



Tribunale di Foggia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

61/2020

Attori / Creditori / Ricorrenti



Convenuti / Debitori / Ingiunti



PERIZIA ESTIMATIVA

G.E. Dott. Michele Palagano

CTU Dott. Ivan Mercaldi Agronomo J.

Orta Nova 20 ottobre 2022

Scopo dell'incarico	pag 3
Quesiti posti dal G.E	pag 3
Premessa:.....	pag 7
I sopralluoghi	pag 8
Quesito n. 1: “Controllo preliminare della documentazione”.....	pag 11
Quesito n. 1 – bis: “Ricostruzione vicende traslative”.....	pag 12
Quesito n. 1 – ter: “Verifica dati catastali”	pag 23
Quesito n. 1 – quater: “Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive”	pag 23
Quesito n. 1 – quinquies: “Verifica del regime patrimoniale del debitore”	pag 24
Quesito n. 2: “Identificazione dei beni”.....	pag 24
Quesito n. 2 – bis: “Esatta individuazione dei beni”.....	pag 25
Quesito n. 3: “Descrizione analitica dei beni”	pag 27
Quesito n. 4: “Stima dei beni	pag 30
Quesito n. 4 – bis: “Superfici dei beni in formato tabellare:.....	pag 34
Quesito n. 5: “Verifica quote di proprietà”	pag 35
Quesito n. 6: “Individuazione e descrizione dei lotti”	pag 36
Quesito n. 7: “Individuazione dello stato di possesso dei beni”	pag 36
Quesito n. 8: “Accertamento ed eventuali formalità a carico dell'acquirente”.....	pag 37
Quesito n. 9: “Accertamento ed eventuali formalità che saranno cancellate”.....	pag 37
Quesito n. 10: “Verifica della regolarità edilizia e urbanistica”.....	pag 38
Quesito n. 11: “Verifica e redazione Attestato di Prestazione Energetica”	pag 38
Quesito n. 11 – a): “Accertamento regolarità catastale”	pag 39
Quesito n. 11 – b): “Verifica tra planimetrie catastali e stato dei luoghi”	pag 39
Quesito n. 11 – c): “Accertamento epoca di costruzione ed estremi autorizzativi”	pag 39
Quesito n. 11 – d): “Verifica tra atti autorizzativi e stato dei luoghi”	pag 40
Quesito n. 11 – e): “Descrizione opere abusive e spese di regolarizzazione”.....	pag 40
Quesito n. 11 – f): “Accertamento proprietà del suolo ove sorge il bene”	pag 40
Quesito n. 11 – Immobili ad uso industriale: “Accertamento impianti tecnologici”	pag 40
Quesito n. 11 – Terreni: “Accertamento di destinazione edificatoria”	pag 40
Quesito n. 12: “Verifica eventuale cessione ad I.A.C.P.”.....	pag 41
Conclusioni:.....	pag 41
Specchio riepilogativo”.....	pag 42

Accettazione dell'incarico in data 13 gennaio 2022

SCOPO DELL'INCARICO

La presente Perizia Tecnica Estimativa viene redatta per rispondere ai quesiti posti dal Giudice del Tribunale Ordinario di Foggia al sottoscritto Dott. Agronomo Ivan Mercaldi, nato a Foggia il 22/09/1983, c. f. MRC VNI 83P22 D643U, con studio in Orta Nova, in via Ponticello n° 38, iscritto all'Ordine dei dottori Agronomi e dottori Forestali della provincia di Foggia con numero 618 e all'albo dei CTU del Tribunale di Foggia, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio, con Ordinanza del 24 dicembre 2021 (*allegato_1*), relativa al Procedimento Esecutivo in epigrafe.

QUESITI

Dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito, il Giudice Dott. Michele PALAGANO poneva allo scrivente CTU i quesiti come da ordinanza di conferimento d'incarico del 13 gennaio 2022 (*allegato_2*) e di seguito riportati:

- 1) *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1) *– bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1) *– ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 1) *– quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1) *– quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

- 2) *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2) *– bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3) *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4) *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4) *– bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5) *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
- 6) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

- 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se pertinenza di fabbricati;*
- 11) *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

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

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari 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/quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari delle 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 dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone il diritto e quota.

*Assegna all'esperto il termine di **giorni 90** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spesa da inviare al G.E.*

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito dell'apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- Ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;*
- Ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;*
- A fare uso del mezzo proprio.*

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica,

nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

PREMESSA

Studio degli atti contenuti nel fascicolo processuale

Con Atto di Precetto, in forza di contratto di mutuo fondiario, notificato in data 03/10/2019, [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED] intimava al mutuatario, sig. [REDACTED], di pagare in proprio favore, la complessiva somma di €. 90.187,31 oltre costi di notifica, interessi di mora e spese successive.

Con Atto di Pignoramento, depositato presso il Tribunale di Foggia in data 14/01/2020, l'Ufficiale Giudiziario procedeva al pignoramento dell'unità immobiliare, in piena proprietà per l'intero del sig. [REDACTED] perché beni personali ai sensi dell'art. 179 c.c., di cui si da descrizione:

- unità immobiliare ubicata in San Severo (FG) alla Via Giulio Cesare n. 4, censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 258 subalterno 65, cat. A/4, vani 4, rendita euro 299,55 Totale: 92 m² - Totale escluse aree scoperte: 88 m²

- unità immobiliare ubicata in San Severo (FG) alla Via Giulio Cesare n. 4, censito al N.C.E.U. al foglio 30, particella 258 subalterno 66, cat. C/2, consistenza 16 m², rendita euro 52,06

L'atto, non notificato in data 20/01/2020 in quanto da accertamenti in loco, il debitore risultava trasferito, veniva depositato presso l'ufficio protocollo del Comune di San Severo.

Con istanza di vendita depositata il 05.03.2020, [REDACTED] chiedeva procedersi alla vendita del bene pignorato iscrivendo a ruolo la procedura numero di RGE 61/2021.

All'udienza del giorno 24.12.2021 l'Ill.mo G.O.P, nominava, quale esperto, il sottoscritto, Agronomo Ivan Mercaldi, e fissava per la comparizione delle parti l'udienza del 11.01.2022.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, il 15 gennaio 2022 ha inviato alle parti una comunicazione con raccomandata A/R, fissando le operazioni peritali per il 28 gennaio 2022.

Non ricevendo alcun riscontro della raccomandata, il 28 gennaio mi recavo presso gli uffici Comunali per ritirare il fascicolo edilizio dell'unità immobiliare.

Successivamente raggiungevo l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare constatando lo stato di abbandono dello stesso.

Il 14 Febbraio, mi consegnavano la ricevuta della raccomandata non recapitata all'indirizzo di residenza, e trasmettevo successiva comunicazione all'indirizzo dell'immobile il 16/02/2022 in cui si fissavano le operazioni peritali per il 28/02/2022.

Il 25 febbraio ricevevo l'avviso di consegna della raccomandata sulla quale era riportato un altro indirizzo di consegna.

