pignorato, avendo soltanto la certezza che la costruzione del fabbricato, di cui fa parte anche l'immobile pignorato, **È INIZIATA IN DATA ANTERIORE AL 01.09.1967.**

#### **QUESITO N. 11**

##### **11. VERIFICA E PREDISPOSIZIONE DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Allegato all'atto di compravendita del , a rogito del notaio Daniela Augelletta, repertorio n. è presente un attestato di prestazione energetica del 21/09/2017 a firma del geom. Giacomo Savino.

Dai riscontri eseguiti dallo scrivente, però, risultano sostituiti successivamente a tale data sia gli infissi che la caldaia; di conseguenza, essendo il precedente attestato di prestazione energetica decaduto, lo scrivente ha prov-

veduto a redigerne uno nuovo.

Pertanto, ai sensi del D.Lgs. n.19 agosto 2005, n. 192 e ss.mm.i.i, nonché delle ultime modifiche apportate con il D.L. n. 63, del 4 giugno 2013 convertito in legge e modificato a sua volta il 3 agosto 2013 (legge n.90 – *Gazzetta Ufficiale* 3 agosto 2013, n. 181), lo scrivente ha provveduto a redigere l'**Attestato di Prestazione Energetica (APE)** per l'unità immobiliare di cui al lotto unico di vendita, provvedendo alla trasmissione dell'attestato stesso, identificativo codice **7105825000610082** del 20.03.2025, attraverso il Sistema Informativo della Regione Puglia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (portale <https://www.apepuglia.enea.it/>).

Rinviando allo specifico allegato per maggiori dettagli (cfr. allegato n. 7), si evidenzia qui che la classe energetica globale dell'edificio è la "**D**".

#### 11.a ACCERTAMENTO SULLA REGOLARITÀ CATASTALE

Dagli accertamenti eseguiti, l'immobile pignorato risulta **regolarmente accatasto** presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Comune di Troia; lo stesso è identificato con il **foglio 44, particella 203, sub. 22**, via Amos Zanibelli n. 10 (ovvero via Giuseppe Di Vittorio n. 10), Scala C3, interno 4, piano 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq.106, Rendita catastale Euro 355,06.

È presente, inoltre, l'elaborato planimetrico in scala 1:200 presentato in data 25/05/1981, a firma dell'ing. Libero D'Arienzo, nella sua qualità di Direttore Tecnico dell'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Foggia.

#### 11.b VERIFICA DI CONFORMITÀ CATASTALE

Dal confronto tra stato di fatto e quanto rappresentato nella planimetria catastale, è stata riscontrata una lieve difformità riferibile ad una diversa distribuzione interna tra vano bagno e vano ripostiglio. Si rimanda per ogni

ulteriore dettaglio ai seguenti elaborati (cfr. allegato n. 5):

- all. 5.1: planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- all. 5.2: visura catastale storica per immobile;
- all. 5.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100;
- all. 5.4: report fotografico dell'immobile pignorato.

#### 11.c ACCERTAMENTO SULL'EPOCA DI COSTRUZIONE

Come già relazionato in risposta al quesito n. 10 circa la regolarità urbanistico-edilizia del bene, si ribadisce che l'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967.

Non si può fornire alcun riferimento a licenze, concessioni o altri titoli abilitativi in quanto, come già riferito, dagli archivi e registri del Comune di Troia non è stato possibile reperire alcuna documentazione tecnico-amministrativa in merito sul bene.

#### 11.d/e RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE E DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

Non è stata rilevata e/o riscontrata alcuna opera abusiva, fermo restando quanto relazionato circa la regolarità del bene dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Così come già detto in risposta al quesito n. 4 circa la stima del bene, al fine dell'ottenimento di una eventuale concessione in sanatoria per opere ultimate anteriormente al 1° settembre 1967 (non essendovi alcun titolo abilitativo), è stato stimato un costo presumibilmente pari a € 2.000,00.

### **QUESITO N. 12**

#### 12. VERIFICA SUSSISTENZA CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER L. N. 199/2008

Con la legge n. 199 del 18.12.2008 (legge di conversione del D.L. n.158 del 20.10.2008), tra le misure urgenti dirette a contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali, è stato inserito l'art. 1-quater relativamente ad immobili sottoposti a procedure esecutive immobiliari o a procedure concorsuali che recita: "1. *Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva*

*immobiliare o concorsuale, 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 la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale".*

Per quanto di propria competenza, lo scrivente ritiene sussistenti le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge n. 199/2008 poiché:

- ✓ l'abitazione è occupata dal mutuatario insolvente a titolo di abitazione principale;
- ✓ l'immobile è sottoposto a procedura esecutiva immobiliare;
- ✓ la categoria catastale dell'unità abitativa è "A/3" (abitazione di tipo economico);
- ✓ l'abitazione presenta "le caratteristiche degli immobili rientranti nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica".

**SI AVVERTE L'ESECUTATO, PERTANTO, DI AVERE LA POSSIBILITÀ DI FORMULARE APPOSITA ISTANZA SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 199/2008 ALL'ARCA CAPITANATA - AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE** (ex Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia).

\*\*\*\*\*

## CONCLUSIONI

In merito e sulla scorta di tutto quanto innanzi esposto, il sottoscritto ing.

