

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Istruttore Dott. ssa Patti Valentina

R.g. 119/2017

Causa promossa :

da : **CROSS FACTOR S.P.A.** con gli Avv.ti Christian Lopizzo e Domenico Andrea Jori

contro : **SIG.RA [REDACTED]** con con l'Avv. Francesco Di Biase

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il Giudice Istruttore delle Esecuzioni Immobiliari Dott. ssa Patti Valentina del Tribunale Ordinario di Foggia , nell'udienza del 10-10-2019 ha conferito al sottoscritto Arch. Pasquale SCARDIGNO, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio, formulando i seguenti quesiti:

1) " Proceda l'esperto 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 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) " Proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento ";

2) " Proceda all 'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali";



3) "Proceda alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi ";

4) "Proceda alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali e personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici .In caso di un pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all' esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del giudice dell'esecuzione ";

5) "Proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base";

6) " Proceda alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, dal titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento";

7)"Proceda 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”;

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

9) “Proceda alla verifica e 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”.

10) “Proceda alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione relativa ai cespiti per i quali è necessario”.

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e , in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

b) accertare se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza edilizia o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione; ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, 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 aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

d) 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.

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

Per gli immobili ad uso industriale l'esperto dovrà accertare se gli impianti
tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se
nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando nell'ipotesi
affermativa, i presumibili costi di smaltimento.



Il Giudice Istruttore fissa il termine di 90 giorni a partire dalla data del giuramento avvenuta il 10/10/2019, per il deposito telematico dell'elaborato peritale del CTU con i relativi allegati, ed il successivo invio in copia della relazione tecnica ai creditori procedenti e intervenuti, oltre al debitore anche se non costituito.

INDICE

1. Premessa.....	pag.5
2. Risposta al 1° quesito	pag. 6
3. Risposta al 1°bis quesito	pag. 7
4. Risposta al 2° quesito	pag. 8
5. Risposta al 3° quesito	pag. 10
6. Risposta al 4° quesito	pag. 13
7. Risposta al 5° quesito	pag. 13
8. Risposta al 6° quesito	pag. 13
9. Risposta al 7° quesito	pag.14
10. Risposta al 8° quesito	pag. 14
11. Risposta al 9° quesito	pag. 16
12. Conclusioni.....	pag. 16

1. PREMESSA

L'oggetto della presente relazione tecnica d'ufficio, concerne la stima del valore di mercato dell'immobile relativo alla procedura esecutiva in esame, rappresentato nello specifico da una palazzina indipendente sita alla Via Inverse n.9 nel Comune di Castelluccio dei Sauri (FG), e costituita da piano terra, seminterrato e primo, indicata al N.C.E.U. al foglio 11 p.lla 467 sub.ni 4-5-6 (ex sub.3) così distinti:



- **piano terra** (abitazione) da Via Inverse n.9 , al Foglio 11 p.IIa 467 sub.6 , categoria A/4 ,classe 2 , consistenza di vani n.2,5 , superficie di circa 62.00 mq. , e rendita catastale euro 193,67;
- **piano seminterrato** (negoziato e box auto) da Via Papa Giovanni XXIII, al Foglio 11 p.IIa 467 sub.4 , categoria C/1 ,classe 2 , superficie di circa 35.00 mq. , e rendita catastale euro 408,88 , e al Foglio 11 p.IIa 467 sub.5 , categoria C/6 ,classe 2 , superficie di circa 27.00 mq. , e rendita catastale euro 56,91;
- **pianta primo piano** (abitazione) con affaccio da Via Inverse e da Via Papa Giovanni XXIII , della consistenza di mq.62,00, accessibile mediante una scala interna posta al piano terra (non censito in catasto).

Pertanto , il C.T.U. Arch. Pasquale SCARDIGNO, nominato dal Giudice delle Esecuzioni dott. ssa Valentina Patti del Tribunale di Foggia, procede ad ispezionare gli immobili oggetto del presente atto di pignoramento , eseguendo tutti i dovuti rilievi fotografici , metrici , e i relativi accertamenti al caso in esame (Allegato-H - Verbale di sopralluogo del 13-11-2019).

2. RISPOSTA AL QUESITO N.1

" Proceda l'esperto 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 almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento) segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione



quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima”;

Preliminarmente ,esaminando la documentazione presente agli atti del fascicolo, è stato effettuato il controllo per accertare la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, del c.p.c., a tal fine non si è riscontrata nessuna mancanza di documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico di CTU della presente procedura in esame.

