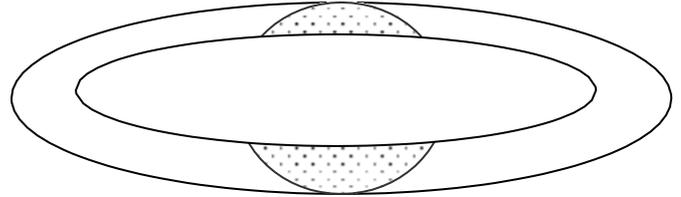




**Studio Tecnico di Ingegneria**

*dott. ing. Michele FESTA*

via Penta, 13/A, 71029 - TROIA (FG)  
tel. /fax: 0881/970848  
cell.: 340-6874604 e 331-6500841  
P.I.: 02360290718 - C.F.: FST MHL 68L25 D643A  
ing.michelefesta@gmail.com



**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**



OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 93/2015 R.G.E. PROMOSSA DA**

**BANCA POPALARE di PUGLIA E BASILICATA  
SOCIETA' COOP. per AZIONI**

**CONTRO**



Elaborato:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**COMMITTENTE: Tribunale di FOGGIA.**

**G.E.: dott.ssa RIGNANESE Stefania.**

**IL C.T.U.**

**Data: 12/03/2018**

**(dott. ing. Michele FESTA)**



## **INDICE GENERALE**

<b>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</b>	<b>Pag. 2</b>
□ <b>PREMESSA</b>	3
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	4
□ <b>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO</b>	9
□ <b>RISPOSTE AI QUESITI</b>	10
<i>Controllo completezza documentazione</i>	11
<i>Ricostruzione vicende traslative nel ventennio</i>	11
<i>Verifica corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento</i>	12
<i>Verifica sussistenza altre procedure esecutive</i>	13
<i>Verifica regime patrimoniale del debitore</i>	13
<i>Identificazione del bene pignorato</i>	13
<i>Identificazione dei beni con sovrapposizione Ortofoto su catastale</i>	15
<i>Descrizione dei beni pignorati</i>	15
<i>Stima dei beni pignorati</i>	17
<i>Indicazione delle superfici dei beni in forma tabellare</i>	21
<i>Verifica della separabilità del bene</i>	23
<i>Individuazione del lotto e prezzo a base d'asta</i>	23
<i>Stato di possesso dei beni pignorati</i>	25
<i>Formalità, vincoli ed oneri gravanti sui beni pignorati</i>	25
<i>Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica</i>	27
<i>Verifica esistenza certificazione energetica e altro</i>	27
<i>Verifica sussistenza delle condizioni art. 1 – quater L. 18/12/2008 n. 199</i>	32
<b>ELENCO ALLEGATI</b>	<b>Pag. 33</b>



# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 93/2015 RUOLO GENERALE ESECUZIONI**

**PROMOSSA DA**

***BANCA POPOLARE di PUGLIA e BASILICATA***

***Società Coop. per Azioni***

**CONTRO**

[REDACTED]

**G.E. – dott.ssa RIGNANESE Stefania**

**C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI**

**UFFICIO**

## **PREMESSA**

Con il decreto del G.E., dott.ssa RIGNANESE Stefania del 25/09/2017, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva n° 93/15 R.G.E. promossa dalla BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], pertanto veniva invitato a prestare giuramento in data 09/01/2018.



Il giorno 09/01/2018, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento davanti al giudice dott.ssa RIGNANESE Stefania e nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:*

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

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

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

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



- 1. quinquies** alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2.** all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2.bis** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
- 3.** alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi, in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisamente 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 quadrato 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 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 portare 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 dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*



- 8.** *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc..) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9.** *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10.** *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;*
- 11.** *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a)** *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b)** *Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la*



*corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

*c) Accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o 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 con il 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 su cui 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 ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'aria siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le***



*abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.*

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

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

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO**

Il sottoscritto, previo avviso all'esecutato tramite raccomandate A/R datata 24/01/2018, comunicava, che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 07/02/2018, alle ore 10:00 con appuntamento davanti al Municipio del Comune di Apricena.

All'ora stabilita, non si presentava nessuno.

Il sottoscritto comunque si recava sui luoghi di ubicazione degli immobili pignorati siti in via Fratelli Bandiera n. 8 per constatare la presenza dell'esecutato o suoi rappresentanti. Giunto sui luoghi di causa, nessuno era presente.

A seguito di contatti con persone nelle vicinanze dell'ubicazione dei beni, si reperivano alcune notizie sulla parte esecutata grazie alle quali si riusciva a contattarla telefonicamente e, in serata, a concordare un appuntamento per l'accesso all'interno dei beni pignorati fissato per il giorno seguente alle ore 10:00.



Il giorno 08/02/2018 alle ore 10:00 avveniva l'incontro con la parte eseguita la quale, dopo le spiegazioni delle motivazioni e le presentazioni di rito, provvedeva ad accompagnare il sottoscritto CTU all'interno dei beni pignorati.

Pertanto, venivano eseguite tutte le operazioni relative al rilievo fotografico e planimetrico, nonché tutte le verifiche ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico conferitogli dal G.E.

Durante le operazioni peritali, venivano effettuati altri sopralluoghi sia presso l'Ufficio tecnico del Comune di Apricena, sia presso l'Agenzia del Territorio di Foggia, sia presso l'Archivio Notarile di Foggia e sia presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera per rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel mandato affidatogli.

### **RISPOSTE AI QUESITI**

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU ha provveduto all'effettuazione del sopralluogo e all'ispezione dei beni oggetto di esecuzione secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto richiesto nel verbale di giuramento.