All'appuntamento del 28 febbraio, comunque, nessuna delle parti era presente. In questa occasione i vicini mi informavano che l'esecutato risiedeva presso l'abitazione del padre, che, nell'immediato, raggiungevo.

Dopo aver incontrato l'esecutato, Sig. [REDACTED], provvedevo a fissare un TERZO sopralluogo per il 09 marzo al quale, nuovamente, nessuno si è presentato.

Successivamente, durante un colloquio telefonico, il Sig. [REDACTED], mi chiariva che l'abitazione era occupata dalla ex moglie unitamente alle figlie e che sarei stato ricontattato dal loro avvocato [REDACTED].

Poco dopo l'avvocato [REDACTED] a è in regime di separazione consensuale dal sig. [REDACTED] (*allegato_3*) ed occupa l'appartamento, ubicato in San Severo (FG) alla via Giulio Cesare n. 4 nonché l'annesso cantinola, [REDACTED], così come stabilito e concordato nel ricorso per separazione personale consensuale dei coniugi del 07.03.2011, patti e condizioni approvati con decreto di omologazione del Tribunale Ordinario di Foggia (*allegato_4*).

La condizione di abbandono dell'immobile era dovuta al recente trasferimento degli occupanti, presso altri familiari, al fine di eseguire interventi manutentivi.

Sin da subito l'avvocato si è dimostrato collaborativo garantendo la disponibilità ad effettuare il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali negli immobili oggetto

della procedura esecutiva n. 61/2020 R.G. Esec., per il giorno venerdì 22 aprile 2022 alle ore 11:00.

Munitomi degli allegati catastali, dei titoli e di tutti gli altri atti necessari e utili, il 22/04/2021 alle ore 11:00, mi sono recato sui luoghi oggetto di controversia, allo scopo di dare risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Dopo aver con certezza individuato il luogo di controversia tramite estratto di mappa (*allegato_5*), e dopo aver effettuato un attento esame dello stato dei luoghi, accompagnato dall'avv.to [REDACTED], occupante dell'immobile unitamente al suo nucleo familiare, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali accedendo all'appartamento.

Nel corso del sopralluogo eseguiva un'attenta analisi dello stato del sito, accertando ogni elemento utile al mandato conferito, verificando quanto riportato dalle planimetrie catastali (*allegato_6 e 7*), dalle variazioni catastali, dalle visure storiche (*allegato_8 e 9*) e lo stato di fatto.

[REDACTED] provvedeva a consegnarmi lo stato di famiglia ed il certificato di residenza di ciascun occupante, ovvero [REDACTED] [REDACTED] rilasciati dall'ufficiale di anagrafe del Comune di San Severo in data 19/04/2022 (*allegati_10*).

Durante il sopralluogo venivano riscontrate alcune difformità relative all'appartamento, tra quanto riportato sulla Planimetria catastale e la disposizione dei vani verificati.

Inoltre si è constatata la non corrispondenza dell'immobile sito al piano terra ed individuato al N.C.E.U. al Foglio 30, particella 258 sub 66.

Sulla planimetria catastale l'unità immobiliare con sub 66, risulta confinante con la via Alfredo De Palma diversamente dal compendio visionato che risulta confinante con Via Giulio Cesare.

Terminato il sopralluogo e redatto il verbale delle Operazioni Peritali, la [REDACTED] [REDACTED] confermavano e sottoscrivevano.

A seguito della difficoltà nell'individuare il possesso dell'immobile identificato sulla planimetria catastale al sub 66, dopo aver tentato bonariamente alcuni confronti con gli occupanti, al secondo tentativo si è chiesta la nomina del custode giudiziario.

In collaborazione col [REDACTED] nominato in data 06 giugno 2022, il 25/07/2022 veniva effettuato un'ulteriore sopralluogo, accompagnati [REDACTED]

Si riprende quanto relazionato dal custode giudiziario:

...“Considerato quanto scritto nell’atto, si richiedeva al Notaio di fornire l’allegato “A” ma quest’ultimo evidenziava che lo stesso non fosse presente nel suo Fascicolo.

Per verificare che l’imprecisione fosse imputabile esclusivamente alla planimetria catastale e che l’immobile oggetto di compravendita risultasse effettivamente quello pignorato si procedeva ad estrarre le planimetrie di tutti i locali cantina disponibili al Catasto Fabbricati;

Dalla ricostruzione delle planimetrie rispetto alla situazione di fatto, si verificava che il locale cantinola int. 2, oggetto di procedura, si trovasse tra quelle ubicate nel lato destro del fabbricato tra le cantinole int.1 e int 3;

....si può affermare che l’immobile cantina preso in custodia, sebbene non sia correttamente rappresentato catastalmente, sia effettivamente l’immobile oggetto di procedura;....”

RISPOSTA AI QUESITI

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti, del sopralluogo, dagli atti e informazioni reperite presso gli Uffici del Territorio, dalla Conservatoria Notarile, dagli Uffici del Comune di San Severo, dagli Uffici dell’Agenzia delle Entrate e del Territorio, nonché dalle notizie reperite da agenzie immobiliari e mediatori immobiliari, lo scrivente CTU, presenta le seguenti risposte ai quesiti posti dal Giudice Esecutore dott. Michele Palagano.

Quesito 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;*

Il Certificato Notarile prodotto dal creditore precedente è completo. Ad ogni modo il sottoscritto ha richiesto le visure ipotecarie agli Uffici competenti, presso la Conservatoria Di Foggia, (*allegati 11 e 12*) e le visure catastali storiche aggiornate (*allegato 8 e 9*), al fine di controllare la completezza della documentazione e di verificare eventuali nuove iscrizioni contro i convenuti.

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Attualmente gli immobili sono identificati al NCEU del comune di San Severo in Via Giulio Cesare n. 4 come di seguito riportati:

Comune	Indirizzo	Fg.	P.IIa	Sub	Cat	Cl.	Piano	Superficie Catastale		Superficie SCV
								Totale	escluse aree scoperte	
San Severo	Via Giulio Cesare n. 4	30	258	65	A/4	4	3°	92 m ²	88 m ²	92 m ²
San Severo	Via Giulio Cesare n. 4	30	258	66	C/2	4	T	16 m ²	16 m ²	16 m ²

STORICO VENTENNALE

Detti immobili sono pervenuti al signor [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 22.06.2009 in notar [REDACTED] (FG) rep. n. 149877/39997, trascritto il 30.06.2009 ai nn. 16504/11035, da potere del signor [REDACTED], per la quota pari a 5/12 in regime di comunione legale dei beni e della di lui coniuge [REDACTED]

VARIAZIONI CATASTALI APPARTAMENTO

Indirizzo

dall'impianto al 08/05/2009 Immobile predecessore

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 21
VIA GIULIO CESARE Piano P3 Partita: 6117

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 08/05/2009 al 17/09/2020 Immobile attuale

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 65
VIA GIULIO CESARE n. SNC Piano 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 08/05/2009 Pratica n. FG0183488 in atti dal
08/05/2009 DIV-VTO (n. 12093.1/2009)

dal 17/09/2020 Immobile attuale

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 65
VIA GIULIO CESARE n. 16 Piano 3