3. RISPOSTA AL QUESITO N.1 BIS

“Proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento ”.

Dalla documentazione reperita presso i pubblici uffici relativamente all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva , è emerso quanto segue :

- l'immobile è pervenuto all'attuale proprietario mediante atto pubblico con rogante Gustavo Vassalli di Bovino (FG) in atti dal 14-02-1997rep.n. 2010 registrato al n. 12011.1/1995.

Inoltre , gravano le seguenti formalità:

- **Decreto ingiuntivo di pagamento n.40786/2010** emesso dal Tribunale di Milano in data 03-12-2010, in quanto la Cross Factor S.p.a. è creditrice nei confronti della Sig.ra [REDACTED] residente alla Via Inverse n.9 in Castelluccio dei Sauri(FG) per la somma di euro 33.179,99;
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia in data 27-03-2017 con reg. g. n.6379 e reg. p.4812 , a favore di Cross Factor Spa contro la Sig.ra [REDACTED]



[REDACTED]

4. RISPOSTA AL QUESITO N.2

"Proceda all 'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni ".

Per l'avvio delle operazioni peritali, il CTU incaricato inviava rispettivamente comunicazione mediante gli indirizzi pec delle parti richiamate agli atti : dibiase.francesco@avvocatifoggia.legalmail.it, christianlopizzo@milano.pecavvocati.it , jori.domenicoandrea@avvocatifoggia.legalmail.it , crossfactor@legalmail.it , con relative ricevute di avvenuta consegna (Allegati -G1/G2/G3/G4/G5).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio in data 13/11/2019 , con appuntamento alle ore 10.00 presso l'indirizzo della proprietà della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] sita nel Comune di Castelluccio dei Sauri (FG) alla Via Inverse n.9 . In detta circostanza il CTU come da verbale delle operazioni peritali (Allegato-H), recandosi sui luoghi di causa , al momento non era presente nessuno , inquanto citofonando al portone d'ingresso più volte la proprietaria non era presente nell'immobile di causa.

Dal vicinato si è appreso che la Sig.ra [REDACTED] è residente nella proprietà in esame come propria abitazione , ma si riscontra che sul citofono d'ingresso non è presente nessuno nominativo indicato . Pertanto il CTU ha eseguito le operazioni peritali e si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelluccio dei Sauri (FG) per l'accesso agli atti tecnico-progettuali relativi all'immobile in esame.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva in esame, è ubi-



cato come già menzionato in zona semicentrale della piccola città di Castelluccio dei Sauri alla Via Inverse al n.9 (Allegato-A foto n.1-2-3-4) , costituito in elevazione nello specifico da:

- **piano terra** con accesso da Via Inverse al n.9 , avente due affacci di cui uno ove si trova l'ingresso all'immobile e l'altro mediante finestra , mentre verso la Via Papa Giovanni XXIII troviamo due finestre ed un affaccio mediante un balcone posto allo stesso livello di piano , in quanto la quota stradale si abbassa relativamente rispetto alla Via Inverse. Al suo interno troviamo i seguenti vani: soggiorno, pranzo, wc e cucina con una scala che conduce al piano primo sovrastante della superficie di mq. 62,00 ed un'altezza interna di circa mt.3,15.
- **piano seminterrato** con accesso da Via Papa Giovanni XXIII, costituito da due unità immobiliari separate ed indipendenti : un box auto avente un unico accesso dalla strada pubblica con superficie di circa mq. 27,00 ed avente un'altezza interna di circa mt.2,75; mentre l'altra u.i. è costituita da un locale a destinazione a negozio con al suo interno un unico vano servito da un locale wc , per la superficie di mq. 35,00 ed un'altezza interna di circa mt.2,75;
- **piano primo** con affaccio da entrambe le Vie pubbliche mediante balconi e finestre , e con accesso da piano terra mediante una scala interna che porta al piano in esame ed ai seguenti vani : n.2 camere da letto, camera, wc. , della superficie di mq. 62,00 ed un'altezza interna di circa mt.2,70.



La palazzina indipendente oggetto della presente procedura esecutiva è stata realizzata in passato dalla Concessione Edilizia n.11 del 01-07-1993 (Allegati-F1/F2/F3/F4) rilasciata dal Comune di Castelluccio dei Sauri (FG), e successivamente la proprietà in esame è stata oggetto di cambio di destinazione d'uso e lavori di manutenzione straordinaria mediante SCIA con n. prot. 2017/0001014 I (Allegati-F5/F6/F7/f8) rilasciata dal Comune di Castelluccio dei Sauri(FG).

