

## **Tribunale di Foggia**

### **Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare: n° 109/2019 Registro Generale Esecuzioni*

*Nei confronti di: [REDACTED]  
[REDACTED], residente in Apricena (FG) alla Via Amendola n. 60.*

*Promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156 e sede secondaria in Milano alla Via Monte di Pietà n. 8, codice fiscale 00799960158, p. IVA 10810700152.*

*Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa Valentina Patti, Tribunale di Foggia.*

*Perito (C.T.U.): Arch. PADALINO Fernando, Studio Tecnico in Torremaggiore (FG), Via Marsala n. 15, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n. 939 Sez. A. PEC: fernando.padalino@archiworldpec.it*

**- R E L A Z I O N E D I C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O -**



## Sommario

<u>1.Premessa.....</u>	<u>3</u>
<u>2. Quesiti richiesti nel Mandato.....</u>	<u>3</u>
<u>3. Svolgimento delle operazioni di consulenza. Relazione Tecnica.....</u>	<u>7</u>
<u>4. Risposta al quesito n. 1.....</u>	<u>13</u>
<u>5. Risposta al quesito n. 2.....</u>	<u>20</u>
<u>6. Risposta al quesito n. 3.....</u>	<u>30</u>
<u>7. Risposta al quesito n. 4.....</u>	<u>31</u>
<u>8. Risposta al quesito n. 5.....</u>	<u>35</u>
<u>9. Risposta al quesito n. 6.....</u>	<u>35</u>
<u>10. Risposta al quesito n. 7.....</u>	<u>36</u>
<u>11. Risposta al quesito n. 8.....</u>	<u>36</u>
<u>12. Risposta al quesito n. 9.....</u>	<u>36</u>
<u>13. Risposta al quesito n. 10.....</u>	<u>37</u>
<u>14. Risposta al quesito n. 11.....</u>	<u>38</u>
<u>15. Risposta al quesito n. 12.....</u>	<u>43</u>
<u>16. Considerazioni finali.....</u>	<u>44</u>
<u>17. Schema riassuntivo perizia.....</u>	<u>45</u>
<u>18. Allegati :.....</u>	<u>47</u>



## 1. PREMESSA

Premesso che il sottoscritto dott. Arch. PADALINO Fernando, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n. 939 Sez. A, Studio Tecnico d'Architettura ed Ingegneria in Torremaggiore (FG), Via Marsala n. 15, tel./Fax. 0882.391315, cell. 3207497525, E-MAIL [fernando.padalino@virgilio.it](mailto:fernando.padalino@virgilio.it), PEC: [fernando.padalino@archiworldpec.it](mailto:fernando.padalino@archiworldpec.it); veniva designato in data 25/02/2021 e preso atto dell'accettazione dell'incarico in modalità telematica, nominato dalla S.V.I. in data 04/03/2021 Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe, e, per tale motivo, assegnava giorni 90 per il deposito dell'elaborato tecnico confermando l'udienza del 01.07.2021.

Gli venivano proposti i quesiti di seguito riportati, 25/02/2021.

## 2. QUESITI RICHIESTI NEL MANDATO

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 riportare 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 tali 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 fori satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione fotografica degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, 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 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'ellegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le



quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
  7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'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, con particolare riferimento alla esistenza di contratto registrato 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 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 resteranno 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. se pertinenza di fabbricati.
  11. Alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E., ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;
- In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo,



- a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atto, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
  - c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo ( e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
  - d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
  - e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione; in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.
  - f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.



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

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

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA. RELAZIONE TECNICA.**

Dopo aver accettato l'incarico, sulla scorta degli atti di causa, eseguiti i dovuti accertamenti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Foggia, Catasto Fabbricato, alla Conservatoria dei RR. II., presso l'Ufficio Tecnico Settore Urbanistica del Comune di Foggia e dopo vari sopralluoghi, si redige quanto segue.

#### **3.1 Cronologia delle operazioni peritali.**

- Designazione C.T.U.: 25/02/2021
- Dichiarazione di accettazione dell'incarico e formale giuramento, C.T.U.: 27/02/2021.
- Nomina C.T.U.: 04/03/2021. assegnazione giorni 90 per il deposito dell'elaborato tecnico e conferma udienza del 01.07.2021. Proposta dei quesiti 25/02/2021.
- Istanza al Giudice e richiesta proroga: 26/04/2021, istanza di proroga dei termini di consegna motivata dalle difficoltà di accesso all'immobile e dalle stringenti limitazioni dovute alla pandemia da Covid.
- Proroga: 12/05/2021. Proroga di ulteriori 45 giorni, scadenza 15/07/2021.

- Documentazione catastale.
  - In data 24 maggio 2021 si è proceduto alle Interrogazioni presso l'Ufficio



Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, Direzione Provinciale di Foggia-SISTER; ottenendo per il bene oggetto di stima: Visura storica per immobile T439032 e piantina catastale.

- Estratto aggiornamento in data 14/07/2021.
- Archivio Notarile di Foggia.
  - Accesso agli Uffici e richiesta rilascio copia Atti Notarili: 23/04/2021.
  - Accesso agli Uffici e richiesta rilascio copia Atti Notarili: 30/04/2021.
  - Accesso agli Uffici e rilascio copia Atti Notarili: 18/05/2021.
- Notaio Pascucci Fabrizio, notaio in Orta Nova, ufficio di Foggia.
  - Accesso agli Uffici e richiesta rilascio copia Atti Notarili: 23/04/2021.
  - Rilascio copia Atti Notarili: 24/05/2021.
- Agenzia delle Entrate.
  - Accesso agli Uffici di San Severo e richiesta rilascio copia: 23/04/2021.
  - Richiesta a mezzo PEC Accesso agli Uffici di San Severo e richiesta rilascio copia: 24/05/2021.
  - Richiesta di sollecito a mezzo PEC Accesso agli Uffici di San Severo e richiesta rilascio copia: 28/05/2021.
  - Accesso agli Uffici di San Severo e richiesta rilascio copia: 18/06/2021.
  
  - Accesso agli Uffici di Foggia e richiesta rilascio copia: 23/04/2021.
  - Accesso agli Uffici di Foggia e richiesta rilascio copia: 24/05/2021.
- Comune di Foggia, Ufficio Tecnico.
  - Accesso agli Uffici in Foggia per ricerca e richiesta rilascio documentazione utile all'attestazione della regolarità edile dell'immobile oggetto di studio: 23/04/2021; 30/04/2021.
  - Richiesta documentazione a mezzo posta elettronica ordinaria alla cortese attenzione del geometra Casolaro: 24/05/2021.
  - Risposta a mezzo mail ordinaria d'informazioni generali inerenti l'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Foggia nel quale è ricompreso il sedime dell'immobile oggetto di studio: 26/05/2021.
  - Accesso agli Uffici in Foggia per ricerca e richiesta rilascio documentazione utile all'attestazione della regolarità edile dell'immobile oggetto di studio: 28/05/2021.
  - Inoltro a mezzo PEC della Richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi: 23/06/2021.
  - Accesso agli Uffici in Foggia per ricerca e richiesta rilascio documentazione utile all'attestazione della regolarità edile dell'immobile oggetto di studio: 09/07/2021.
- Comune di Apricena, Ufficio di Stato Civile.
  - Accesso agli Uffici per il ritiro dell'estratto riassuntivo del Registro degli





## Atti di Matrimonio.

- Operazioni peritali in sito.
  - In data 19 marzo 2021, si è dato inizio alle operazioni peritali dei beni in oggetto e si è proceduto alle indagini tecniche sui luoghi per cui è causa nel Comune di Foggia in data 26/03/2021. Nessuno compariva e non si poté accedere all'immobile.  
Vedi Verbale di Sopralluogo n. 1.
  - In data 14 maggio 2021, si comunicava alle parti nuova indagine tecniche sui luoghi per cui è causa nel Comune di Foggia in data 24/05/2021. Compariva il figlio dell'esecutato. Nel corso del sopralluogo, si è proceduto ad ispezionare gli immobili e ad effettuare i rilievi metrici e fotografici.  
Essendo già in possesso delle piantine catastali si è potuto verificarne la corrispondenza con lo stato dei luoghi.  
Vedi Verbale di Sopralluogo n. 2.

Ritenuto di aver espletato ogni indagine ed accertamento necessario, lo scrivente relaziona quanto segue analizzando e dando compiuta risposta ai quesiti richiesti nel mandato, redigendo la presente Relazione di Perizia, riportando le relative risultanze.

### **3.2 Inserimento urbanistico e territoriale, valutazione del mercato immobiliare.**

#### **3.2.1 Il territorio.**

L'immobile oggetto di stima è sito in centro urbano del Comune di Foggia, capoluogo della omonima provincia.

Situata al centro del Tavoliere, si è sviluppata soprattutto dopo l'opera di bonifica. Capoluogo di Capitanata, è sede della Fiera Internazionale dell'Agricoltura e della Zootecnia ed importante nodo stradale e ferroviario, nonché centro nevralgico degli antichi tratturi della transumanza.

È sede di industrie operanti in vari settori: alimentare, tessile, chimico, meccanico e di produzione dei materiali da costruzione, è inoltre sede arcivescovile metropolitana, nonché (dal 1999) sede universitaria autonoma.

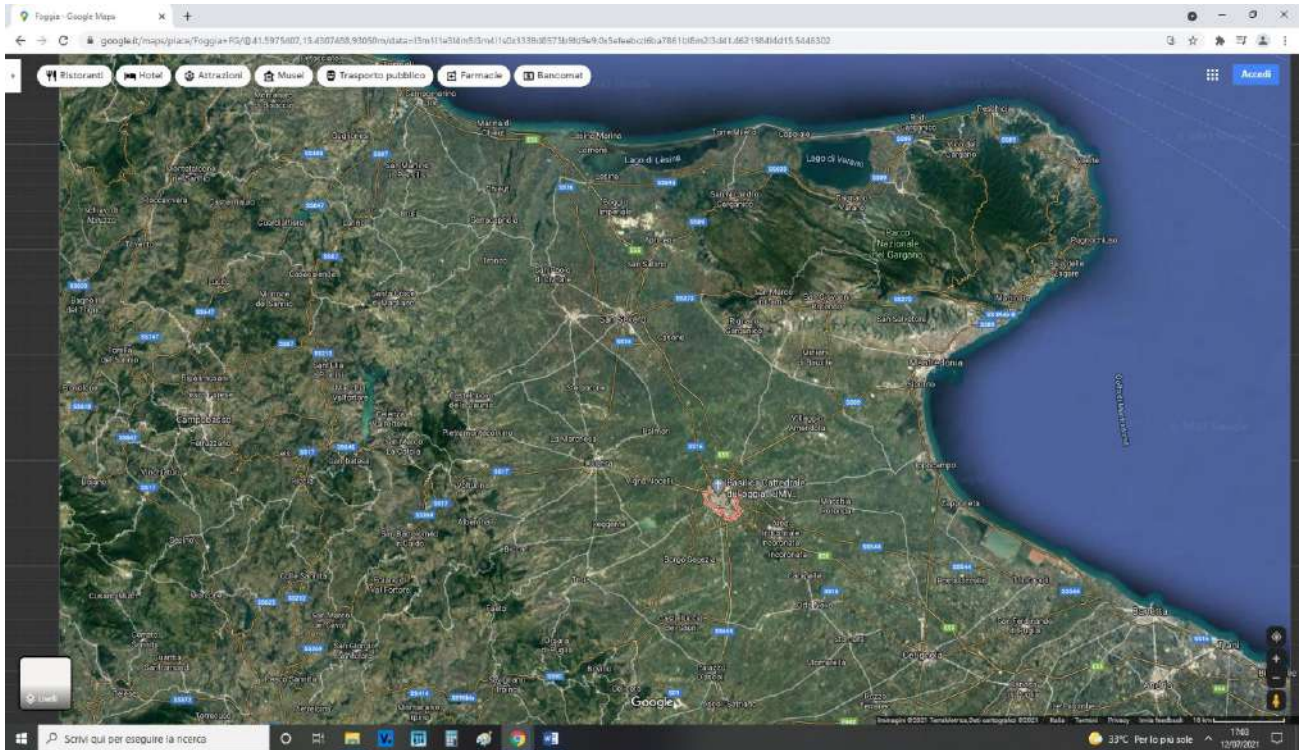
Nonostante il terremoto del 1731 e i bombardamenti che colpirono la città durante la seconda guerra mondiale, vanta un discreto centro storico.