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2020 Pratica n.
FG0082426 in atti dal 17/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO
(n. 26389.1/2020)

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992 Immobile predecessore

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 21 -
Rendita: Lire 1.520 - Zona censuaria 1 - Categoria A/4a), Classe 4, Consistenza 5
vani - Partita: 6117

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 08/05/2009 Immobile predecessore

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 21 -
Rendita: Euro 374,43 - Rendita: Lire 725.000 - Zona censuaria 1 - Categoria
A/4a), Classe 4, Consistenza 5 vani - Partita: 6117

2. [REDACTED]
[REDACTED] dal 07/06/1996 al 13/02/2002 - Diritto di: Proprieta' per 1/7;

3. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/7;

4. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/7;

5. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/7;

6. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/7;

7. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/7;

Dati derivanti da: Atto del 07/06/1996 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede SAN SEVERO (FG) Repertorio n. 69416 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8787.1/1996 in atti dal 28/03/1997

dal 13/02/2002 al 13/04/2002 Immobile predecessore

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 4/5 in regime di comunione dei beni

2. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6

3. [REDACTED]
[REDACTED] dal 13/02/2002 al 13/04/2002 - Diritto di: Proprieta' per 4/5 in regime di comunione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 13/02/2002 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 22963 – UR Sede MANFREDONIA (FG) Registrazione n. 465 registrato in data 27/02/2003 - C.VENDITA Voltura n. 88816.1/2003 - Pratica n. 99974 in atti dal 01/04/2003

dal 13/04/2002 al 13/02/2003 Immobile predecessore

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6

2. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 4)
3. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6
4. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6
5. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/6
6. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/04/2002 - UR Sede SAN SEVERO (FG) - Registrazione Volume 191 n. 1121 registrato in data 01/10/2002 - [REDACTED] Voltura n. 16088.1/2002 - Pratica n. 00245382 in atti dal 23/10/2002

dal 13/02/2003 al 08/05/2009 Immobile predecessore

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 5/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 5/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Dati derivanti da: Atto del 13/02/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 22963 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3926.1/2003 Reparto PI di FOGGIA - Pratica n. 88816 in atti dal 25/03/2003

dal 13/02/2003 al 22/06/2009 Immobile attuale

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 2/12

Dati derivanti da: RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/02/2003 - RICH. 188861/09 RETT.QUOTE Voltura n. 9723.1/2009 - Pratica n. FG0188891 in atti dal 13/05/2009

dal 08/05/2009 al 13/02/2003 Immobile attuale

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6

dal 08/05/2009 al 22/06/2009 Immobile attuale

2. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 5/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

3. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 5/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 08/05/2009 Pratica n. FG0183488 in atti dal 08/05/2009 DIV-VTO (n. 12093.1/2009)

dal 22/06/2009 Immobile attuale

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 22/06/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 149877 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11035.1/2009 Reparto PI di FOGGIA in atti dal 30/06/2009

VARIAZIONI CATASTALI CANTINOLA

Indirizzo

dall'impianto al 08/05/2009 Immobile predecessore

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 21
VIA GIULIO CESARE Piano P3 Partita: 6117

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 08/05/2009 al 08/06/2009 Immobile attuale

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 66
VIA ALFREDO DE PALMA n. SNC Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 08/05/2009 Pratica n. FG0183488 in

atti dal 08/05/2009 DIV-VTO (n. 12093.1/2009)

dal 08/06/2009 al 17/09/2020 Immobile attuale

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 66
VIA GIULIO CESARE n. SNC Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 08/05/2009 Pratica n. FG0213959 in atti dal
08/06/2009 VAR. A RETT. PR 182769 DEL 07/05/09 (n. 14543.1/2009)

dal 17/09/2020 Immobile attuale

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 66
VIA GIULIO CESARE n. 16 Piano T

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/09/2020 Pratica n.
FG0082427 in atti dal 17/09/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO
(n. 26391.1/2020)

Dati di classamento

dall'impianto al 01/01/1992 Immobile predecessore

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 21 -
Rendita: Lire 1.520 - Zona censuaria 1 - Categoria A/4a), Classe 4, Consistenza 5
vani - Partita: 6117

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

dal 01/01/1992 al 08/05/2009 Immobile predecessore

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 21 -
Rendita: Euro 374,43 - Rendita: Lire 725.000 - Zona censuaria 1 - Categoria
A/4a), Classe 4, Consistenza 5 vani - Partita: 6117

Dati derivanti da: Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

dal 08/05/2009 al 08/06/2009 Immobile attuale

Comune di SAN SEVERO (I158) (FG) Foglio 30 Particella 258 Subalterno 66 -
Rendita: Euro 52,06 - Zona censuaria 1 - Categoria C/2a), Classe 4, Consistenza

dal 07/06/1996 al 13/02/2002 Immobile predecessore

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/7;
2. [REDACTED]
[REDACTED] dal 07/06/1996 al 13/02/2002 - Diritto di: Proprieta' per 1/7;
3. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/7;
4. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/7;
5. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/7;
6. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/7;
7. [REDACTED]
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/7;

Dati derivanti da: Atto del 07/06/1996 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 69416 - COMPRAVENDITA Voltura n. 8787.1/1996 in
atti dal 28/03/1997

dal 13/02/2002 al 13/04/2002 Immobile predecessore

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 4/5 in regime di comunione dei beni
2. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6
3. [REDACTED]
[REDACTED] dal 13/02/2002 al 13/04/2002 - Diritto di: Proprieta' per 4/5 in
regime di comunione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 13/02/2002 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 22963 – UR Sede MANFREDONIA (FG) Registrazione
n. 465 registrato in data 27/02/2003 - C.VENDITA Voltura n. 88816.1/2003 - Pratica
n. 99974 in atti dal 01/04/2003

dal 13/04/2002 al 13/02/2003 Immobile predecessore

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6
2. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 4)
3. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6
4. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6
5. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6
6. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 13/04/2002 - UR Sede SAN SEVERO (FG) - Registrazione Volume 191 n. 1121 registrato in data 01/10/2002 - SUCC.DI [REDACTED] Voltura n. 16088.1/2002 - Pratica n. 00245382 in atti dal 23/10/2002

dal 13/02/2003 al 08/05/2009 Immobile predecessore

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 5/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 5/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Dati derivanti da: Atto del 13/02/2003 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] Repertorio n. 22963 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 3926.1/2003 Reparto PI di FOGGIA - Pratica n. 88816 in atti dal 25/03/2003

dal 08/05/2009 al 22/06/2009 Immobile attuale

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 5/12 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/6

3. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 5/12 in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 08/05/2009 Pratica n. FG0183488 in atti dal
08/05/2009 DIV-VTO (n. 12093.1/2009)

dal 22/06/2009 Immobile attuale

1. [REDACTED]
[REDACTED] - Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di
separazione dei beni

Dati derivanti da: Atto del 22/06/2009 Pubblico ufficiale [REDACTED]
[REDACTED] (FG) Repertorio n. 149877 - COMPRAVENDITA Nota
presentata con Modello Unico n. 11035.1/2009 Reparto PI di FOGGIA in atti dal
30/06/2009

Quesito 1 ter: *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con
quelli riportati dell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando
– per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni
intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione,
soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza
dell'immobile;*

I dati catastali relativi al numero civico riportati nell'atto di pignoramento e nella
nota di trascrizione non corrispondono in quanto riportano l'acronimo SNC. Questa
incongruenza non determina modifiche sul piano di consistenza dell'immobile.