Gianpaolo ORSITTO, nominato quale esperto nella procedura esecutiva n. 292/2023 R.G.Es. con provvedimento notificato in data 08 novembre 2024, ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitogli, rassegna la presente relazione, nel rispetto dei termini concessi, restando a disposizione della S.V.III.ma per qualsivoglia chiarimento e/o integrazione, precisando, altresì, di aver provveduto a trasmettere copia della presente relazione alle parti a mezzo e-mail agli indirizzi indicati (cfr. allegato n. 8).

Si riporta di seguito un quadro riepilogativo delle informazioni più rilevanti dell'immobile pignorato.

#### **LOTTO UNICO DI VENDITA**

1. **APPARTAMENTO** ad uso abitazione posto al piano secondo, con accesso dal portone comune sporgente su via Giuseppe Di Vittorio civico 10, avente ingresso dalla porta posta sulla sinistra salendo le scale, distinto con il numero interno 4 (quattro).

L'alloggio, composto di quattro vani oltre accessori, presenta una altezza interna utile pari a circa 3,00 m, superficie netta complessiva di circa 86,27 mq e superficie lorda pari a circa 105,87 mq.

Si completa, inoltre, di un balcone posto sul lato Nord-Est, accessibile dal vano soggiorno, avente superficie pari a 6,55 mq circa.

**CONFINANTE:** con strada pubblica, con analogo appartamento di altra proprietà, con pianerottolo e vano scala condominiali e con Via Giuseppe di Vittorio, salvo altri e migliori confini.

**DATI CATASTALI:** Comune di Troia, foglio 44, particella 203, sub. 22, via Amos Zanibelli n. 10 (ovvero via Giuseppe Di Vittorio n. 10), Scala C3, interno 4, piano 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq.106, Rendita catastale Euro 355,06.

#### **PROPRIETÀ:**

**TITOLO DI PROVENIENZA:** l'immobile pignorato è pervenuto all'attuale debitore con atto di compravendita del \_\_\_\_\_, a rogito del notaio Daniela Augelletta, notaio in San Marco in Lamis, repertorio n. \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ per acquisto dal sig. \_\_\_\_\_.

**ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:**

– **IPOTECA VOLONTARIA** n. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ per € 117.094,11, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da contratto di mutuo ipotecario a rogito dell'avv. Daniela Augelletta, notaio in San Marco in Lamis, del \_\_\_\_\_ registrato a \_\_\_\_\_.

– **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** \_\_\_\_\_

**STATO DI OCCUPAZIONE:** allo stato l'immobile è occupato dalla debitrice e dal suo nucleo familiare.

**REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE:** dalle ricerche eseguite **non è stato possibile accertare la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio**, così come **non risulta in atti alcuna certificazione di abitabilità/agibilità** relativa al bene di cui alla presente procedura. La costruzione del fabbricato, del quale fa parte anche l'immobile pignorato, è iniziata **in data anteriore al 01.09.1967**.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** dagli accertamenti eseguiti, l'immobile pignorato risulta **regolarmente accatasto** presso l' Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali – Comune

di Troia; lo stesso è identificato con il **foglio 44, particella 203, sub. 22**, via Amos Zanibelli n. 10 (ovvero via Giuseppe Di Vittorio n. 10), Scala C3, interno 4, piano 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale mq.106, Rendita catastale Euro 355,06.

È presente, inoltre, l'elaborato planimetrico in scala 1:200 presentato presso il N.C.E.U. in data 25/05/1981, a firma dell'ing. Libero D'Arienzo, nella sua qualità di Direttore Tecnico dell'Istituto Autonomo Case Popolari della provincia di Foggia.

Dal confronto tra il rilievo eseguito dallo scrivente e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti si evince una lieve difformità riferibile ad una diversa distribuzione interna con riferimento al vano bagno e all'attuale vano ripostiglio.

**VALORE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA:** il valore del bene è stato stimato complessivamente in **€ 97.227,00**; tale valore è stato poi ridotto di € 13.200,00 sulla base di opportuni adeguamenti e correzioni in considerazione dello stato dell'immobile e delle irregolarità riscontrate.

Pertanto, il **PREZZO BASE DEL LOTTO UNICO DI VENDITA risulta essere pari a:**

**€ 84.027,00 (DICONSI EURO OTTANTAQUATTROMILAZEROVENTISETTE/00)**

\*\*\*\*\*

La relazione si compone di n. 31 pagine e dei seguenti allegati:

Allegato 1    certificato cumulativo (residenza, stato di famiglia e stato civile)  
                  a nome della

Allegato 2    atto di compravendita del

- Allegato 3 all. 3.1.: comunicazione a mezzo pec e racc. a/r di inizio operazioni peritali; all. 3.2.: verbale di sopralluogo del 07.02.2025;
- Allegato 4 richiesta documentazione SUE di Troia e relativa risposta dell'ufficio del 11.02.2025;
- Allegato 5 all. 5.1: planimetria catastale dell'immobile pignorato; all. 5.2: visura catastale storica per immobile; all. 5.3: planimetria redatta dal ctu in scala 1:100; all. 5.4: report fotografico degli immobili pignorati;
- Allegato 6
- Allegato 7 attestato di prestazione energetica degli edifici redatto dal CTU - codice identificativo n. 7105825000610082 del 20.03.2025;
- Allegato 8 attestazione di trasmissione di copia della perizia al creditore procedente ed alla parte.

Data, 20 marzo 2024

*L'esperto*

*ing. Gianpaolo ORSITTO*