Foggia sorge al centro del Tavoliere delle Puglie, tra il torrente Celone e il fiume Cervaro, a metà strada tra il golfo di Manfredonia, il promontorio del Gargano e i monti della Daunia.



Il territorio sorge in un'area geografica pianeggiante e presenta un'escursione altimetrica di 291 metri, con un'altitudine compresa tra i 19 e i 310 metri. La casa comunale si trova a 76 m s.l.m.

La città giace su terreni di origine argillosa, soggetti a elevato ristagno idrico. Essa rientra nella zona indicata a sismicità media.



Promontorio del Gargano ed individuazione dell'abitato di Foggia.

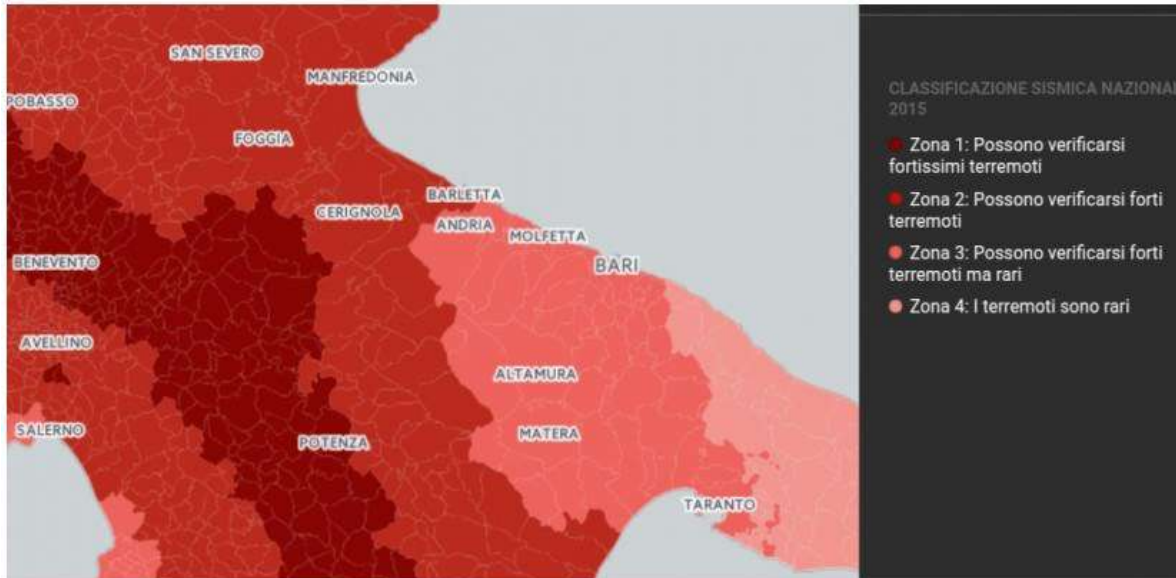
### 3.2.2 Classificazione sismica.

La classificazione sismica del territorio nazionale ha introdotto normative tecniche specifiche per le costruzioni di edifici, ponti ed altre opere in aree geografiche caratterizzate dal medesimo rischio sismico.

Tutto il territorio di Manfredonia è stato classificato nell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274/2003, aggiornata con la Delibera della Giunta Regionale della Puglia n. 153 del 2.03.2004 e dal Dipartimento di Protezione Civile nel 2015; "Zona 2", in cui possono verificarsi forti terremoti.

La sismicità del territorio è attestata da terremoti e maremoti avvenuti in passato.





Foggia: Zona Sismica 2.

### 3.2.3 Il mercato immobiliare locale. (Osservatorio immobiliare.)

Foggia, con una popolazione di 147.036 abitanti, è il capoluogo dell'omonima provincia. Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Centro Città, Immacolata/San Pio X, Macchia Gialla, Stadio, CEP, SanCiro, Fiera, Camporeale.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è **Centro Città** con oltre 1.097 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Come è ragionevole aspettarsi, si tratta di una città estremamente importante dal punto di vista immobiliare nel panorama provinciale e circa il 38% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 5.152 annunci immobiliari, di cui 4.117 in vendita e 1.035 in affitto, con un indice complessivo di 35 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse zone a Foggia è compreso in tutta la città tra 850 €/m<sup>2</sup> e 1.650 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 4,2 €/m<sup>2</sup> mese e 7,7 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (1.150 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 9% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 1.250 €/m<sup>2</sup> ed è invece di circa il 4% superiore alla quotazione media provinciale (1.100 €/m<sup>2</sup>).

Le quotazioni a Foggia sono relativamente omogenee e il 60% degli appartamenti in vendita ha un prezzo compreso tra 800 €/m<sup>2</sup> e 1.500 €/m<sup>2</sup>. Foggia è una tra le città italiane con una popolazione compresa tra 100.000 e 500.000 abitanti, con i prezzi degli appartamenti più bassi in assoluto: circa 1.150 €/m<sup>2</sup>, cioè circa



il 68% in meno rispetto ai prezzi medi a Firenze e circa il 23% in più rispetto ai prezzi medi a Reggio di Calabria, che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia.

### 3.2.4 Il contesto.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Centro Città (1.000 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Macchia Gialla (1.450 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l'OMI, per le compravendite la zona B1 (V.BAINSIZZA, V.TEATRO, P.LAGO, MUNICIPIO, BRINDISI, P.LE ITALIA, CAVOUR, V.VE...) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.650 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona D10 (VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTI...) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 850 €/m<sup>2</sup>).

L'area urbana nella quale è inserito l'immobile individuata secondo l'Osservatorio Immobiliare con **Zona Centrale** (V.bainsizza, V.teatro, P.lago, Municipio, Brindisi, P.le Italia, Cavour, V.veneto, Xxiv Maggio, V.eman.garibaldi, Cairoli, Giannone, ...).

In base alle quotazioni ufficiali dell' OMI, tra tutte le 9 zone della città, i prezzi per un appartamento in vendita sono compresi tra **850 €/m<sup>2</sup>** (zona omi D10 VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTI...) e **1.650 €/m<sup>2</sup>** (zona omi B1 V.BAINSIZZA, V.TEATRO, P.LAGO, MUNICIPIO, BRINDISI, P.LE ITALIA, CAVOUR, V.VE...).

La zona Centro Città è la più importante dal punto di vista immobiliare in città, con circa mille annunci e la richiesta media è pari a 1.000 €/m<sup>2</sup>, la più economica della città sempre per questa tipologia d'immobili.

Negli ultimi 6 mesi i prezzi richiesti in media in tutta la città per appartamenti in vendita sono in debole diminuzione (-1,78%).

Invece i prezzi richiesti per la zona di Centro Città (-1,05%) sono sostanzialmente invariati.

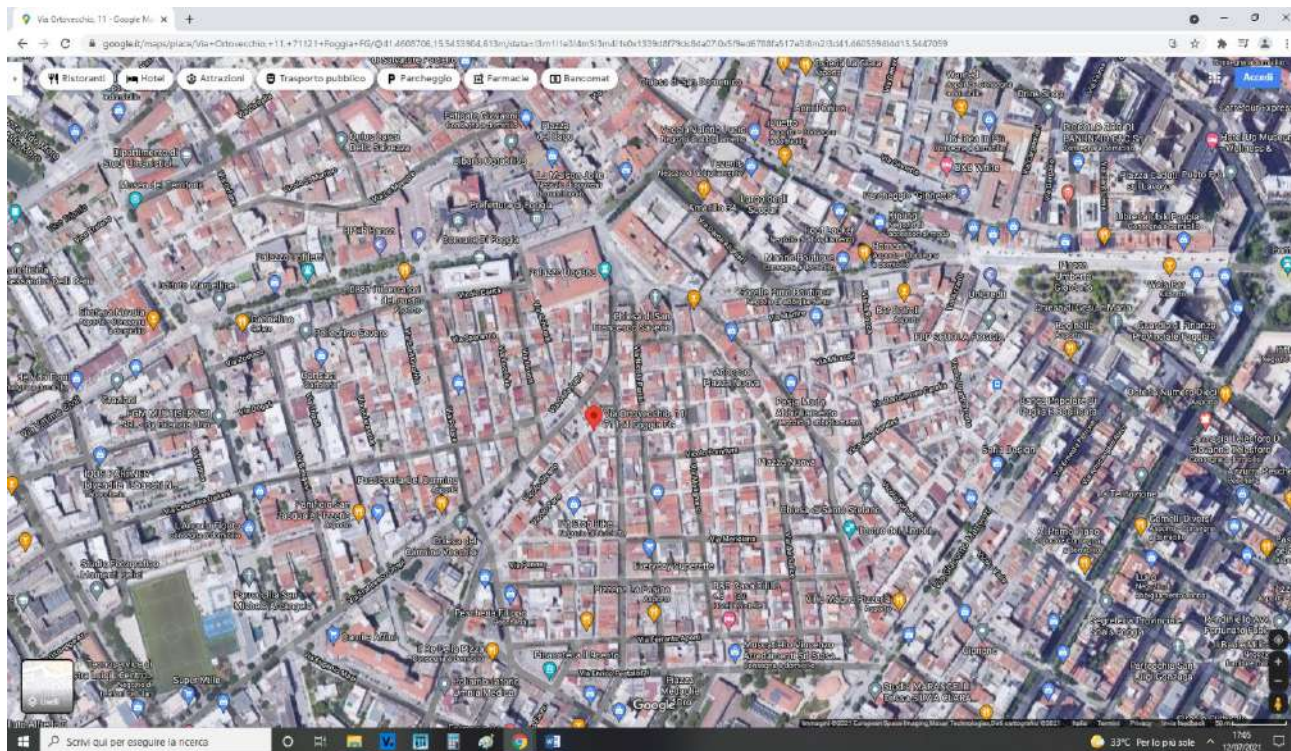
L'immobile oggetto di stima ricade in pieno centro antico. Tale area della città, pur essendo vicinissima al "cuore" economico e sociale della città, quali il corso principale, i maggiori uffici pubblici quali Comune, Provincia, Palazzo del Governo ed aree "verdi" quali la villa comunale, ecc.; è caratterizzata da strade strette, assenza di servizi di quartiere adeguati, ambienti poco ventilati.

Gli edifici di remota edificazione, si presentano spesso con tipologia a blocco e strutture portanti in muratura. Si tratta di edifici spesso molto frazionati in piccole proprietà che spesso si presentano in stato di degrado.

Il degrado ambientale e sociale del centro storico foggiano e il disagio di chi ci vive e opera è ben noto. Tutto ciò influisce negativamente sia sui prezzi di mercato che su quelli degli affitti degli immobili sia residenziali che commerciali.



Tribunale di Foggia (FG) - III Sezione Civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari  
n. 109/2019 del R.G.Es.  
Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Valentina Patti  
Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio



Vista satellitare del quartiere con individuazione dell'immobile.

#### 4. Risposta al quesito n. 1.

##### 4.1 Quesito.

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;

2) 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

2) ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli







**Situazione degli intestati dal 29/06/2006:**

1. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 00000000018, ONERI DIRETTARIA.
2. ██████████ Antonio, nato a Foggia il 05/10/1974, c.f.: PGLNTN74R05D643U, proprietà per 1/1 UTILISTA DELLA SUPERFICIE fino al 30/10/2007.

VOLTURA D'UFFICIO del 29/06/2006 protocollo n. FG0208375. Voltura in atti dal 18/10/2006, repertorio n. 7285. Rogante: PASCUCCI FABRIZIO sede Orta Nova. Registrazione: sede CANC PASS INTERM DA ESAM TR 11114/06, (n. 29118.1/2006).