Per quanto riguarda la cantinola, dal confronto dello stato dei luoghi appurato in
sede di sopralluogo, e quanto depositato nella planimetria catastale non vi è
corrispondenza. Questa incongruenza determina modifiche sul piano di consistenza
dell'immobile in quanto l'immobile visionato risulta di una superficie maggiore,
ovvero di 20 m²

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

Non risultano trascritte altre procedure esecutive che interessano il bene, così

come risultante dall'ispezione ipotecaria aggiornata al 24/02/2022 (*allegati_11 e 12*);

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

Il Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

hanno contratto matrimonio in data 27 novembre 2003 nel Comune di San Severo (FG) con regime di SEPARAZIONE DEI BENI (*allegato_3*).

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

L'abitazione di tipo popolare è ubicata nell'abitato del Comune di San Severo in zona periferica, nella parte ovest del Comune stesso, al terzo piano e con esposizione sia sul lato est che su quello ovest.

Fa parte di un complesso condominiale costituito da 4 piani fuoriterra, compreso il piano cantine, con accesso dal portone condominiale del civico n.4 di via Giulio Cesare.

APPARTAMENTO

L'accesso avviene dal civico 4 di via Giulio cesare entrando in un portone condominiale e raggiungendo il terzo piano. L'appartamento è localizzato a destra del pianerottolo.

E' attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo al Foglio 30, particella 258, subalterno 65, Cat. A/4, Classe 4, vani 4 - superficie catastale totale 92 m² - escluse aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti): 88 m², rendita euro 299,55 - via Giulio Cesare n.4 piano 3;

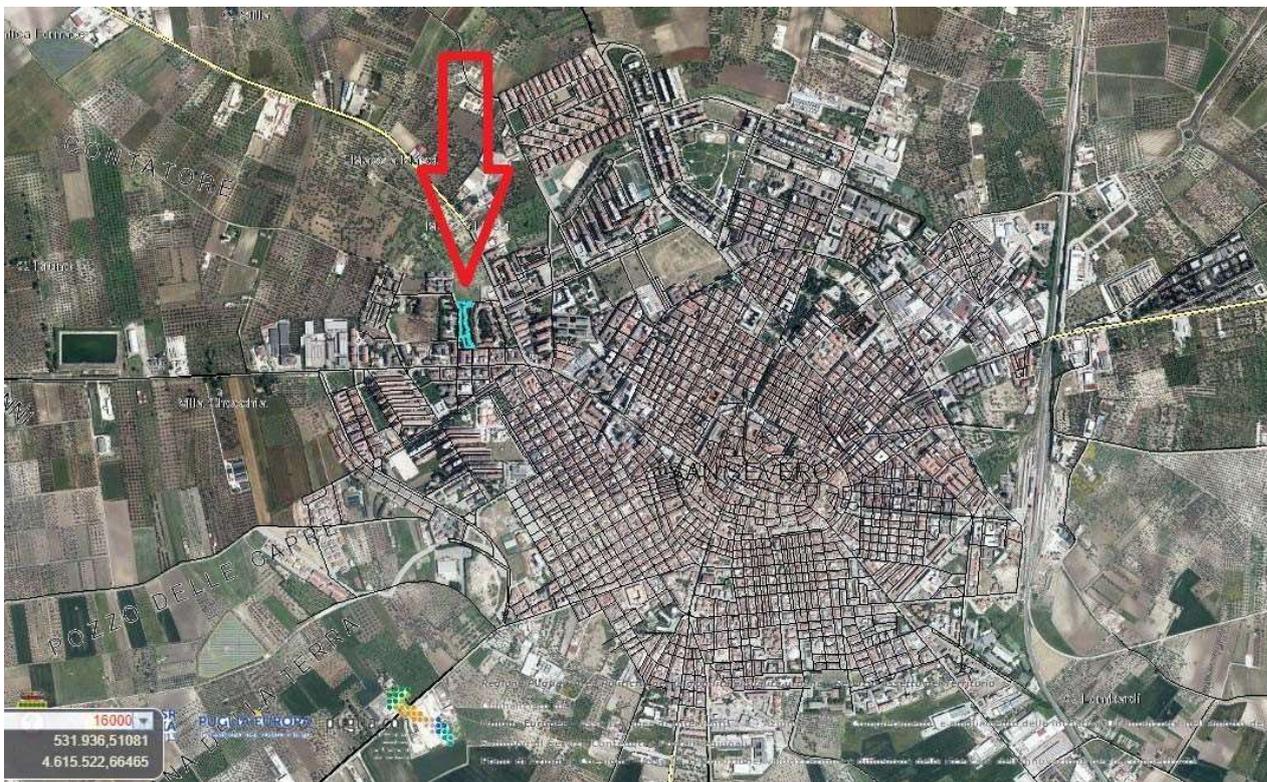
CANTINOLA

La cantinola, della consistenza di 20 m² calpestabili, è posto al piano terra, con accesso da via Giulio Cesare. Confina, in senso orario, con:

- l'alloggio: con spazi condominiali, muro perimetrale, vano scala e alloggio int. 6
- la cantina: cantina int. 1, parete di contenimento, cantina n. 3 e corridoio d'accesso.

E' attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo al Foglio 30, particella 258, subalterno 66, cat. C/2, consistenza 16 m², rendita euro 52,06; Si precisa che non vi è corrispondenza dei dati catastali in quanto l'immobile visionato ha una superficie superiore.