Pertanto l'immobile nel suo complesso presenta finiture riconducibili alle opere eseguite dalla SCIA n.2017/0001014 I, ove si denota il buono stato di conservazione, ad eccezione del rivestimento presente alla base della facciata di Via Inverse che necessita di intervento edile. La palazzina nel suo complesso per quanto attiene alla dotazione impiantistica, è dotata di tutti quegli impianti ad uso civile ed allacciati alle reti pubbliche.

5. RISPOSTA AL QUESITO N.3

" Proceda alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato. "

La metodologia di stima utilizzata è il metodo sintetico-comparativo.

Detto criterio deve condurre al risultato del più probabile valore di mercato, ossia non esiste matematicamente un valore certo ma bensì un valore probabile: la quantità di denaro con cui, in un possibile atto di compravendita tra due soggetti, potrebbe ordinariamente essere scambiato un determinato bene economico. Quindi, considerato la natura del bene oggetto della presente stima, il contesto geografico e socio-economico, i collegamenti della rete viaria, nonché l'ubicazione e le caratteristiche intrinseche e estrinseche, l'accessibilità ed orientamento.

Da informazioni assunte presso agenzie immobiliari della zona di riferi-



mento , dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agencia del Territorio, e tenuti

presente i prezzi di vendita di beni similari compravenduti in libera con-

trattazione. La stima consiste nella determinazione di un :

LOTTO UNICO - costituito da una palazzina composta da piano terra,

seminterrato e primo piano rispettivamente indicati al N.C.E.U. :

➤ **Piano terra destinato ad abitazione e individuato al foglio**

11 p.IIa 467 sub.6 della consistenza complessiva di mq.

62,00.

➤ **Primo piano (non censito in catasto fabbricati) destinato**

alla civile abitazione e collegato al piano terra mediante

una scala interna , per una consistenza complessiva di mq.

62,00 .

➤ **Piano seminterrato individuato al foglio 11 p.IIa 467 sub.4**

destinato a negozio per la consistenza di mq.35,00 ;

➤ **Piano seminterrato individuato al foglio 11 p.IIa 467 sub.5**

destinato a box auto per la consistenza di mq.27,00 ;

La palazzina dall'estratto di mappa di cui all'allegato-C, si evince che è

inserita in una posizione interclusa tra due proprietà confinanti in aderenza

o meglio:

- confinate a sud dalla Via Inverse;
- confinate a nord da Via Papa Giovanni XXIII;
- mentre ad est confina con la p.IIa 466 ed a ovest con la p.IIa 468 ,
dello stesso foglio di mappa.

Tenuto presente della zona di riferimento , della superficie, della sua e-

sposizione , dalle finiture nel complesso, dell'accessibilità ed in relazione



alla zona della città in cui è collocato l'immobile nel Comune di Castelluccio dei Sauri (FG) , e considerando che si tratti del centro abitato in presenza di servizi pubblici e privati e strade, si attribuisce :

- relativamente al piano terra e primo piano destinati entrambi alla civile abitazione e della consistenza di mq.62,00 + 62,00 mq per una superficie totale di 124 mq. , e considerando il valore di mercato unitario di euro/mq. 800,00 , pertanto si ha : **Valore di mercato del lotto unico = euro/mq. 800,00 x mq. 124.00 = Euro 99.200,00 (dicasi: novantanovemiladuecentoeuro/00);**

- relativamente al piano seminterrato destinato a negozio per la consistenza in mq. di 35,00 , si attribuisce il valore di mercato unitario di euro/mq. 900,00 pertanto si ha : **Valore di mercato del lotto unico = euro/mq. 900,00 x mq. 35.00 = Euro 31.500,00 (dicasi: trentunomilacinquecentoeuro/00);**

- relativamente al piano seminterrato destinato a box auto per la consistenza in mq. di 27,00 , si attribuisce il valore di mercato unitario di euro/mq. 600,00 , pertanto si ha : **Valore di mercato del lotto unico = euro/mq. 600,00 x mq. 27.00 = Euro 16.200 (dicasi: sedicimiladuecentoeuro/00);**