**Situazione degli intestati dal 29/06/2006:**

1. ██████████ Antonio, nato a Foggia il 05/10/1974, c.f.: PGLNTN74R05D643U, proprietà per 1/1 fino al 29/06/2006.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/2006. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/07/2006 Repertorio n. 7285. Rogante: PASCUCCI FABRIZIO Sede: Orta Nova. Registrazione: sede COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare). (n. 11114.1/2006).

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:**

1. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 00000000018, DIRETTARIA fino al 29/06/2006.
2. CONSALVO Antonio, nato a Foggia il 18/01/1939, c.f.: CNSNTN39A18D643G, Oneri Utilista delle superfici fino al 29/06/2006.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

(Vedi allegato n. 1, visure catastali e piantina catastale.)

**1 bis) Cronistoria nel ventennio dei titoli di provenienza.**

**La presenza tra gli intestati catastali dell'AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 00000000018, DIRETTARIA fino al 29/06/2006; ci ha indotto ad estrarre copia dei titoli di provenienza nel ventennio.**

**In merito alla documentazione reperita, si provvede a riportare le nostre osservazioni come di seguito.**

Descrizione dell'immobile pignorato secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia dal 04/11/2015 al foglio 96, p.lla 1778, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale totale mq 33, piano T, Rendita euro 105,87, Via Ortovecchio n. 4. Mappa Terreni Correlati, Codice Comune D643 – Sezione Foglio 96, particella 1778.





Intestatari.

1. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 00000000018, ONERI DIRETTARIA.
2. ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, ██████████ ██████████, proprietà per 1/1 UTILISTA DELLA SUPERFICIE in regime di separazione dei beni.

**SI PRECISA CHE VI E' UN ERRORE NEL NOME DELL'INTESTATARIO e precisamente da ██████████ a ██████████ (nome corretto).**

Storia ipotecaria.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Foggia alla Via Ortovecchio nr 4 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 1778 sub. 3 categoria A5 di 1 vano al piano S1, zona censuaria 1, classe 4, rendita catastale di euro 105,87; è pervenuta al signor ██████████ ██████████ nato a Foggia il 30/11/1945 in regime di separazione di beni, dal signor ██████████ Antonio nato a Foggia il 5/10/1974, con l'atto di compravendita per notar ██████████ Signore di Manfredonia del 30/10/2007 repertorio n. 132724, raccolta n. 32694, registrato a Manfredonia il 06/11/2007 al n. 4482 serie 1T; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 08/11/2007 ai nn. 27403 registro generale e 18062 registro particolare.

**Note.**

Alla pagina n. 4-5, comma quinto, la parte venditrice garantisce:

- La legittima provenienza, il pacifico possesso, la disponibilità ed il libero godimento di quanto venduto; ne garantisce, quindi, la libertà di oneri, canoni e vincoli reali ed in specie da pregiudizievoli formalità ipotecarie ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Foggia in data 4 luglio 2006 ai numeri 16192/3127 a favore della Banca Intesa S.p.a. e contro ██████████ ██████████, ipoteca ben nota alla parte acquirente. Le parti precisano che nell'atto di provenienza dei danti causa del venditore a rogito del Notaio Francesco Paolo Pepe in data 3 giugno 1974, registrato a Foggia il 18 giugno 1974 al n. 1876 e trascritto a Foggia il 4 giugno 1974 ai numeri 7834/7321, i venditori garantivano la piena proprietà, la libera disponibilità ed i casi di evizione a norma di legge, nonostante che nella ditta della partita catastale risultasse direttaria dell'immobile l'Amministrazione del Fondo per il Culto, quale cointestazione i medesimi danti causa dichiaravano non aver motivo di esistere.

Al signor ██████████ ██████████, l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Foggia alla Via Ortovecchio nr 4 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 1778 sub. 3 natura A5 di 1 vano al piano S1, è pervenuta dal signor ██████████ ██████████ in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita per notar Fabrizio Pascucci di Orta Nova del 29/6/2006 repertorio n. 7285, raccolta n. 3428, registrato a Cerignola il 03/07/2006 al n. 1669/1T; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 04/07/2006 ai nn. 16191 registro generale e 11114 registro particolare.



**Note.**

Alla pagina n. 3, articolo tre, la parte venditrice garantisce, anche ai sensi della legge 19 maggio 1975 numero 151, stante la provenienza, la piena ed assoluta proprietà e disponibilità di quanto venduto, ne garantisce altresì la completa libertà da vincoli, pesi, oneri, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, obbligandosi per tutti e casi di evizione, con precisazione che nell'atto di provenienza sopra citato i danti causa dell'attuale parte venditrice garantivano la piena proprietà, la libera disponibilità ed i casi di evizione a norma di legge, nonostante che nella ditta della particella catastale risultasse direttaria degli immobili l'Amministrazione del Fondo per il Culto, quale cointestazione i medesimi danti causa dichiarano non aver motivo di esistere.

Al signor [REDACTED], il quartino di casa al primo piano rialzato in Foggia al Vico Pane n. 2 composto di un vano utile, stanzetta cucinino e gabinetto distinto al NCEU al foglio 93 n. 1778/1 e il locale seminterrato composto di un vano ivi distinto al foglio 96 n. 1778/3 categoria A/5, sono pervenuti dai signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], con l'atto di compravendita per notar Paolo Francesco Pepe di Foggia del 03/06/1974, n. 3658 di repertorio generale, n. 455 della raccolta; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 18/06/1974 ai nn. 1876.

**Note.**

Alla pagina n. 5, comma 4. I venditori Campo e germani Russo, come innanzi rappresentati, dichiarano che gli immobili alienati sono liberi e franchi da iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri di canone o censo, onde ne garantiscono la piena proprietà, la libera disponibilità ed i casi di evizione a norma di legge, nonostante che nella ditta della detta partita catastale n. 651 risulti direttaria degli immobili l'Amministrazione del Fondo per il Culto, quale cointestazione i venditori dichiarano non aver motivo di esistere.

**Per tutto quanto innanzi riportato, l'immobile è stato oggetto di compravendita fin dal 03/06/1974, 47 anni fa, con le formalità riportate nelle nostre Note.**

**Non si ha notizie di atti di provenienza precedenti a quello del notar Paolo Francesco Pepe di Foggia del 03/06/1974, n. 3658.**

Dalle indagini storiche condotte si è venuto a conoscenza dagli abitanti del quartiere che la maggior parte degli immobili fronteggianti l'attuale via Ortovecchio, facevano parte nel remoto passato di caseggiati appartenenti alla Chiesa e nella disponibilità del Vescovado. Gli stessi venivano assegnati a famiglie in situazione di indigenza o alle famiglie che lavoravano per il Vescovado stesso. Con i bombardamenti della seconda guerra mondiale che interessarono Foggia, questi caseggiati furono assegnati agli sfollati. A nostro parere tali notizie potrebbero essere veritiere in quanto avvalorate oggi dal fatto, riferitoci dagli abitanti della strada, che la maggior parte degli edifici esistenti lungo la strada stessa pur essendo servite dalla rete idrica dell'AQP, non hanno un proprio contatore/contabilizzatore



ma ne è presente uno “condominiale” che non si è stato in grado di localizzare.  
Per affermazione di molti residenti e da quanto riferitoci dal figlio dell'esecutato nel corso del secondo sopralluogo in sito, la maggior parte di essi sono morosi da decine di anni.

**Da quanto detto si può ipotizzare che l'immobile oggetto di studio, era gravato da “livello”**

(Vedi allegato n. 2, copia atti notarili).

### **Formalità pregiudizievoli.**

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 16192 registro particolare n. 3127 del 4/7/2006 di euro 93.600,00 a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Paolo Ferrarti n. 10, contro [REDACTED], quale terzo datore di ipoteca e, in qualità di debitore non datore di ipoteca [REDACTED] 5, in virtù di atto per notar Fabrizio Pascucci di Orta Nova del 29/6/2006 repertorio n. 7286. Mutuo fondiario di euro 62.400,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Foggia, alla Via Ortovecchio n. 4, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 1778 sub. 3 natura A5 di 1 vano al piano S1.

- Iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 26194 registro particolare n. 5423 del 20/10/2008 di euro 17.472,00 a favore [REDACTED], contro [REDACTED], in virtù di sentenza di separazione personale del Tribunale di Foggia del 9/4/2008 repertorio n. 2310. A garanzia della somma di euro 8.736,00. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Foggia, alla Via Ortovecchio n. 4, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 1778 sub. 3 natura A5 di 1 vano al piano S1.

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 8091 registro particolare n. 6114 dell'11/4/2019 a favore Intesa Sanpaolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, contro [REDACTED], in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 22/02/2019 repertorio n. 872/2019. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Foggia alla Via Ortovecchio n. 4, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 96 particella 1778 sub. 3 natura A5 di 1 vano al piano T.

(Allegato n. 3, visure ipotecarie).

**1 ter)** Si è verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento.





sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

## 5.2 Individuazione, stato dei luoghi ed avvertenze.

Il bene pignorato è costituito da:

- un immobile urbano avente destinazione residenziale.

Lo stesso è posto in pieno centro antico dell'abitato urbano. Ricompreso nei cosiddetti quartieri settecenteschi. Tale area della città, pur essendo vicinissima al "cuore" economico e sociale della città, quali il corso principale, i maggiori uffici pubblici quali Comune, Provincia, Palazzo del Governo ed ambienti "verdi" quali la villa comunale, ecc.; è caratterizzata da strade strette, assenza di servizi di quartiere adeguati, ambienti poco ventilati. Gli edifici di remota edificazione, si presentano spesso con tipologia a blocco e strutture portanti in muratura. Si tratta di edifici spesso molto frazionati in piccole proprietà che spesso si presentano in stato di degrado. Il degrado ambientale e sociale del centro storico foggiano e il disagio di chi ci vive e opera è ben noto.

Posto al piano seminterrato di maggiore fabbricato costituito da piano terra, primo e coperture; presenta quota del piano pavimento posta al disotto di quella del piano strada pubblica con un dislivello di circa cm. 60, dislivello superato con piccola gradinata interna.

Costituito da unico locale con piccolo wc, all'interno è stato ricavato un piccolo ambiente chiuso con porta e destinato a ripostiglio.

L'immobile ha accesso dal civico n. 4 di via Ortovecchio a mezzo porta con infisso in ferro ad ante vetrate e scuretti. E' presente anche una piccola finestra realizzata lateralmente alla porta d'ingresso. Ha quindi unico affaccio su strada pubblica ed i restanti tre lati confinanti con altre proprietà. Non sono presenti pertinenze.

Costituito da ambiente voltato con volta in mattoni e legante a base gesso, fa parte di maggiore fabbricato con struttura portante e portata in muratura.

Realizzato in epoca remota, si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed abitabilità.

L'ambiente è umido con evidenti episodi di risalita d'acqua per capillarità lungo le pareti e dal pavimento in mattonelle di cls granigliato. Lo stesso, da quanto riferitoci, d'inverno è soggetto ad allagamento. L'essere posto al disotto del piano stradale, le pessime condizioni di manutenzione e la pessima ventilazione naturale dell'ambiente non lo rendono idoneo, allo stato attuale, ad essere abitato. Allo stato del sopralluogo, lo stesso è abitato, fittato, ad extracomunitari e catastalmente ha Categoria A/5, abitazione ultrapolare.

Per quanto si è potuto accertare in sito, non esistono opere di coibentazione termica ed acustica.

Non è presente nessun impianto fisso di riscaldamento. E' presente un impianto elettrico servito da contatore ENEL ma lo stesso non è a norma di legge né in condizione di sicurezza.