Quesito 2-bis. *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*





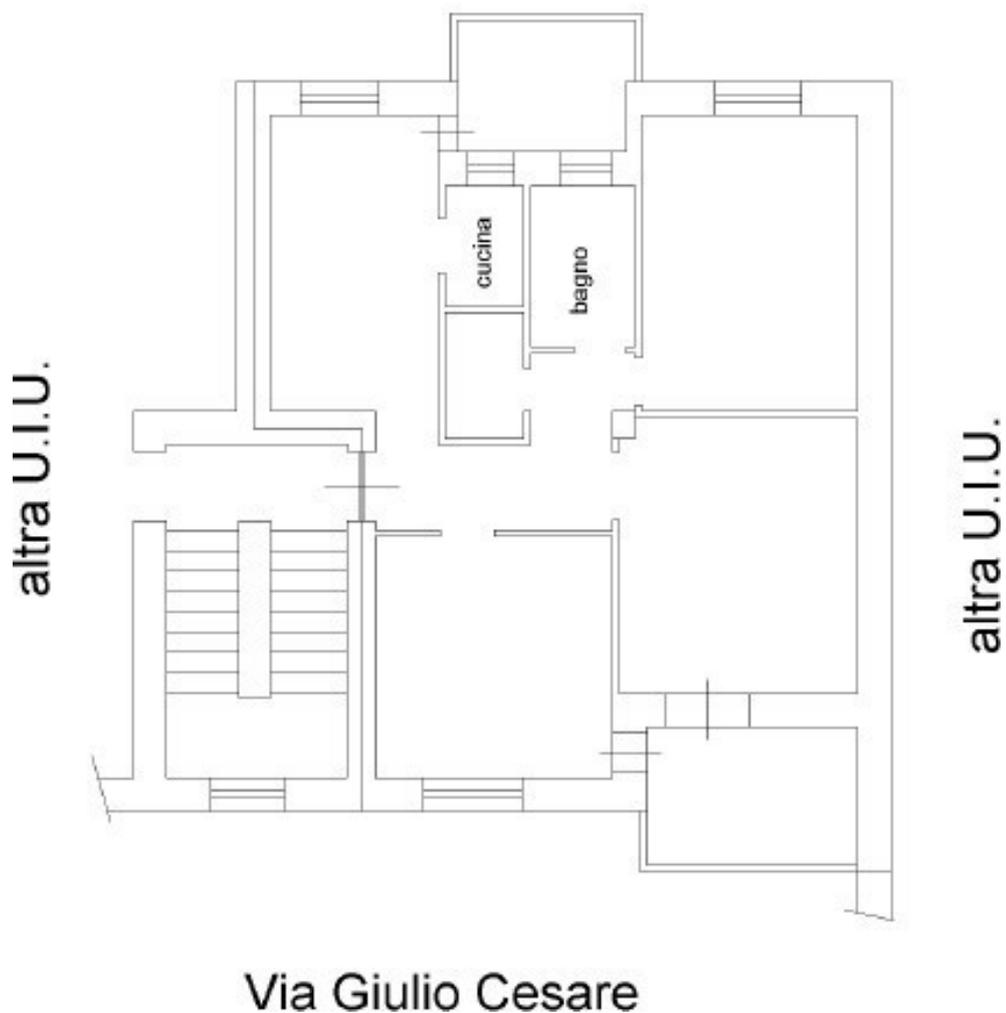
Quesito 3: *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per immobili urbani, planimetrie dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto alla scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08 precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

PLANIMETRIA CATASTALE

Piano Terzo

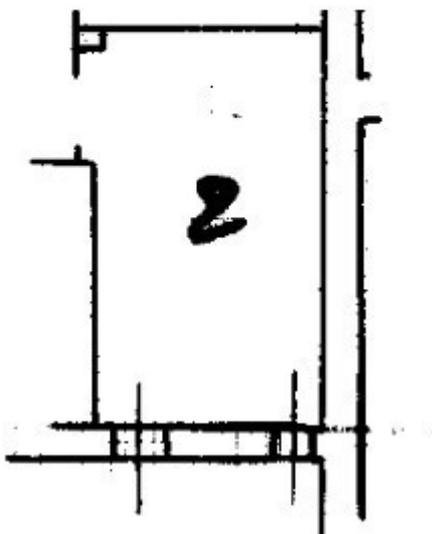
h = m 3.05

Via A. de Palma



Piano Terra

h = m 2.07



Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare sono state edificate nel 1958 e sono costituite da un abitazione di tipo popolare posta al terzo piano (quarto fuori terra) ed una cantinola sita a piano terra, ubicate nella parte ovest Comune di San Severo in località “Contatore” quartiere “Uliveto”.

Fa parte di un complesso Edilizio realizzato [REDACTED] con inizio lavori del 16/06/1958 e terminati il 12/12/1959.

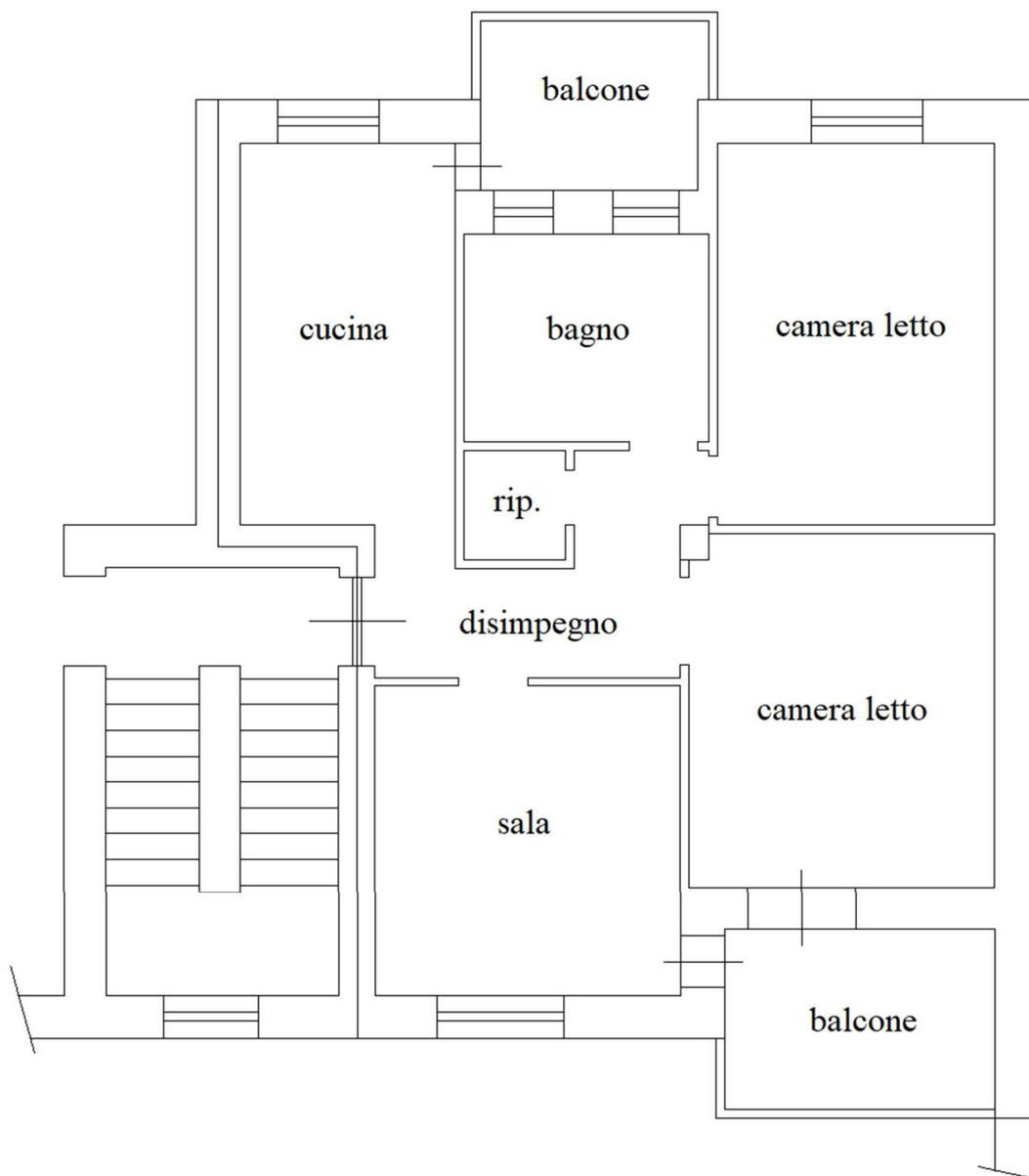
La struttura portante della palazzina è stata realizzata in cemento armato, pilastri, travi e solai in latero cemento, tompagnature in laterizio dello spessore di 45 cm, le facciate del fabbricato rivestite con intonaco per esterni e tinteggiatura chiara.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizi di 8/10 cm con finitura di intonaco a civile, mentre risultano rivestite con piastrelle nella zona adibita a cucina e bagno, quest’ultimo ristrutturato recentemente. Le pareti interne dell’intero appartamento, sono tutte intonacate e imbiancate, in scarso stato di manutenzione.