Perciò il valore complessivo di stima dell'immobile di causa rappresentato da un unico lotto consistente in una palazzina indipendente costituita da più livelli : piano terra e primo piano (abitazione) , e box auto e negozio al piano seminterrato, della presente procedura esecutiva ammonta in euro 146.900,00 , per cui arrotondando per comodità si ha **147.000,00 (dicasi centoquarantasettemilaeuro/00) .**



6. POSTA AL QUESITO N.4

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

La presente procedura esecutiva , concerne la stima del valore di mercato dell'immobile in un unico lotto:

> Valore complessivo di mercato del lotto unico = Euro 147.000,00,

costituito da palazzina indipendente costituita da piano terra indicato al N.C.E.U. al Foglio 11 p.lla 467 sub.6 ed un sovrastante primo piano destinati alla civile abitazione , oltre al piano seminterrato destinato sia a box auto indicato al N.C.E.U. al Foglio 11 p.lla 467 sub.5, e sia a negozio indicato al N.C.E.U. al Foglio 11 p.lla 467 sub.4, sito nel Comune di Castelluccio dei Sauri (FG) alla via Inverse n.9 e tra Via Papa Giovanni XXIII.

7. RISPOSTA AL QUESITO N.5

" Proceda alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, dal titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento";

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici Agenzia delle Entrate di Foggia , relativamente all'intestatario dell'immobile la Sig.ra [REDACTED] , è emerso che l'u.i. distinta al al foglio 11 p.lla 467 sub.4 destinato a negozio posto al piano terra , risulta oggetto di contratto di comodatato d'uso registrato in data 07-06-2017 serie 3 al n.001564 .

8. RISPOSTA AL QUESITO N.6

" Proceda 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".

Relativamente all'immobile di cui alla presente procedura esecutiva sono emersi i seguenti vincoli o prescrizioni :

1) **Decreto ingiuntivo di pagamento n. 40786/2010** emesso dal Tribunale di Milano in data 03-12-2010, in quanto la Cross Factor S.p.a. è creditrice nei confronti della Sig.ra [REDACTED] residente alla Via Inverse n.9 in Castelluccio dei Sauri(FG) per la somma di euro 33.179,99;

2) **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia in data 27-03-2017 con reg. g. n.6379 e reg. p.4812 , a favore di Cross Factor Spa contro la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] .

9. RISPOSTA AL QUESITO N.7

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

Non sono presenti .

10. RISPOSTA AL QUESITO N.8

"Proceda alla verifica e 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 desti-



nazione urbanistica previsto dalla vigente normativa".

Verifica Urbanistica:

L'immobile di causa costituito da una palazzina indipendente con piano terra, primo piano e seminterrato, oggetto della presente procedura esecutiva risulta dalla ricerca eseguita presso l'U.T.C del Comune di Castelluccio dei Sauri(FG) con accesso agli atti del CTU (Allegati-E1/E2/E3 con n.prot.4860/2019), essere stata realizzata in passato mediante Concessione Edilizia n.11 del 01-07-1993(Allegati-F1/F2/F3/F4) rilasciata dal Comune di Castelluccio dei Sauri (FG), e successivamente la proprietà ha richiesto per cambio di destinazione d'uso e lavori di manutenzione straordinaria istanza di S.C.I.A. n. prot.2017/0001014 I (Allegati-F5/F6/F7/F8) rilasciata dal Comune di Castelluccio dei Sauri(FG).

Verifica Catastale: per quanto attiene all'immobile di causa individuato nell'estratto di mappa catastale (Allegati-C) e visure catastali (Allegati-B1/B2/B3/B4/B5/B6/B7/B8/B9/B10/B11/B12), risulta essere stato riportato agli atti con l'indicativo catastale foglio 11 p.lla 467 sub.3, mentre dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Foggia è risultato che il sub.no 3 è stato soppresso in quanto da una variazione avvenuta il 22-02-2018 ha originato le seguenti u.i.:

- Foglio 11 p.lla 467 sub.4;
- Foglio 11 p.lla 467 sub.5;
- Foglio 11 p.lla 467 sub.6.

Le planimetrie allegate risulta la presentazione agli atti avvenuta con dichiarazione protocollo n.FG0075050 del 05-05-2017 (Allegati-D1/D2/D3).

Si rileva inoltre che l'immobile di fatto è dotato di piano primo collegato



al piano terra mediante (Allegato-F8) grafici di progetto di cui alla SCIA

n.2017/0001014 I , avente copertura a tetto spiovente a doppia falda.