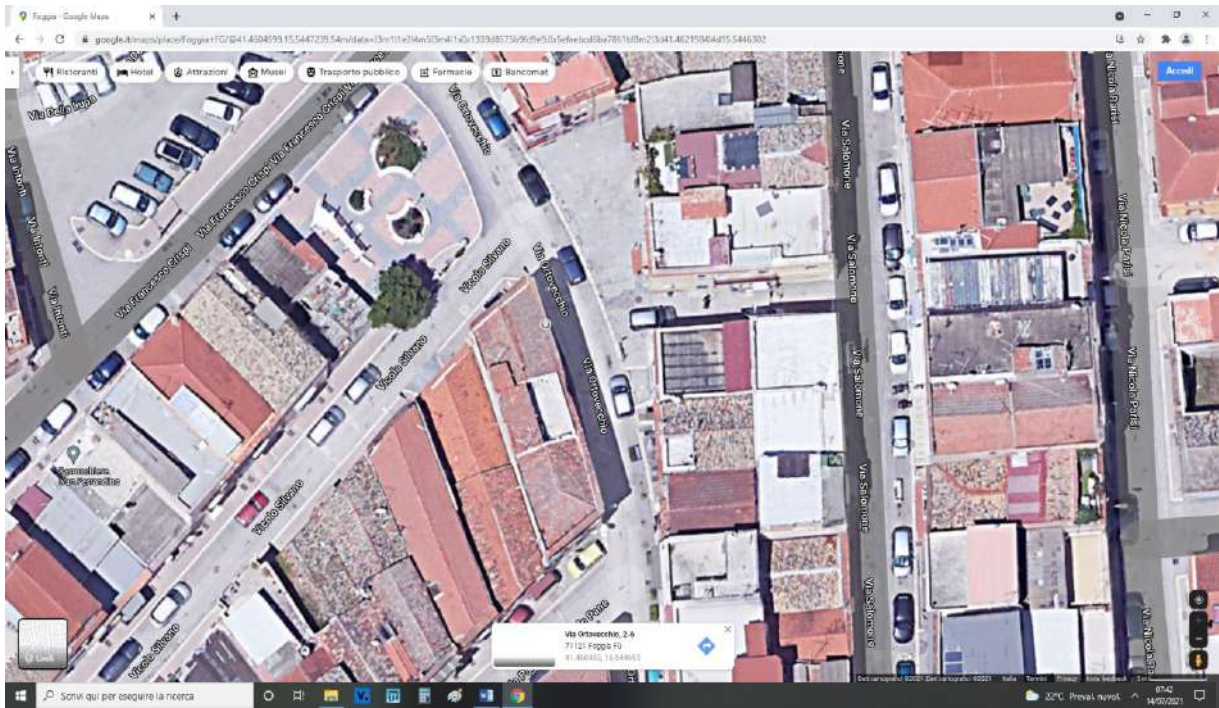
Non è presente impianto gas e la piccola cucina posta a ridosso della parete d'ingresso ha funzionamento con bombola a gas butano.



E' presente un impianto idrico e fognario allacciato alla rete pubblica ma, come detto innanzi, non è presente un contatore/contabilizzatore in quanto l'impianto è allacciato, per quanto riferitoci, ad unica utenza "condominiale" che serve molti caseggiati lungo via Ortovecchio, reminiscenza del "passato".

Il piccolo fronte esterno, intonacato e tinteggiato, si presenta in cattivo stato di manutenzione.

(Vedi allegato n. 5, rilievo piantina ed allegato n. 6, rilievo fotografico.)



Individuazione da vista satellitare. Coordinate geografiche.

### 5.3 Identificativi catastali.

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia dal 04/11/2015 al foglio 96, p.lla 1778, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale totale mq 33, piano T, Rendita euro 105,87, Via Ortovecchio n. 4. Mappa Terreni Correlati, Codice Comune D643 – Sezione Foglio 96, particella 1778.

Intestatari.

3. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 00000000018, ONERI DIRETTARIA.
4. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/1 UTILISTA DELLA SUPERFICIE in regime di separazione dei beni.

**SI PRECISA CHE VI E' UN ERRORE NEL NOME DELL'INTESTATARIO e**



precisamente da [REDACTED] a [REDACTED] (nome corretto).

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/08/2013:**

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, p.lla 1778, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale totale mq 33, piano T, Rendita euro 105,87, Via Ortovecchio n. 4. Annotazioni: rettifica di piano.

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/09/2012:**

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, p.lla 1778, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, piano T, Rendita euro 105,87, Via Ortovecchio n. 4. Annotazioni: rettifica di piano.

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:**

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, p.lla 1778, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, piano S1, Rendita euro 105,87, Via Ortovecchio n. 4. Annotazioni: Variazione quadro tariffario.

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:**

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, p.lla 1778, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, piano S1, Rendita lire 398, Via Ortovecchio n. 4.

**Situazione degli intestati dal 30/10/2007:**

3. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 0000000018, ONERI DIRETTARIA.
4. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
proprietà per 1/1 UTILISTA DELLA SUPERFICIE in regime di separazione dei beni.

VOLTURA D'UFFICIO del 30/10/2007 protocollo n. FG0423726. Voltura in atti dal 04/12/2007, repertorio n. 132724. Rogante: SIGNORE [REDACTED] sede Manfredonia. Registrazione: sede CANC PASS INTERM DA ESAM TR. 18062/07. (n. 23952.1/2007).

**Situazione degli intestati dal 30/10/2007:**

2. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 30/10/2007.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/11/2007 Repertorio n. 132724. Rogante: SIGNORE [REDACTED] Sede: MANFREDONIA Registrazione: sede COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) \*\*\* LA PRECEDENTE INTESTAZIONE CATASTALE



RIPORTAVA L'AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia quale direttaria e [REDACTED] Antonio per il diritto di proprietà per 1/1 utilista della superficie (n. 18062.1/2007).

#### **Situazione degli intestati dal 29/06/2006:**

3. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 00000000018, ONERI DIRETTARIA.
4. [REDACTED],  
proprietà per 1/1 UTILISTA DELLA SUPERFICIE fino al 30/10/2007.

VOLTURA D'UFFICIO del 29/06/2006 protocollo n. FG0208375. Voltura in atti dal 18/10/2006, repertorio n. 7285. Rogante: PASCUCCI FABRIZIO sede Orta Nova. Registrazione: sede CANCELLI INTERMEDI DA ESAMINARE TR 11114/06, (n. 29118.1/2006).

#### **Situazione degli intestati dal 29/06/2006:**

2. [REDACTED],  
proprietà per 1/1 fino al 29/06/2006.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/2006. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/07/2006 Repertorio n. 7285. Rogante: PASCUCCI FABRIZIO Sede: Orta Nova. Registrazione: sede COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare). (n. 11114.1/2006).

#### **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:**

3. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 00000000018, DIRETTARIA fino al 29/06/2006.
4. [REDACTED],  
Oneri Utilista delle superfici fino al 29/06/2006.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.

### **5.4 Millesimi condominiali.**

L'immobile oggetto di stima, può essere considerato unità residenziale autonoma ed indipendente, anche se è presente l'utenza idrica comune a più caseggiati.

### **5.5 Individuazione urbanistica e vincoli.**




#### **5.5.1 Piano Regolatore Generale.**

L'immobile oggetto di studio, così come riportato nella **tavola 7E del Piano Regolatore Generale** attualmente vigente, ricade nell'area urbana comunale, centro urbano, perimetrata come **Zona Omogenea "A/2" SOBBORGHI ANTICHI**.







<b>LEGENDA - P.R.G.</b>	
<b>ZONE A</b>	
	ZONA A1 CITTA' MURATA
	ZONA A2 SOBBORGHI ANTICHI
<b>ZONE B</b>	
	ZONA B1 EDILIZIA RESIDENZIALE ORGANIZZATA PER ISOLATI
	ZONA B2.1 EDILIZIA RESIDENZIALE INDIPENDENTE DAI CONFINI DEGLI ISOLATI, ESISTENTE
	ZONA B2.2 EDILIZIA RESIDENZIALE INDIPENDENTE DAI CONFINI DEGLI ISOLATI, NUOVA
	ZONA B3 EDILIZIA RESIDENZIALE SU AREE SOGGETTE A PIANO ESECUTIVO

## A/2 sobborghi antichi.

Così come riportato e regolato dalle **Norme Tecniche di Attuazione** del P.R.G. al CAPO III, art. 29 e seguenti, si ha quanto segue.

... Le zone A corrispondono a quelle indicate nel P.R.G. del 1954 come “Parte centrale della città” e alcuni sobborghi circostanti...

... Per le zone A valgono le indicazioni edificio per edificio contenute nei successivi 32 e 33...

... Sono le aree urbanizzate in epoca storica di cui è ancora percepibile il disegno urbano su cui insistono manufatti che, pur avendo subito modificazioni strutturali nel corso del tempo mantengono i caratteri distintivi dell'architettura tradizionali. La zona è articolata in due sottozone, A1 e A2...

... La sottozona A2 comprende i tessuti formalizzati su griglie geometriche aventi origine nella seconda metà del XVIII secolo, immediatamente a ridosso del nucleo più antico e ancora conservati in modo da formare un' ambiente organico...

**ART. 33 – ZONA A2 – SOBBORGHI ANTICHI** Le norme di cui al presente articolo sono riferite alle tavole di zonizzazione in scala 1:2.000. Il presente articolo è suddiviso in capitoli numerati dalla lettera a) alla lettera d), in punti numerati progressivamente dal n. 1 al n. 20. Ciascun punto è suddiviso in commi, corrispondenti a ciascun capoverso, come ogni articolo della presente normativa.

- a) **Unità edilizie 1 – Generalità** Le presenti norme si applicano agli edifici di origine storica che costituiscono i borghi di origine settecentesca senza distinzioni in unità edilizie definite. Gli interventi possono riguardare: porzioni di isolato urbano (oppure interventi di manutenzione), che richiedono, oltre al progetto delle opere da eseguire, la redazione di un progetto preliminare sommario riguardante l'organizzazione complessiva dell'isolato, che dimostri la congruenza dell'intervento; un intero isolato urbano, con la redazione di un progetto unitario, approvato il quale è consentito l'intervento articolato in fasi, ciascuna non più



soggetta a specifica autorizzazione; più isolati urbani, con l'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, piano di recupero di iniziativa pubblica o privata, comparto di iniziativa pubblica o privata).

- b) Modalità d'intervento Le modalità d'intervento ammesse sono, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, la ristrutturazione e il ripristino tipologico. Per questi valgono le norme dell'articolo 31 della legge nazionale 457/1978 e delle leggi regionali successive, con le precisazioni dell'art. 6 della presente normativa e quelle ulteriori seguenti, specifiche per la zona A2:
- Manutenzione ordinaria. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (tinteggiature, pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.), con gli stessi materiali originari, e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza i servizi igienici e gli impianti tecnologici esistenti.
  - Manutenzione straordinaria. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere e le modifiche necessarie per integrare, riparare, rimuovere e sostituire parti anche strutturali degli edifici, con gli stessi materiali o altri di analogo comportamento, nonché realizzare o ampliare i servizi igienico-sanitari o tecnologici, sempre che non alterino l'assetto distributivo, i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
  - Interventi su parti di unità edilizia. Gli interventi su parti di unità edilizia riguardano singoli o corpi di fabbrica facenti parte di un isolato urbano più ampio. Essi si distinguono nelle seguenti specie:
    - Restauro parziale. Gli interventi di restauro parziale sono quelli rivolti a conservare, dell'alloggio o del corpo di fabbrica considerato, l'assetto distributivo, strutturale e formale, con le modifiche necessarie per adeguarlo a un più moderno esercizio della stessa funzione o a un'altra funzione compatibile con il medesimo assetto. Gli interventi di restauro parziale, come già detto, richiedono autorizzazione non onerosa.
    - Ristrutturazione parziale. Gli interventi di ristrutturazione parziale sono quelli rivolti a trasformare parzialmente l'alloggio o il corpo di fabbrica considerato, conservando gli elementi distributivi, strutturali e formali attinenti all'unità edilizia di cui fanno parte, e trasformando gli altri per ottenere l'adeguamento a una funzione anche diversa, ma compatibile con la tipologia dell'unità complessiva. Gli interventi di ristrutturazione parziale, come già detto, richiedono concessione onerosa.
    - Demolizione parziale. Gli interventi di demolizione parziale sono quelli che riguardano la rimozione di superfetazioni orizzontali o verticali, all'interno di un progetto di restauro o ristrutturazione parziale, come premessa di un intervento di ripristino tipologico, di cui al punto seguente.
    - Ripristino tipologico parziale. Gli interventi di ripristino tipologico parziale sono le opere che riguardano la ricostruzione (preceduta o no da demolizione) di parti già esistenti in epoca storica, poi demolite o trasformate. Per la definizione del nuovo corpo di fabbrica si può far riferimento al modello costruttivo e distributivo della tipologia di appartenenza. Gli interventi di ripristino tipologico parziale richiedono



concessione onerosa.