Dalla porta d’ingresso si accede al corridoio che dà accesso sulla sinistra al vano cucina di 11,73 m² e sulla destra al salotto di 13,32 m². Proseguendo, il disimpegno

che ha una superficie totale di $9 m^2$, dà accesso, da sinistra verso destra, ad un ripostiglio di $1,53 m^2$, ad un bagno di $6,72 m^2$, ed a due camere da letto circa $15 m^2$ ciascuna.

A seguito del sopralluogo si è appurata una differente ripartizione dei vani, come conseguenza di precedenti lavori di ristrutturazione, dove, eliminando il vano cucina e riducendo le dimensioni del ripostiglio, si è realizzata una maggiore volumetria dei servizi igienici.



L'appartamento, con un'altezza media di circa 3,00 mt. risulta parzialmente arredato a seguito dei lavori di ristrutturazione programmati dalla ██████████,

ex moglie dell'esecutato ed occupante l'immobile congiuntamente alle figlie, che, dopo esser venuta a conoscenza dell'esecuzione immobiliare, li ha sospesi.

L'appartamento ha una pavimentazione in ceramica, le finiture sono di tipo economico, con porte di capitolato e porta blindata per l'ingresso.

È presente l'allaccio idrico ed elettrico ed è dotato di impianto di riscaldamento del tipo a pannelli radianti, garantito da caldaia tradizionale ubicata sul balcone di pertinenza della cucina, non collegato alla rete di distribuzione del gas.

Gli impianti tecnologici corrispondono a quelli realizzati in fase di costruzione e rispettano le normative dell'epoca, pertanto, non sono conformi al D.M. 37/08.

I presumibili costi di adeguamento ammontano a circa €. 2.000,00.

La cantinola, identificata al sub 66, presso la quale ho provveduto ad accedervi accompagnato dalla sig.ra Santacroce e dal suo legale, risulta localizzata in una posizione diversa rispetto a quanto indicato dalla planimetria Catastale, come già dettagliato precedentemente, in quanto non correttamente rappresentata catastalmente. L'immobile visionato ha una superficie calpestabile di circa **20 m²**, ed è posto a piano terra, con pavimento in ceramica e pareti e soffitto allo stato grezzo. Con un'altezza interna di 2 mt, è dotata di impianto elettrico ed idrico.

L'accesso alla cantinola avviene sia internamente allo stabile dalla scalinata condominiale, che dal lato destro del portone condominiale, al piano terra in via Giulio Cesare n°4 attraverso un'ampia porta in lamiera zincata realizzata abusivamente, rispetto alla planimetria dell'immobile individuato nella composizione dei subalterni. Pertanto sono state effettuate delle modifiche strutturali.

Ad integrazione e completamento, per garantire una precisa acquisizione dei dati e della descrizione dell'immobile, è stato redatto un elaborato fotografico allegato alla presente perizia (*allegato_13*).

Quesito 4: *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli*

oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi; In dottrina la valutazione può essere analitica o sintetica.

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

La *valutazione sintetica* può essere:

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

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

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

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

È stata valutata la *situazione di mercato*, giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un processo sintetico – estimativo basato sulla comparazione del bene oggetto di stima con altri beni di analoghe caratteristiche, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in m²) per il valore unitario espresso in €/m²

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

Stima dell'immobile: La stima è stata effettuata per Superficie Commerciale Vendibile (SCV). Pertanto, al fine di determinare il valore di vendita del bene staggito, si precisa che per "superficie commerciale di vendita", s'intende la proprietà esclusiva calcolata al lordo delle pareti interne ed esterne-perimetrali (con un massimo di 50 cm. di spessore per le pareti perimetrali prospicienti strade e/o piazze), sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm.), nella condizione di ripristino dello stato dei luoghi eliminando gli abusi edilizi riscontrati in fase di sopralluogo.

Di conseguenza, la superficie calcolata per l'appartamento è pari a circa 82,78 m² comprensiva delle pareti perimetrali ed alla mezzeria delle pareti confinanti, con una superficie calpestabile netta di 70,90 m² oltre 13,18 m² dei balconi. Pertanto la Superficie Commerciale Vendibile è pari a **82,78 m²** da intendersi come superficie basata sulla somma delle superfici ponderate che compongono l'immobile.

Mentre per la cantinola, la superficie calcolata è di **23,43 m²** comprensiva delle pareti perimetrali ed alla mezzeria delle pareti confinanti e con una superficie calpestabile netta di circa 20 m².

Tali superfici sono state rilevate in loco e rappresentate tramite foto-rilevamento e documentazione planimetrica elaborata in fase di sopralluogo.

Le quotazioni minime e massime espresse in €/m², sono state individuate consultando i dati pubblicati dall' OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), riferiti al 1° semestre dell'anno 2022 (*allegato_16*), consultando il portale del "Borsino Telematico" ed il portale "Requot" ove i valori pubblicati sono "statistici" e continuamente aggiornati secondo le oscillazioni dei prezzi medi rilevati a livello

locale e nazionale.

Di conseguenza si riportano gli importi ricercati in base alla documentazione reperita:

	Abitazioni civili		Box	
	Valore Mercato €/m ²		Valore Mercato €/m ²	
<i>Ricerche di riferimento</i>	Min	Max	Min	Max
	800,00	900,00	400,00	600,00
	584,00	641,00	317,00	540,00
	448,00	516,00	253,00	291,00

Sulla scorta delle informazioni assunte in loco, nonché dell'esperienza maturata, della posizione rispetto al territorio circostante, della presenza dei trasporti pubblici, dei servizi e del verde pubblico e nella dotazione di parcheggi; delle caratteristiche costruttive del fabbricato, delle finiture interne ed esterne e delle caratteristiche architettoniche; della dotazione di impianti; delle parti comuni di pertinenza ed i servizi comuni; delle caratteristiche interne di affaccio, veduta, panoramicità, luminosità, della sua consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione in cui si trova, la disponibilità di beni simili e la richiesta di mercato, il valore al m² è così ricavato:

Immobile	Superficie convenzionale	Valore al m²	Valore Totale
Abitazione	82,78 m ²	€. 450,00	€. 37.251,00
Cantinola	23,43 m ²	€. 150,00	€. 3.541,50