Dalle ricerche effettuate dal CTU è emerso che detto piano primo appar-

tenente alla palazzina in esame e destinato alla civile abitazione risulta

conforme alla documentazione urbanistica sopra enunciata ma non ri-

sulta censito al catasto fabbricati , e quindi ai fini della regolarizzazione di

detta difformità rilevata è necessario provvedere nel riportare in atti ca-

tastali il piano primo in questione .

11. RISPOSTA AL QUESITO N.9

"Proceda alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi

dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazio-

ne energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora es-

sa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione relativa

ai cespiti per i quali è necessario".

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto secondo la meto-

dologia di calcolo in conformità al DLgs 192/2005 e successive modifi-

che , relativamente al bene Immobile oggetto della presente procedu-

ra esecutiva sito nel Comune di Catselluccio dei Sauri (FG) alla Via In-

verse n.9 , riportato al N.C.E.U. al foglio 11 p.lla 467 sub.6 , è risultato ap-

partenere alla Classe Energetica D, con indice di prestazione energetica

globale di 116.0 KWh/mq annuo (Allegato-I).

12. CONCLUSIONI

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobilia-

re, di proprietà del debitore , viene individuato come lotto unico.

Il sottoscritto CTU arch. Pasquale SCARDIGNO



STIMA

- **Il valore del lotto unico dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva che ammonta in euro 147.000,00 (dicasi centoquarantamilaeuro/00)**

Ritenendo con la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, di avere assolto all'incarico conferito, lo scrivente rimane a disposizione della S.V. ILL.MO Giudice dott.ssa Valentina Patti, per qualsiasi chiarimento. La presente relazione tecnica si compone di n.18 pagine dattiloscritte, e viene depositata/trasmessa telematicamente all'Ufficio di Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, in data 2 Dicembre dell'anno 2019.

Con osservanza

Cerignola, 02-12-2019

Il Consulente Tecnico d' Ufficio

(Arch. Pasquale SCARDIGNO)



ALLEGATI

Allegato - A . Documentazione Fotografica.

Allegato - B1/B2/B3/B4/B5/B6/B7/B8/B9/B10/B11/B12 . Visure Catastali degli immobili di causa ;

Allegato- C. Estratto di mappa catastale;

Allegato- D1/D2/D3. Planimetrie catastali dell'immobile .

Allegato- E1/E2/E3. Accesso agli atti al Comune di Castelluccio dei Sauri . Settore Edilizia Privata U.T.C. con prot.n.4860/2019.



Allegato - F1/F2/F3/F4/F5/F6/F7/F8 - Concessione Edilizia n.11 del01-07-

1993; S.C.I.A. n.prot.2017/0001014 I e grafici progettuali.

Allegato - G1/G2/G3/G4/G5 - Comunicazione sopralluogo tramite pec -

alle parti di causa.

Allegato - H- Verbale di sopralluogo del 13-11-2019.

Allegato - I - APE -Attestazione di Prestazione Energetica.

Allegato - L - Specifica degli Onorari.





FOTO N. 1 - scattata in data 13-11-2019
Vista esterna dell'immobile ubicato alla Via Inverse nel Comune di Castelluccio dei Sauri (FG).
Indicato al N.C.E.U. al foglio11 p.lla 467 sub.4-5-6 (ex sub.3)



FOTO N. 2 - scattata in data 13-11-2019
Vista esterna dell'immobile ubicato alla Via Papa Giovanni XXIII nel Comune di Castelluccio dei Sauri (FG).
Indicato al N.C.E.U. al foglio11 p.lla 467 sub.4-5-6 (ex sub.3).





FOTO N. 3 - scattata in data 13-11-2019
Vista esterna dell'immobile ubicato alla Via Papa Giovanni XXIII nel Comune di Castelluccio dei Sauri (FG).
Indicato al N.C.E.U. al foglio11 p.lla 467 sub.4-5-6 (ex sub.3).



FOTO N. 4 - scattata in data 13-11-2019
Vista esterna dell'immobile ubicato alla Via Papa Giovanni XXIII nel Comune di Castelluccio dei Sauri (FG).
Indicato al N.C.E.U. al foglio11 p.lla 467 sub.4-5-6 (ex sub.3).



La presente documentazione fotografica si compone di n.4 fotografie di rilievo dello stato di fatto dei luoghi esaminati , e n.3 pagine.

Cerignola ,li 02-12-2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Pasquale SCARDIGNO