- Interventi su interni isolati. Gli interventi su interni isolati urbani sono insieme sistematici di opere, appartenenti a tutte e quattro le categorie sopra elencate, che investono un intero isolato, e si distinguono secondo l'indirizzo generale della trasformazione prodotta:

- Restauro. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Il restauro può comprendere la demolizione delle superfetazioni e delle parti impropriamente ristrutturata e, nei casi indicati nelle tavole di zonizzazione e quando la situazione lo richiede, alcune limitate ricostruzioni di parti mancanti con le modalità del ripristino filologico e tipologico. Gli interventi di restauro richiedono, come già detto, autorizzazione non onerosa.

- Ristrutturazione. Gli interventi di ristrutturazione sono quelli rivolti a trasformare parzialmente l'organismo edilizio con un insieme sistematico di opere che, conservando una parte degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne assicurano la funzionalità per destinazione d'uso anche diverse da quelle dell'organismo originario. La ristrutturazione può comprendere, oltre la demolizione delle superfetazioni e al ripristino delle parti mancanti, anche l'aggiunta di nuovi volumi accessori, purché queste operazioni investano parti minori dell'organismo, subordinate ad una sostanziale conservazione del manufatto originario. Gli interventi di ristrutturazione richiedono, come già detto, concessione onerosa.

- Ripristino Tipologico. La realizzazione di nuovi edifici nel centro storico è ammessa solo con lo scopo di ricostruire gli edifici perduti, a partire dalle rovine dei medesimi edifici passando attraverso la demolizione di un edificio moderno incongruo: Per il ripristino tipologico valgono, come prescrizioni per il nuovo edificio i caratteri elencati nella descrizione del tipo e i caratteri degli edifici circostanti appartenenti alla stessa serie. Gli interventi di ripristino tipologico richiedono, come già detto, concessione onerosa.

- Interventi su un insieme di isolati. Se l'obiettivo è la conservazione del tessuto edilizio esistente (attraverso un insieme di restauri, ristrutturazioni, demolizioni e ripristini delle singole unità, che configurano il restauro urbanistico), l'intervento d'insieme è attuabile mediante la realizzazione simultanea degli interventi sui singoli isolati, disciplinati secondo le norme precedenti, oppure può essere promosso dall'Amministrazione Comunale mediante un piano urbanistico esecutivo (piano particolareggiato, piano di recupero o piano di comparto). Se l'obiettivo è l'alterazione parziale o totale del tessuto edilizio esistente, modificando in certa misura il disegno degli isolati e della rete viaria, in modo da ottenere un tessuto parzialmente diverso (ristrutturazione urbanistica) o totalmente diverso (sostituzione urbanistica) si richiede un apposito piano urbanistico esecutivo, come premessa alle concessioni per i singoli isolati o edifici.

c) Tipologie.

- Generalità. Gli isolati, e le loro porzioni costruttive, sono caratterizzati alla



corrispondenza una tipologia, cioè ad un modello distributivo e architettonico con caratteri di modularità e/o di uniformità costruttiva, in grado di formare edifici simili e ripetuti. All'interno della zona A2 sono riscontrabili prevalentemente edifici appartenenti alla tipologia edilizia antica delle abitazioni minori, alcuni edifici speciali religiosi e un certo numero di edifici costruiti successivamente al P.R.G. del 1956.

– Abitazioni minori. In questa categoria rientrano gli edifici storici destinati alla residenza delle classi più povere. Comprendono: - abitazioni minime (tipo “back to back”), monovano, spesso costituite da una grotta e da un piano rialzato, con accessi indipendenti. Hanno generalmente affaccio solo sul fronte strada. Le stesse tipologie si incontrano in alcune parti della zona A1 e nei centri minori della regione....

### 5.5.2 Piano Paesaggistico Territoriale.

Ai sensi dell'art. 142 del DLGS 42/2004 e del comma 5 Dell'art. 38 delle NTA del PIANO PAESAGGISTICO TERRITORIALE REGIONALE (PPTR).

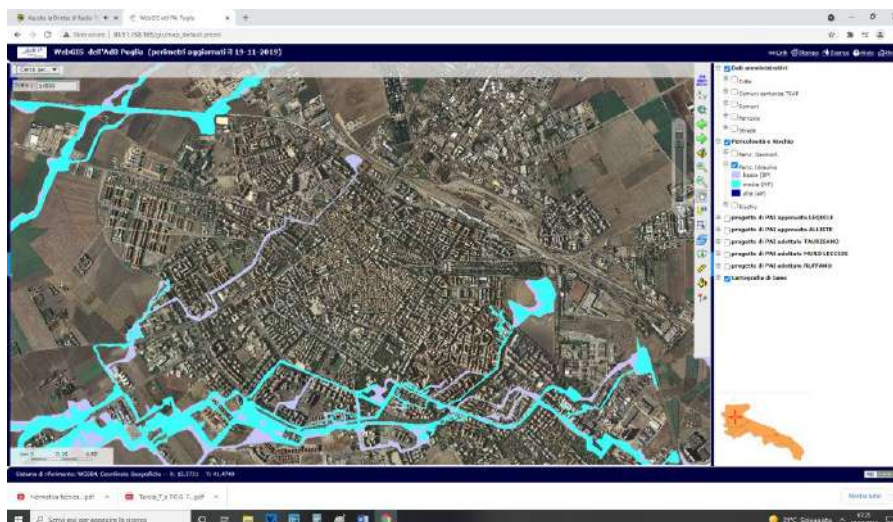
Così come si evince dalla tavola n. 01-02-03, “definizione delle aree escluse comma 2 art. 142 del D.Lgs. 42/2004, sono escluse le aree urbane.

### 5.5.3 Piano di bacino della puglia, stralcio "Assetto Idrogeologico" ( PAI ).

L'Autorità di Bacino della Puglia (AdB) in data 30.11.2005 ha approvato in via definitiva il PIANO DI BACINO DELLA PUGLIA, STRALCIO "ASSETTO IDROGEOLOGICO" (PAI).

Il PAI ha come obiettivo specifico l'individuazione delle aree a rischio di frana e di alluvione e la previsione di azioni finalizzate alla prevenzione e mitigazione di detto rischio sul territorio.

L'area non ricade in perimetrazione PAI e risulta quindi libera da tale vincolo.



Stralcio PAI, il centro città è libero da vincoli.



## 6 Risposta al quesito n. 3.

### 6.1 Quesito.

Analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione fotografica degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, 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.

### 6.2 Risposta.

Il bene pignorato è costituito da:

- un immobile urbano avente destinazione residenziale.

Lo stesso è posto in pieno centro antico dell'abitato urbano. Ricompreso nei cosiddetti quartieri settecenteschi. Tale area della città, pur essendo vicinissima al "cuore" economico e sociale della città, quali il corso principale, i maggiori uffici pubblici quali Comune, Provincia, Palazzo del Governo ed ambienti "verdi" quali la villa comunale, ecc.; è caratterizzata da strade strette, assenza di servizi di quartiere adeguati, ambienti poco ventilati. Gli edifici di remota edificazione, si presentano spesso con tipologia a blocco e strutture portanti in muratura. Si tratta di edifici spesso molto frazionati in piccole proprietà che spesso si presentano in stato di degrado. Il degrado ambientale e sociale del centro storico foggiano e il disagio di chi ci vive e opera è ben noto.

Posto al piano seminterrato di maggiore fabbricato costituito da piano terra, primo e coperture; presenta quota del piano pavimento posta al disotto di quella del piano strada pubblica con un dislivello di circa cm. 60, dislivello superato con piccola gradinata interna.

Costituito da unico locale con piccolo wc, all'interno è stato ricavato un piccolo ambiente chiuso con porta e destinato a ripostiglio.

L'immobile ha accesso dal civico n. 4 di via Ortovecchio a mezzo porta con infisso in ferro ad ante vetrate e scuretti. E' presente anche una piccola finestra realizzata lateralmente alla porta d'ingresso.

Costituito da ambiente voltato con volta in mattoni e legante a base gesso, fa parte di maggiore fabbricato con struttura portante e portata in muratura.

Realizzato in epoca remota, si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed abitabilità.

L'ambiente è umido con evidenti episodi di risalita d'acqua per capillarità lungo le pareti e dal pavimento in mattonelle di cls granigliato. Lo stesso da quanto riferitoci, d'inverno è soggetto ad allagamento. L'essere posto al disotto del piano stradale, le pessime condizioni di manutenzione e la pessima ventilazione naturale dell'ambiente non lo rendono idoneo ad essere abitato. Allo stato del sopralluogo, lo stesso è abitato, fittato, ad extracomunitari e catastalmente ha Categoria A/5, abitazione ultrapopolare.



Per quanto si è potuto accertare in sito, non esistono opere di coibentazione termica ed acustica.

Non è presente nessun impianto fisso di riscaldamento. E' presente un impianto elettrico servito da contatore ENEL ma lo stesso non è a norma di legge né in condizione di sicurezza.

Non è presente impianto gas e la piccola cucina posta a ridosso della parete d'ingresso ha funzionamento con bombola a gas butano.

E' presente un impianto idrico e fognario allacciato alla rete pubblica ma, come detto innanzi, non è presente un contatore/contabilizzatore in quanto l'impianto è allacciato, per quanto riferitoci, ad unica utenza "condominiale" che serve molti caseggiati lungo via Ortovecchio, reminiscenza del "passato".

Il piccolo fronte esterno, intonacato e tinteggiato, si presenta in cattivo stato di manutenzione.

(Vedi allegato n. 5, rilievo piantina ed allegato n. 6, rilievo fotografico.)

## **7.Risposta al quesito n. 4.**

### **7.1 Quesito.**

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 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.

### **7.2 Risposta.**

#### **7.2.1 Determinazione dei lotti.**

Lotto unico.

#### **7.2.2 Valutazione.**

La valutazione è stata redatta allo scopo di verificare il più probabile valore di mercato dei beni



oggetto della procedura in qualità di LOTTO UNICO.

### 7.2.3 Stima del valore dell'immobile.

Come si è avuto modo di relazionare ai precedenti punti 3 e 4, l'immobile oggetto di studio e di stima è costituito da una unità urbana facente parte di maggiore fabbricato urbano.

Si tratta di immobile dotato di autonomia funzionale e potenzialità reddituale.

Allo scopo di addivenire a tale stima, sono stati effettuati rilievi metrici ed eseguiti gli opportuni accertamenti economico-estimativi riguardante il mercato immobiliare locale del Comune di Foggia. Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Centro Città (1.000 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Macchia Gialla (1.450 €/m<sup>2</sup>).

L'area urbana nella quale è inserito l'immobile è individuata secondo l'Osservatorio Immobiliare con Zona Centrale (V.bainsizza, V.teatro, P.lago, Municipio, Brindisi, P.le Italia, Cavour, V.veneto, Xxiv Maggio, V.eman.garibaldi, Cairoli, Giannone, ...).

In base alle quotazioni ufficiali dell'OMI, tra tutte le 9 zone della città, i prezzi per un appartamento in vendita sono compresi tra **850 €/m<sup>2</sup>** (zona omi D10 VIA SAN SEVERO, VIA SANT'ALFONSO DEI LIGUORI, VIA MANFREDONIA, VILLAGGIO ARTI...) e **1.650 €/m<sup>2</sup>** (zona omi B1 V.BAINSIZZA, V.TEATRO, P.LAGO, MUNICIPIO, BRINDISI, P.LE ITALIA, CAVOUR, V.VE...).

La zona Centro Città è la più importante dal punto di vista immobiliare in città, con circa mille annunci e la richiesta media è pari a 1.000 €/m<sup>2</sup>, la più economica della città sempre per questa tipologia d'immobili.

Negli ultimi 6 mesi i prezzi richiesti in media in tutta la città per appartamenti in vendita sono in debole diminuzione (-1,78%).