Al prezzo definito, dovranno essere apportati i seguenti adeguamenti:

Annotazioni	Riduzioni o aumenti
<i>Spese per adeguamento impianti tecnologici al D.M. n. 37/2008 (rinnovamento e/o rifacimento impianto)</i>	€. 1.500,00

<i>idrico-sanitario-elettrico)</i>	
<i>Compenso professionale regolarizzazione catastale-urbanistica e direzione lavori</i>	€.1.000,00
<i>Spese di ripristino muro perimetrale cantinola</i>	€ 1.500,00
<i>Totale da decurtare</i>	<u>€ 4.000,00</u>

DECURTAZIONI

<i>Descrizioni</i>	<i>Importo</i>
<i>Valore dell'appartamento</i>	€. 37.251,00
<i>Importo da decurtare per le dovute regolarizzazioni e/o opere necessarie</i>	€. 4.000,00
<i>Valore dell'appartamento al netto delle variazioni</i>	<u>€. 33.251,00</u>

<i>Descrizioni</i>	<i>Importo</i>
<i>Valore dell'appartamento al netto delle variazioni</i>	€ 33.251,00
<i>Valore della cantinola</i>	€. 3.541,50
<i>Valore complessivo del <u>Lotto Unico</u></i>	<u>€. 36.792,50</u>

PREZZO BASE D'ASTA del LOTTO UNICO €. 36.800,00

Quesito 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;*

Il manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori

diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

Ambiente	Superficie lorda (m²) H. max. 3,05 mt.	Superficie netta (m²) H. max. 3,05 mt.	Coefficiente di calcolo D.P.R. 138/ 1998	Superficie Commerciale (m²)
Appartamento	78,82	70,90	1	78,82
Balcone cucina	5,70	5,70	0,3	1,71
Balcone sala	7,50	7,50	0,3	2,25
Totale Superficie Commerciale Vendibile				82,78

Ambiente	Superficie lorda (m²) H. max. 2,85 mt.	Superficie netta (m²) H. max. 2,85 mt.	Coefficiente di calcolo D.P.R. 138/ 1998	Superficie Commerciale (m²)
Cantinola	23,43	20,00	1	23,43
Totale Superficie Commerciale Vendibile				23,43

Quesito 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;*

Il bene staggito è di proprietà di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Quesito 6: *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

LOTTO unico (1):

Abitazione di Tipo popolare censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al Foglio 30, particella 258, subalterno 65, Cat. A/4, Classe 4, vani 4 superficie catastale totale 92 m²; escluse aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti): 88 m², rendita euro 299,55 - piano 3 in Via Giulio Cesare n. 4.

Cantinola al Foglio 30, particella 258, subalterno 66, Cat. C/2, Classe 4, superficie catastale 20 m² - in Via Giulio Cesare n. 4.

Prezzo base d'asta del LOTTO unico: € 36.800,00

Quesito 7: *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

I beni ubicati in via Giulio Cesare n° 4 identificati come sopra, risultano di proprietà di [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni.

Attualmente sono la residenza [REDACTED] che occupa l'appartamento, ubicato in San Severo (FG) alla via Giulio Cesare n. 4 nonché l'annessa cantinola, unitamente alle tre figlie minori,

sigg.ne [REDACTED], così come stabilito e concordato nel ricorso per separazione personale consensuale dei coniugi del 07.03.2011, patti e condizioni approvati con decreto di omologazione del Tribunale Ordinario di Foggia (*allegato_4*).

Dai dati attinti al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione/affitto in qualità di dante causa/locatore (*allegato_14*).

Il bene alla data del sopralluogo risulta disabitato dalla moglie dall'esecutato a seguito di programmati lavori di ristrutturazione.

Quesito 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

I cespiti non sono dichiarati d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non sono soggetti alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1 .2004 n. 42.

Per gli immobili in oggetto, come si evince dagli atti allegati nel fascicolo, non risultano vincoli ed oneri di alcun tipo e natura, oltre alle formalità pregiudizievoli già riportate.

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

1. ISCRIZIONI

IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena (SI) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 22/06/2009 Rep. 149878/39998 del notaio [REDACTED] di San Severo iscritta in data 30/06/2009 ai nn. 16505/3211

insistente sui seguenti immobili:

- Comune di San Severo al foglio 30 Particella 258 Subalterno 65 - Abitazione di tipo popolare - Consistenza 4 vani - piano 3 - Via Giulio Cesare SNC - per la quota dell'intero in piena proprietà.

2. TRASCRIZIONI

VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di [REDACTED], con sede in Roma (RM) derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 09/02/2020 Rep. n° 216 e trascritto in data 27/03/2020 al n° 6467 Reg. Gen. e al n° 4808 Reg. Part. gravante sui seguenti immobili:

- Comune di San Severo al foglio 30 Particella 258 Subalterno 65 - Abitazione di tipo popolare - Consistenza 4 vani - Via Giulio Cesare SNC - piano 3 - per la quota dell'intero in piena proprietà.
- Comune di San Severo al foglio 30 Particella 258 Subalterno 66 - C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 16 m² - Via Giulio Cesare SNC - piano T - per la quota dell'intero in piena proprietà.

Quesito 10: *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 m², anche se pertinenza di fabbricati.*

Dalle indagini esperite presso il comune di San Severo è risultato che la costruzione del fabbricato risale al 1958 a seguito di licenza di costruire rilasciata il 30/07/1958; I lavori sono stati iniziati il 16/06/1958 e sono stati ultimati il 12/12/1959 così come dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo in data 14 luglio 1962 (*Allegato_15*).

Non è stato riscontrato il certificato di agibilità.

Quesito 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.

L'abitazione sita in San Severo al foglio 30, particella 258, sub 65, risulta essere sprovvista di attestato di prestazione energetica.

Al fine di rispondere al quesito, lo scrivente ha incaricato il [REDACTED] tecnico abilitato alla tale certificazione, a provvedere a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) per l'immobile **periziato (allegato 20)**.

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

L'immobile indicato nell'atto di pignoramento, risulta regolarmente censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG).

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

Dal confronto dello stato dei luoghi appurato in sede di sopralluogo, e quanto constatato dalle planimetrie catastali, si constatava una diversa disposizione dei vani che costituiscono l'appartamento. In particolare è stato eliminato il cucinino e ridotto parzialmente il ripostiglio al fine di ottenere i servizi igienici con una maggior superficie calpestabile.

In riferimento all'irregolarità rilevata in sede di sopralluogo, lo scrivente C.T.U. precisa che, per effettuare le attività tecniche atte alla regolarizzazione di quanto rilevato, si dovrà procedere con la redazione di una pratica urbanistica atta a dichiarare le lavorazioni da eseguire all'interno dell'unità immobiliari, per poi procedere, ad ultimazione lavori, alla variazione e regolarizzazione della planimetria catastale, quantificando una spesa omnicomprensiva pari a circa € 1.000,00;

Per la cantinola, invece, è stata rimossa una porzione di parete perimetrale al fine d'installare un portone in lamiera zincata delle dimensioni di circa 4mt * 2 mt.