Invece i prezzi richiesti per la zona di Centro Città (-1,05%) sono sostanzialmente invariati.

L'immobile oggetto di stima ricade in pieno centro antico. Tale area della città, pur essendo vicinissima al "cuore" economico e sociale della città, quali il corso principale, i maggiori uffici pubblici quali Comune, Provincia, Palazzo del Governo ed ambienti "verdi" quali la villa comunale, ecc.; è caratterizzata da strade strette, assenza di servizi di quartiere adeguati, ambienti poco ventilati in estate. Gli edifici di remota edificazione, si presentano spesso con tipologia a blocco e strutture portanti in muratura. Si tratta di edifici spesso molto frazionati in piccole proprietà che spesso si presentano in stato di degrado. Il degrado ambientale e sociale del centro storico foggiano e il disagio di chi ci vive e opera è ben noto. Tutto ciò influisce negativamente sia sui prezzi di mercato che su quelli degli affitti degli immobili sia residenziali che commerciali.

### 7.2.4 Le Fonti utilizzate.

Le indagini effettuate al fine di reperire le informazioni necessarie e i dati da utilizzare per le analisi estimative hanno riguardato due tipi di fonti:

Fonti indirette. In particolare sono state prese in considerazione le seguenti fonti:





- Osservatorio dei valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio relativamente al territorio di Foggia e zone limitrofe (<http://www.agenziaentrate.gov.it>) [OMI - L'Osservatorio del Mercato Immobiliare cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia.]

- Gli osservatori del mercato immobiliare forniti dalle principali agenzie del settore (<http://www.borsinoimmobiliare.it/>) [Servizio reso disponibile grazie all'attività di raccolta dati di una rete di selezionati professionisti ed imprese legati alla filiera della compravendita e gestione degli immobili.]

- Agenzie Immobiliari a carattere nazionale – ricerca terreni edificabili (<http://www.immobiliare.it>, <http://www.casa.it>, ecc.)

I dati raccolti hanno permesso la valutazione economica immobiliare media delle diverse categorie e per le diverse località. Nella maggior parte dei casi le quotazioni di vendita rilevate sono relative all'immobile finito nelle categorie: abitazioni civili, villini, negozi, laboratori ecc.

Fonti dirette.

Tali fonti sono costituite innanzitutto da testimoni privilegiati, individuati fra gli operatori del settore, tecnici, e professionisti. E' emerso che, analogamente a quanto accade in generale sul territorio nazionale, la domanda d'immobili nel territorio Manfredoniano è decisamente diminuita a causa della crisi economica e della maggiore difficoltà ad accedere ai finanziamenti sia per quanto riguarda la parte residenziale che per gli spazi produttivi. Per le aree commerciali, soprattutto relative alla grande distribuzione, le richieste e gli investimenti immobiliari non hanno subito la medesima debacle.

## 7.2.5 Metodologia operativa utilizzata.

Da quanto emerso dalle indagini peritali del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha sviluppato la valutazione attraverso il metodo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e deducendo il più probabile prezzo unitario attraverso una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare. Si è tenuto altresì conto delle collocazioni urbanistiche, oltre che della valutazione soggettiva (dotazione dei servizi, dei vincoli urbanistici o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili).



### DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
	Convenzionale	Unitario	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
LOTTO UNICO	[mq.]	[€/mq.]	[€]	%	[€]
Alloggio	35,00	850,00	29.750,00	1	29.750,00

**Valore di stima = € 29.750,00** (diconsi euro ventinovemilasettecentocinquanta/00).

### ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA

Nel valutare il prezzo unitario €/mq. dell'immobile, si è fatto riferimento a locali aventi destinazione e caratteristiche costruttive simili ma che presentano fattori migliorativi quali buono stato manutentivo, presenza di impianti a regola d'arte, di buone rifiniture generali, assenza di dislivello tra pavimentazione interna e strada pubblica, presenza di utenze private individuali, ecc.. Ciò premesso si è ritenuto di apportare adeguamenti e correttivi alla stima così come di seguito:

IDENTIFICATIVO	Superficie	Valore	VALORE	QUOTA	VALORE
CORPO	Convenzionale	A corpo	COMPLESSIVO	LOTTO	LOTTO
LOTTO UNICO	[mq.]	[€]	[€]	%	[€]
RIFACIMENTO IMPIANTI: ELETTRICO, IDRICO FOGNANTE, D'ILLUMINAZIONE. ATTIVAZIONE UTENZE		5.000,00	5.000,00		5.000,00
LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE MURATURE, DEGLI INTONACI, RISANAMENTO DALL'UMIDITA'		5.000,00	5.000,00		5.000,00



CILA IN SANATORIA PER OPERE INTERNE E DI FACCIATA, ACCATASTAMENTO PER VARIAZIONI INTERNE. ONERI E SPESE TECNICHE		3.300,00			3.300,00
				TOTALI	13.300,00

**Valore di ADEGUAMENTO = €. 13.300,00** (euro tredicimilatracent/00).

#### **CALCOLO DEL PROBABILE VALORE DI MERCATO:**

**valore di stima = € 29.750,00**

**valore di ADEGUAMENTO = € 13.300,00**

**PROBABILE VALORE DI MERCATO = €. 16.450,00** (euro sedicimilaquattrocento cinquanta/00).

**VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA: €. 16.450,00** (euro sedicimilaquattrocento cinquanta/00).

#### **8. Risposta al quesito n. 5.**

##### 6.1 Quesito.

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.

##### 6.2 Risposta.

Non si tratta di un bene indiviso.

#### **9. Risposta al quesito n. 6.**

##### 9.1 Quesito.

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

##### 9.2 Risposta.



Il compendio pignorato costituisce un LOTTO UNICO non frazionabile.

## 10. Risposta al quesito n. 7.

### 10.1 Quesito.

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, con particolare riferimento alla esistenza di contratto registrato 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 ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

### 10.2 Risposta.

Il bene oggetto di stima risulta occupato da terzi.

In particolare da ispezione a video presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di San Severo (FG), risulta un contratto registrato di fitto a nome degli esecutati in essere sugli immobili oggetto di stima.

**In particolare si ha contratto di fitto Registrato a Foggia al numero di pratica 3647, con scadenza 28 agosto 2021.**

## 11. Risposta al quesito n. 8.

### 11.1 Quesito.

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.

### 11.2 Risposta.

L'immobile oggetto di stima non è soggetto a vincoli di carattere artistico se non quelli derivanti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Foggia di cui si è ampiamente detto.

Non sono presenti servitù di veduta, di affaccio e prese aria e luce ne passive ne attive.

## 12. Risposta al quesito n. 9.



#### 12.1 Quesito.

All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente.

#### 12.2 Risposta.

Per dichiarazione del figlio dell'esecutato che ci ha accompagnati durante l'accesso all'immobile, risultano non pagate da anni le proprie quote di consumo dell'acqua.

Queste resteranno a carico dell'acquirente.

Di tutto ciò si è tenuto in debito conto ai fini della valutazione del lotto unico.

### 13. Risposta al quesito n. 10

#### 13.1 Quesito.

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. se pertinenza di fabbricati.

#### 13.2 Risposta.

1) L'immobile oggetto di stima e studio fa parte di maggiore fabbricato in muratura di remota edificazione, così come descritto in precedenza.

Dall'indagine diretta sui luoghi si può dichiarare che per caratteristiche costruttive ed architettoniche, lo stesso potrebbe risalire alla fine del settecento, anche se sono visibili al piano primo del fabbricato, interventi di ampliamento e ristrutturazione che possono essere fatti risalire all'inizio del novecento.

**Si può in verità affermare che l'immobile oggetto di stima è certamente antecedente di molti anni al primo settembre 1967.**

Ciò è confermato anche dal Primo Accatastamento. Data presentazione **29/12/1939** n. T308679, scheda n. 13648179, ditta Campo Anna fu Domenico, geometra Carlo Iannace Albo dei Geometri di Foggia.

Dalla documentazione agli atti catastali, primo accatastamento, risultano essere evidenti delle difformità tra quanto accatastato all'origine e quanto realmente presente oggi.

In particolare si fa riferimento ad "una diversa distribuzione degli ambienti interni all'immobile", quali maggiori dimensioni del piccolo wc e realizzazione di parete interna per delimitare un piccolo ambiente ripostiglio, presenza di una piccola finestra aereo



illuminante in facciata.

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Foggia, purtroppo, ad oggi, non si è avuta alcuna risposta ma si può presupporre che tali opere siano state realizzate negli anni dai vari possessori che si sono succeduti, **senza alcuna autorizzazione o comunicazione edilizia**.

**Si rende quindi necessario provvedere a:**

- Sanatoria edilizia a mezzo C.I.L.A. IN SANATORIA. Così come confermatoci verbalmente dall'Ufficio Tecnico Comunale e così come indicato nel Modello n. 6 CILA dello stesso comune, alla pagina n. 12, questa comporta ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001 una sanzione pari ad euro 1.000,00 oltre che spese tecniche stimate in euro 1.000,00.
- Aggiornamento Catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed in seguito a CILA in sanatoria. Spese tecniche e diritti stimati in euro 1.000,00

**Tali formalità e spese correlate restano a carico del futuro acquirente.**

Di tutto ciò si è tenuto in debito conto ai fini della valutazione del lotto unico.

**14. Risposta al quesito n. 11.**

14.1 Quesito.

Alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E., ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati 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 atto, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di



- costruire o altro titolo abilitativo ( e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
  - e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione; in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.
  - f) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

#### 14.2 Risposta.

L'immobile oggetto di stima e studio rientra tra quelli per i quali è necessario provvedere all'attestato di prestazione energetica. Si è proceduto alla predisposizione della medesima che si allega.

#### **a) IMMOBILE ACCATASTATO MA CON ERRORE COGNOME INTESTATARIO**

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia dal 04/11/2015 al foglio 96, p.lla 1778, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1



vano, Superficie Catastale totale mq 33, piano T, Rendita euro 105,87, Via Ortovecchio n. 4. Mappa Terreni Correlati, Codice Comune D643 – Sezione Foglio 96, particella 1778.

Intestatari.

5. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 00000000018, ONERI DIRETTARIA.
6. PAGLARA [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/1 UTILISTA DELLA SUPERFICIE in regime di separazione dei beni.

**SI PRECISA CHE VI E' UN ERRORE NEL NOME DELL'INTESTATARIO e precisamente da [REDACTED] a [REDACTED] (nome corretto).**

**Ciò richiede la presentazione presso l'Ufficio del Territorio di istanza di correzione in marca. Il costo stimato tra spese ed onorari è di circa euro 300,00.**

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/08/2013:**

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, p.lla 1778, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, Superficie Catastale totale mq 33, piano T, Rendita euro 105,87, Via Ortovecchio n. 4. Annotazioni: rettifica di piano.

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 28/09/2012:**

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, p.lla 1778, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, piano T, Rendita euro 105,87, Via Ortovecchio n. 4. Annotazioni: rettifica di piano.

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992:**

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, p.lla 1778, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, piano S1, Rendita euro 105,87, Via Ortovecchio n. 4. Annotazioni: Variazione quadro tariffario.

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987:**

Detto immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al foglio 96, p.lla 1778, sub. 3, Zona censuaria 1, Categoria A/5, Classe 4, Consistenza 1 vano, piano S1, Rendita lire 398, Via Ortovecchio n. 4.

**Situazione degli intestati dal 30/10/2007:**

5. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 00000000018, ONERI DIRETTARIA.
6. PAGLARA [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/1 UTILISTA DELLA SUPERFICIE in regime di separazione dei





beni.

VOLTURA D'UFFICIO del 30/10/2007 protocollo n. FG0423726. Voltura in atti dal 04/12/2007, repertorio n. 132724. Rogante: SIGNORE [REDACTED] sede Manfredonia. Registrazione: sede CANC PASS INTERM DA ESAM TR. 18062/07. (n. 23952.1/2007).

**Situazione degli intestati dal 30/10/2007:**

3. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],  
proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 30/10/2007.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/10/2007. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 08/11/2007 Repertorio n. 132724. Rogante: SIGNORE [REDACTED] Sede: MANFREDONIA Registrazione: sede COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) \*\*\* LA PRECEDENTE INTESTAZIONE CATASTALE RIPORTAVA L'AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia quale direttrice e [REDACTED] [REDACTED] per il diritto di proprietà per 1/1 utilista della superficie (n. 18062.1/2007).

**Situazione degli intestati dal 29/06/2006:**

5. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 00000000018, ONERI DIRETTARIA.
6. [REDACTED], [REDACTED],  
proprietà per 1/1 UTILISTA DELLA SUPERFICIE fino al 30/10/2007.

VOLTURA D'UFFICIO del 29/06/2006 protocollo n. FG0208375. Voltura in atti dal 18/10/2006, repertorio n. 7285. Rogante: PASCUCCI FABRIZIO sede Orta Nova. Registrazione: sede CANC PASS INTERM DA ESAM TR 11114/06, (n. 29118.1/2006).

**Situazione degli intestati dal 29/06/2006:**

3. [REDACTED], [REDACTED],  
proprietà per 1/1 fino al 29/06/2006.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/06/2006. Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/07/2006 Repertorio n. 7285. Rogante: PASCUCCI FABRIZIO Sede: Orta Nova. Registrazione: sede COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare). (n. 11114.1/2006).

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico:**

5. AMMINISTRAZIONE DEL FONDO PER IL CULTO con sede in Foggia, p. iva 00000000018, DIRETTARIA fino al 29/06/2006.
6. [REDACTED],  
Oneri Utilista delle superfici fino al 29/06/2006.

Impianto meccanografico del 30/06/1987.



## **b) DIFFORMITA'**

L'immobile oggetto di stima e studio fa parte di maggiore fabbricato in muratura di remota edificazione, così come descritto in precedenza.

Dall'indagine diretta sui luoghi si può dichiarare che per caratteristiche costruttive ed architettoniche, lo stesso potrebbe risalire alla fine del settecento, anche se sono visibili ai piani primo del fabbricato, interventi di ampliamento e ristrutturazione dell'inizio del novecento.

Si può in verità affermare che l'immobile oggetto di stima è certamente antecedente di molti anni al primo settembre 1967.

Ciò è confermato anche dal Primo Accatamento. Data presentazione **29/12/1939** n. T308679, scheda n. 13648179, ditta Campo Anna fu Domenico, geometra Carlo Iannace Albo dei Geometri di Foggia.

Dalla documentazione agli atti catastali, primo accatamento, risultano essere evidenti delle **difformità tra quanto accatato all'origine e quanto realmente presente ad oggi.**

In particolare si fa riferimento ad "una diversa distribuzione degli ambienti interni all'immobile", quali maggiori dimensioni del piccolo wc e realizzazione di parete interna per delimitare un piccolo ambiente ripostiglio, presenza di una piccola finestra aereo illuminante in facciata.

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Foggia, purtroppo, ad oggi, non si è avuta alcuna risposta ma si può presupporre che tali opere siano state realizzate negli anni dai vari possessori che si sono succeduti, senza alcuna autorizzazione o comunicazione edilizia.

Si rende quindi necessario provvedere a:

- Sanatoria edilizia a mezzo C.I.L.A. IN SANATORIA. Così come confermatoci verbalmente dall'Ufficio Tecnico Comunale e così come indicato nel Modello n. 6 CILA dello stesso comune, alla pagina n. 12, questa comporta ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001 una sanzione pari ad euro 1.000,00 oltre che spese tecniche stimate in euro 1.000,00.
- Aggiornamento Catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ed in seguito a CILA in sanatoria. Spese tecniche e diritti stimati in euro 1.000,00

**Tali formalità e spese correlate restano a carico del futuro acquirente.**

Di tutto ciò si è tenuto in debito conto ai fini della valutazione del lotto unico.

## **c) EPOCA DI COSTRUZIONE**



Si può in verità affermare che l'immobile oggetto di stima è certamente antecedente di molti anni al primo settembre 1967.

Ciò è confermato anche dal Primo Accatastamento. Data presentazione **29/12/1939** n. T308679, scheda n. 13648179, ditta [REDACTED], geometra Carlo Iannace Albo dei Geometri di Foggia.

#### **d) RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE**

In base all'epoca e localizzazione della costruzione, e salvo diverse previsioni più restrittive dei regolamenti edilizi: ANTE 1942 – sia all'interno che all'esterno dei centri abitati interventi eseguiti in assenza di titoli edilizi o difformità da essi sono legittimi, fatto salvo verificare eventuali previgenti obblighi di licenza edilizia o nulla osta eventualmente prescritti da regolamenti locali o edilizi, anche se precedenti alla L. 1150/42 e alla Costituzione. (Cons. di Stato n. 1996/2017).

#### **e) DESCRIZIONE OPERE ABUSIVE**

Dalla documentazione agli atti catastali, primo accatastamento, risultano essere evidenti delle **difformità tra quanto accatastato all'origine e quanto realmente presente ad oggi.**

In particolare si fa riferimento ad “una diversa distribuzione degli ambienti interni all'immobile”, quali maggiori dimensioni del piccolo wc e realizzazione di parete interna per delimitare un piccolo ambiente ripostiglio, presenza di una piccola finestra aereo illuminante in facciata.

Dalla richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Foggia, purtroppo, ad oggi, non si è avuta alcuna risposta ma si può presupporre che tali opere siano state realizzate negli anni dai vari possessori che si sono succeduti, senza alcuna autorizzazione o comunicazione edilizia.

**f)** Non si tratta di edilizia convenzionata.

### **15. Risposta al quesito n. 12.**

#### **15.1 Quesito.**

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'esplicito avvertimento che l'esecutato ha la



possibilità 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.

15.2 Risposta.

L'edificio non ricade nelle condizioni dell'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008.

## 16. Considerazioni finali

Il sottoscritto Arch. PADALINO Fernando, C.T.U., ritiene con la presente relazione che si compone di n. 44 pagine e Schede riassuntive, oltre ad allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.  
La presente relazione viene depositata in Cancelleria.



**17. Schema riassuntivo perizia.**

**SCHEMA RIASSUNTIVO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 109/2019 Registro Generale Esecuzioni

<b>Promossa da</b>	INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156 e sede secondaria in Milano alla Via Monte di Pietà n. 8, codice fiscale 00799960158, p. IVA 10810700152.
<b>Nei confronti di</b>	[REDACTED] residente in Apricena (FG) alla Via Amendola n. 60.

<b>G. E.</b>	Dott.ssa Valentina Patti	<b>Recapito</b>	0882.391315
<b>Custode Giudiziario</b>		<b>PEC:</b>	fernando.padalino@archiworldpec.it
<b>C.T.U</b>	Arch. Padalino Fernando, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n. 939 Sez. A	<b>Recapito</b>	Via Marsala n. 15, 71017 TORREMAGGIORE (FG)

<b>LOTTO N°</b>	unico	<b>Prezzo base d'asta</b>	euro <b>16.450,00</b>
<b>Comune di:</b>	Foggia (FG)	<b>Prov.</b>	FG
		<b>Indirizzo</b>	Via Ortovecchio n. 4

**Diritti:**

Piena proprietà	X	quota	1/1	Proprietà piena / beni UTILITISTA DELLA SUPERFICIE			
Comproprietari		quota					
Nuda proprietà		quota					
Usufrutto		quota					
Altro		quota					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		X	Bene comune	Bene personale	
		Separazione dei beni					
Stato civile		coniugato					
Vendita soggetta ad IVA		Bene non soggetto al pagamento dell'IVA.					



**Immobile:**

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	
Unità Collabenti	

**Pertinenze:**

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Aree scoperte pertinenziali	
Posto auto	
Ripostiglio	
Porticato	
Altro	

**Descrizioni qualitative sintetiche:**

IMMOBILI	SUPERFICI NETTE Su (mq.)	SUPERFICI LORDE SL (mq.)	SUPERFICI COMMERCIALI SC (mq.)	SUPERFICI CATASTALI (mq.)
ABITAZIONE A/5	25,65	35,00	35,00	33,00

Destinazione urbanistica	DESTINAZIONE URBANISTICA ZONA URBANA Zona Omogenea "A/2" SOBBORGHİ ANTICHI del vigente Piano Regolatore			
Caratteristiche orografiche	<i>Pianeggiante</i>	X	<i>Leggero pendio</i>	<i>Forte pendio</i>
Destinazione	Abitazione ultrapolare.		<i>Presenza di annessi</i>	<i>Servizi condominiali</i> X
Collegamento viario	<i>Con strada di tipo</i>		URBANA	<i>Terreno intercluso</i>
Altro	<p>Posto al piano seminterrato di maggiore fabbricato costituito da piano terra, primo e coperture; presenta quota del piano pavimento posta al disotto di quella del piano strada pubblica con un dislivello di circa cm. 60, dislivello superato con piccola gradinata interna.</p> <p>Costituito da unico locale con piccolo wc, all'interno è stato ricavato un piccolo ambiente chiuso con porta e destinato a ripostiglio.</p> <p>L'immobile ha accesso dal civico n. 4 di via Ortovecchio a mezzo porta con infisso in ferro ad ante vetrate e scurettili. E' presente anche una piccola finestra realizzata lateralmente alla porta d'ingresso.</p> <p>Costituito da ambiente voltato con volta in mattoni e legante a base gesso, fa parte di maggiore fabbricato con struttura portante e portata in muratura.</p> <p>Realizzato in epoca remota, si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed abitabilità.</p>			
Classe energetica	F			



**18. Allegati :**

ALLEGATI:

1. Allegato n. 1, documentazione catastale.
2. Allegato n. 2, atti notarili di compravendita.
3. Allegato n. 3, visura ipotecaria.
4. Allegato n. 4, estratto riassuntivo del registro degli atti di matrimonio.
5. Allegato n. 5, rilievo architettonico.
6. Allegato n. 6, rilievo fotografico.
7. Allegato n. 7, certificazione energetica.
8. Allegato n. 8, Documentazione varia:
  - Richiesta accesso agli atti.
  - Fissazione sopralluogo in sito.
  - Verbale di sopralluogo n. 1-2.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria unitamente agli allegati.

Torremaggiore li 14.07.2021

Il C.T.U., Arch. PADALINO Fernando.



**Tribunale di Foggia**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare: n° 109/2019 Registro Generale Esecuzioni*

*Nei confronti di: [REDACTED],  
residente in Apricena (FG) alla Via Amendola n. 60.*

*Promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156 e sede  
secondaria in Milano alla Via Monte di Pietà n. 8, codice fiscale 00799960158, p. IVA  
10810700152.*

*Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa Valentina Patti, Tribunale di Foggia.*

*Perito (C.T.U.): Arch. PADALINO Fernando, Studio Tecnico in Torremaggiore (FG), Via Marsala n.  
15, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n. 939 Sez. A.  
PEC: [fernando.padalino@archiworldpec.it](mailto:fernando.padalino@archiworldpec.it)*

**- ALLEGATO N. 1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE -**

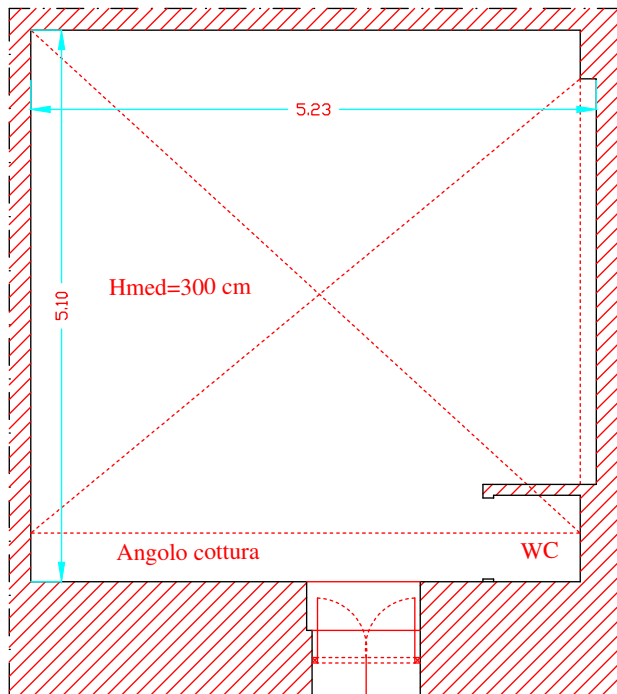




**PIANTA, desunta dal primo accatastamento.  
29-12-1939**

Scala 1:50

Stessa ditta.