Tale difformità non è sanabile e pertanto si rende necessario il ripristino allo stato originario degli immobili, stimato a circa € 1.500,00;

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;*

Dalle indagini esperite presso il comune di San Severo è risultato che la costruzione del fabbricato risale al 1958 a seguito di licenza di costruire rilasciata il 30/07/1958; I lavori sono stati iniziati il 16/06/1958 e sono stati ultimati il 12/12/1959 così come dal certificato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo in data 14 luglio 1962 (Allegato_15).

Non è stato riscontrato il certificato di agibilità.

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;*

L'immobile è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca di costruzione.

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;*

Non sono presenti opere abusive ma difformità catastali già dettagliate in risposta al quesito precedente. Il valore del Lotto Unico è stato già definito in risposta al quesito n° 4 al netto di tali spese.

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.

Non si tratta di Edilizia convenzionata.

Quesito 12: *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso [REDACTED], ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;*

Come dalle visure storiche allegate, l'immobile è di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 22.06.2009 in notar [REDACTED] [REDACTED] rep. n. 149877/39997, trascritto il 30.06.2009 ai nn. 16504/11035 (allegato_17).

CONCLUSIONI

Visto quanto scritto sopra è possibile concludere che il bene oggetto di perizia e pignoramento forma **un unico lotto del valore di €. 36.800,00 (Trentaseimilaottocento/00)**

Quanto sopra scritto in espletamento dell'incarico ricevuto.

Rassegno la presente relazione composta da 41 pagine più 6 pagine dello "specchietto riepilogativo" (allegato A) e 15 allegati facente parte integrante e sostanziale della presente perizia.

Orta Nova, li 20 ottobre 2022



I V A N M E R C A L D I

D o t t o r e A g r o n o m o J .

(Firma autografa sostituita a mezzo stampa ai sensi e
per effetti dell'art.3, c.2, D.Lgs.n.39/93)

Specchietto Riepilogativo Lotto unico 1

Tribunale Ordinario Di Foggia Esecuzioni Immobiliari	
Procedura Di Esecuzione Immobiliare	61/2020 R.G. - E.I.
Parti	[REDACTED] (creditore procedente) [REDACTED] (debitore esecutato)
Tipologia del bene	Appartamento e cantinola
Sommaria Descrizione	<p>L'appartamento, sito al piano terzo, fa parte di un complesso Edilizio realizzato in località "Contatore" quartiere "Uliveto" costituito da 4 piani fuoriterra compreso il piano cantine.</p> <p>Il cantinola/garage è sito al piano terra del condominio e con l'appartamento costituisce un unico lotto indivisibile.</p> <p>Fa parte di un complesso Edilizio realizzato [REDACTED] [REDACTED] con inizio lavori del 16/06/1958 e terminati il 12/12/1959.</p>
Comune di Ubicazione	Via Giulio Cesare n. 4 – San Severo (Fg)
Confini, estensione e dati catastali	<p>L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di San Severo come segue:</p> <p>L'appartamento al Foglio 30, particella 258, subalterno 65, Cat. A/4, Classe 4, vani 4 superficie catastale totale 92 m² - escluse aree scoperte (superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti): 88 m², rendita euro 299,55 - piano 3 in Via Giulio Cesare n. 4;</p> <p>Il cantinola/garage è identificato al Catasto Fabbricati del comune di San Severo al Foglio 30, particella 258, sub 66, Cat. C/2, Classe 4, superficie catastale 20 m², rendita euro 52,06 - in Via Giulio Cesare n. 4.</p>

Proprietari	L'immobile è di proprietà di [REDACTED] [REDACTED] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 22.06.2009 in [REDACTED] (FG) rep. n. 149877/39997, trascritto il 30.06.2009 ai nn. 16504/11035.
-------------	---

di compravendita del 07.06.1996 in notar [REDACTED]
(FG) rep. n. 69416, trascritto il 09.07.1996 ai nn. 10603/8064, da potere
[REDACTED]
[REDACTED] con sede in Foggia.

In data 13.04.2002, è deceduta signora [REDACTED], sopra
generalizzata, e la sua eredità, consistente, tra l'altro nella quota pari ad 1/7
dell'abitazione individuata in catasto con il foglio 30 particella 258 sub.21, in
forza di successione denuncia n.1121 volume 191, presentata all'Ufficio del
Registro di San Severo (FG) il 03.10.2002, trascritta il 21.10.2003 ai nn.
24784/18846, è stata devoluta per legge in favore della predetta [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], sopra generalizzati, per 1/42
ciascuno di piena proprietà.

<p>Iscrizioni e Trascrizioni sul medesimo bene</p>	<p><i>ISCRIZIONI</i></p> <p>IPOTECA VOLONTARIA a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI [REDACTED] con sede in Siena (SI) derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 22/06/2009 Rep. 149878/39998 del notaio Dott. [REDACTED] iscritta in data 30/06/2009 ai nn. 16505/3211</p> <p>insistente sui seguenti immobili:</p> <ul style="list-style-type: none">• Comune di San Severo al foglio 30 Particella 258 Subalterno 65 - Abitazione di tipo popolare - Consistenza 4 vani - piano 3 - Via Giulio Cesare SNC - per la quota dell'intero in piena proprietà. <p><i>TRASCRIZIONI</i></p> <p>VERBALE DI PIGNORAMENTO a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (RM) derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 09/02/2020 Rep. n° 216 e trascritto in data 27/03/2020 al n° 6467 Reg. Gen. e al n° 4808 Reg. Part. gravante sui seguenti immobili:</p> <ul style="list-style-type: none">• Comune di San Severo al foglio 30 Particella 258 Subalterno 65 - Abitazione di tipo popolare - Consistenza 4 vani - Via Giulio Cesare SNC - piano 3 - per la quota dell'intero in piena proprietà.• Comune di San Severo al foglio 30 Particella 258 Subalterno 66 - C2 MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO - Consistenza 16 m2 - Via Giulio Cesare SNC - piano T - per la quota dell'intero in piena proprietà.
--	---

Stato di occupazione	<p>Attualmente sono la residenza di [REDACTED], ex moglie del sig. [REDACTED] che occupa l'appartamento, ubicato in San Severo (FG) alla via Giulio Cesare n. 4 nonché l'annesso cantinola, unitamente alle tre figlie minori, sigg.ne [REDACTED] così come stabilito e concordato nel ricorso per separazione personale consensuale dei coniugi del 07.03.2011, patti e condizioni approvati con decreto di omologazione del Tribunale Ordinario di Foggia (allegato_4).</p> <p>Dai dati attinti al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria non risultano registrati contratti di locazione/affitto in qualità di dante causa/locatore (allegato_21).</p> <p>Il bene alla data del sopralluogo risulta disabitato dalla moglie dall'esecutato a seguito di programmati lavori di ristrutturazione.</p>
Regolarità edilizio-urbanistica	<p>Le unità immobiliari risultano regolarmente edificate nel 1958. Non è stato riscontrato il certificato di agibilità.</p>
Valore del bene da porre a basa d'asta	<p>Unico lotto del valore di €. 36.800,00.</p>