Stessa ditta.

Stessa ditta.

N. 4

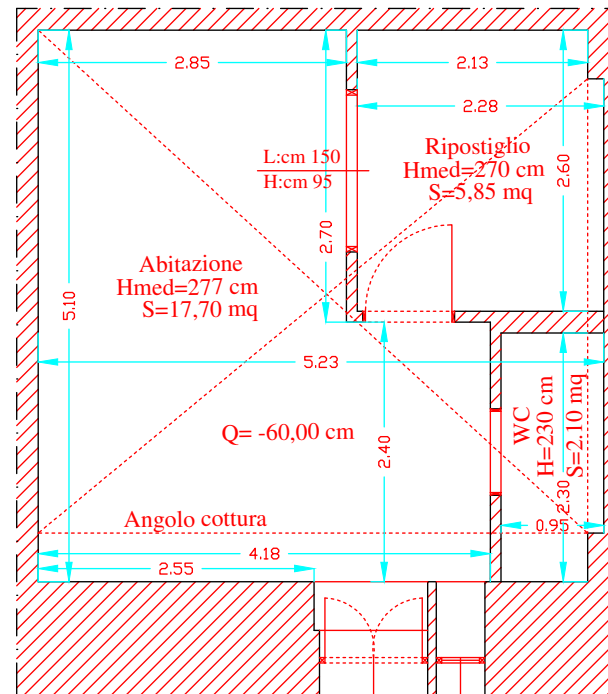
Q= 00,00 cm

Via Ortovecchio

**PIANTA, RILIEVO**

Scala 1:50

Altra proprietà



Altra proprietà

Altra proprietà

N. 4

Q= 00,00 cm

Via Ortovecchio

**Dott. Arch. Padalino Fernando**  
Via Marsala, 15 - 71017 Torremaggiore (FG)  
tel./fax. 0882/391315 e-mail: fernando.padalino@virgilio.it  
c.f. PDLFNN73A13L273D - PEC: fernando.padalino@archiworldpec.it  
Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia n° 939 Sez. A

**Tribunale di Foggia**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

*Esecuzione Immobiliare: n° 109/2019 Registro Generale Esecuzioni*

*Nei confronti di: [REDACTED],  
residente in Apricena (FG) alla Via Amendola n. 60.*

*Promossa da: INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino, Piazza San Carlo n. 156 e sede  
secondaria in Milano alla Via Monte di Pietà n. 8, codice fiscale 00799960158, p. IVA  
10810700152.*

*Giudice dell'Esecuzione: dott. ssa Valentina Patti, Tribunale di Foggia.*

*Perito (C.T.U.): Arch. PADALINO Fernando, Studio Tecnico in Torremaggiore (FG), Via Marsala n.  
15, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Foggia al n. 939 Sez. A.  
PEC: [fernando.padalino@archiworldpec.it](mailto:fernando.padalino@archiworldpec.it)*

**- ALLEGATO N. 6 RILIEVO FOTOGRAFICO -**





Fronte d'ingresso, Via Ortovecchio n. 4





Vista da Via Ortovecchio





Vista dell'interno verso la porta di accesso da Via Ortovecchio n. 4. Si nota in dislivello di circa cm 60 tra pavimentazione interna e quota marciapiede esterno. Sulla destra l'angolo cucina, sulla sinistra l'accesso al wc. Ambiente voltato. Problematiche legate alla forte umidità e scarsa ventilazione dell'ambiente.





Vista dell'interno verso la porta di accesso da Via Ortovecchio n. 4. Sulla destra l'angolo cucina, frontale l'accesso al piccolo wc non dotato di nessuna aerazione naturale ed artificiale. Problematiche legate all'igienicità ed abitabilità dell'ambiente.





Vista dell'ambiente ricavato a mezzo tramezzatura, porta e finestrone.



**DATI GENERALI**
**Destinazione d'uso**

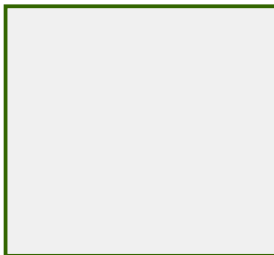
- 
- Residenziale
- 
- 
- Non residenziale

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

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

 Numero di unità immobiliari  
di cui è composto l'edificio : **3**







- 
- Nuova costruzione
- 
- 
- Passaggio di proprietà
- 
- 
- Locazione
- 
- 
- Ristrutturazione importante
- 
- 
- Riqualificazione energetica
- 
- 
- Altro :

**Dati identificativi**

 Regione : **Puglia**  
 Comune : **Foggia (FG)**  
**Cod.Istat: 71024**  
 Indirizzo : **Via Ortovecchio**  
**CAP 71121**  
 Piano : T - Interno : -  
 Coord. GIS : **Lat : 41.465 ; Long : 15.545**

 Zona climatica : **D**  
 Anno di costruzione : **1939**  
 Superficie utile riscaldata (m<sup>2</sup>) : **25.69**  
 Superficie utile raffrescata (m<sup>2</sup>) : **0.00**  
 Volume lordo riscaldato (m<sup>3</sup>) : **106.48**  
 Volume lordo raffrescato (m<sup>3</sup>) : **0.00**

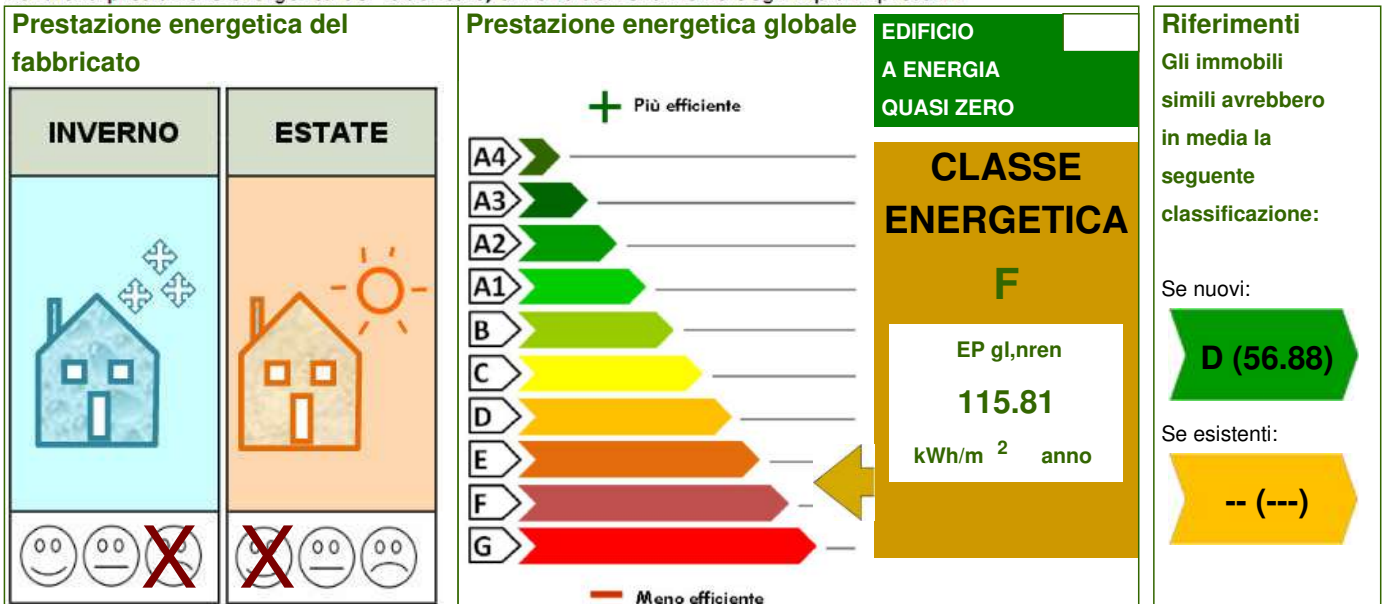
Comune catastale	<b>Foggia - D643</b>			Sezione		Foglio	<b>96</b>	Particella	<b>1778</b>
Subalterni	da	<b>3</b>	a	-	da	-	a	-	a
Altri subalterni									

**Servizi energetici presenti**

- |   |   |  |
|---|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale | <input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica                 | <input type="checkbox"/>  Illuminazione               |
| <input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva               | <input checked="" type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria | <input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose |

**PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO**

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





**PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI**

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

**Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia**

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantita' annua consumata in uso standard (specificare unita' di misura)		Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	737.00	kWh	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EPgl,nren 115.81 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	155.00	Sm3	
<input type="checkbox"/>	GPL			
<input type="checkbox"/>	Carbone			Indice della prestazione energetica rinnovabile EPgl,ren 13.48 kWh/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Gasolio			
<input type="checkbox"/>	Olio combustibile			
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide			
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose			
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico			Emissioni di CO2 23.65 kg/m <sup>2</sup> anno
<input type="checkbox"/>	Solare termico			
<input type="checkbox"/>	Eolico			
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento			
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento			
<input type="checkbox"/>	Altro			

**RACCOMANDAZIONI**

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

**RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE**
**INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI**

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell' investimento anni	Classe energetica raggiungibile con l'intervento (EPgl,nren kWh/m <sup>2</sup> anno)	Classe energetica a valle di tutti gli interventi
REN2	posa in opera di nuovo infisso a vetrocamera	NO	1.0	E ( 92.69 )	E 92.69 (kWh/m <sup>2</sup> anno)

**ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI**

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

**ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO**

V - Volume riscaldato	106.48	m <sup>3</sup>
S - Superficie disperdente	58.57	m <sup>2</sup>
Rapporto S/V		0.55
EPH,nd	44.54	kWh/m <sup>2</sup> anno
Asol,est/A sup utile	0.025	-
YIE	0.14	W/m <sup>2</sup> K

**DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI**

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza nominale kW	Efficienza media stagionale	EPren	EPnren
Climatizzazione invernale	simulato in quanto assente				0.00	0.74 $\eta_H$	0.00	59.88
Climatizzazione estiva						$\eta_C$		
Prod acqua calda sanitaria	Boiler elettrico	1000	---	energia elettrica	2.00	0.29 $\eta_W$	13.48	55.92
Impianti combinati								
Produzione da fonte rinnovabile								
Ventilazione meccanica								
Illuminazione								
Trasporto persone o cose								



**INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA**

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

Si consiglia l'installazione di nuovo infisso a vetrocamera

**SOGGETTO CERTIFICATORE**

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

Nome e Cognome / Denominazione	Fernando Padalino
Indirizzo	Via Marsala 15
E-mail	fernando.padalino@virgilio.it
Telefono	0882391315
Titolo	Architetto
Ordine / Iscrizione	Architetti della Provincia di Foggia, nr.939
Dichiarazione di indipendenza	<p>Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto,</p> <p style="text-align: center;"><b>DICHIARA</b></p> <p>l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere né coniuge, né parente fino al quarto grado del proprietario, ai sensi del comma b), art. 3 del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 75</p>

Informazioni aggiuntive	Tutti i dati di stratigrafia dei muri, i ponti termici e il boiler elettrico sono stati forniti dall'committenza.
-------------------------	---

**SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO**

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	SI	Data 28/05/2021
---	----	-----------------

**SOFTWARE UTILIZZATO**

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

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

Data 14/07/2021

Firma e timbro del tecnico



**LEGENDA E NOTE PER LA COMPILAZIONE**


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

**PRIMA PAGINA**

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

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

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

	<b>QUALITA' ALTA</b>		<b>QUALITA' MEDIA</b>		<b>QUALITA' BASSA</b>
---	----------------------	---	-----------------------	---	-----------------------

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

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

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

**SECONDA PAGINA**

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

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

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

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

**TERZA PAGINA**

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

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