***Quesito n. 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 del 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;***



Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva anche in considerazione che la documentazione ipocatastale è corredata da certificazione notarile datata 13/07/2015 (notar PANTALEO Salvatore di Putignano).

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

**Provenienza Appartamento (F.39 ex p.IIa 2489 sub. 15 e sub. 16 ora sub. 17)**

a) L'appartamento pignorato, è pervenuto alla parte esecutata [REDACTED] [REDACTED] in piena proprietà 1/1, a seguito di atto di compravendita del **21/02/2007** [REDACTED] [REDACTED], trascritto il [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] [REDACTED]. E' da precisare che all'epoca di tale atto di compravendita, l'immobile era individuato dai seguenti dati catastali: F.39, p.IIa 2489 sub. 15 e sub. 16;

b) Il bene è pervenuto alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED];

**Provenienza Deposito (F.39 ex p.IIa 2489 sub. 8 e sub. 9)**

a) Il deposito pignorato, è pervenuto alla parte esecutata sig. [REDACTED] [REDACTED], a seguito di atto di



compravendita del **21/02/2007** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

**b)** la porzione del bene identificato dalla p.lla 2489 **sub. 8** è pervenuta alla [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

**c)** la porzione del bene identificato dalla p.lla 2489 **sub. 9** è pervenuta alla sig.ra  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];

alle altre alienanti [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

**Quesito n. 1ter:** *alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca*



*anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc..) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, sono stati oggetto di Atto di Pignoramento a favore del Creditore Procedente Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per Azioni, emesso dal Tribunale di Foggia in data 13/02/2015 rep. n. 1632 e trascritto in data **20/03/2015** ai nn. 2174 R.G. e 1788 R.P., riportando l'attuale identificazione catastale per quanto riguarda il deposito (F. 39, p.lla 2489 sub. 8 e sub. 9) e la precedente identificazione catastale per quanto riguarda l'appartamento (F.39, p.lla 2489 ex sub. 15 e sub. 16 ora p.lla 2489 sub. 17).

La variazione degli identificativi catastali relativamente all'appartamento (F.39, p.lla 2489 ex sub. 15 e sub. 16), è avvenuta in data **10/09/2009** per fusione delle due vecchie unità immobiliari con pratica catastale n. 21934.1/2009 prot. n. FG0299178, quindi **in data anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/03/2015**, di fatto senza variazione di consistenza del bene oggi identificato dalla p.lla 2489 sub. 17.

Infatti come meglio indicato in seguito, la p.lla 2489 sub. 16 era rappresentata da una porzione di fabbricato avente estensione utile di circa mq 24 (un vano e servizio) realizzato su un cortile che è oggetto di Condono Edilizio non ancora perfezionato (All. n. 12) ed indicato anche nell'atto di provenienza dei beni (All. n. 6).

***Quesito n. 1quater:*** *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;*

Da quanto potuto constatare dalle visure ipotecarie sui beni oggetto di pignoramento, non vi sono altri atti di pignoramento che hanno dato origine a procedure esecutive diverse da quelle cui la presente relazione attiene.



**Quesito n.1quinquies:** *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;*

Da quanto potuto constatare dall'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (Allegato N. 5) rilasciato dal Comune di Apricena in data 07/02/2018, la parte eseguita [REDACTED]

**Quesito n. 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;*

I beni pignorati, sono rappresentati da:

- **un appartamento per civile abitazione** ubicato a Piano Terra, avente superficie commerciale di circa mq 102 e superficie netta di circa mq 87, ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, sito nel Comune di Apricena (FG) in zona periferica di vecchia costruzione, in area completamente urbanizzata, con ingresso indipendente dalla strada pubblica via Fratelli Bandiera civico n. 8, composto da n. 4 vani principali oltre a n. 1 piccolo Wc e n. 1 ripostiglio.
- **un locale deposito** ubicato a Piano Terra, avente superficie commerciale totale di circa mq 70 e superficie netta di circa mq 66, ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, sito nel Comune di Apricena (FG) in zona periferica di vecchia costruzione, in area completamente urbanizzata, con ingresso indipendente dalla strada pubblica via Fratelli Bandiera civico n. 4, composto da n. 2 vani collegati tra di loro.



I confini dell'appartamento situato a piano terra, sono con via F.lli Bandiera a Ovest, con proprietà La Rosa a Sud e con altre unità immobiliari a Est e Nord.

L'ingresso indipendente avviene dalla porta su marciapiede di via F.lli Bandiera n. 8 direttamente nel vano adibito a Soggiorno; da questo si passa direttamente ad un vano adibito a camera da letto e da questo alla cucina con annesso un ripostiglio. Dalla cucina si accede ad un vano adibito a camera da letto con annesso un Wc questi ultimi oggetto di Condono Edilizio non ancora perfezionato con il rilascio del titolo abilitativo finale.

I dati catastali dell'appartamento pignorato sono i seguenti:

**- foglio n° 39, p.lla 2489 sub. 17 (ex sub. 15 e sub. 16), categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5 – Sup. Catastale mq 104 - Rendita Catastale € 290,51 - ubicazione via Fratelli Bandiera n° 8, P.T..**

I confini del locale deposito situato a piano terra, sono con via F.lli Bandiera a Ovest, con altra unità immobiliare a Nord, con cavedio e con altre unità immobiliari a Sud.

L'ingresso indipendente avviene da porta carrabile su marciapiede di via F.lli Bandiera n. 4 direttamente nel vano principale anteriore (p.lla 2489 sub. 8); da questo si passa direttamente al piccolo vano posteriore tramite apertura nella muratura di circa mt 2,30 dotato anche di porta verso il cavedio interno.

I dati catastali del locale deposito pignorato, sono rappresentati da due unità immobiliari anche se di fatto il bene è unico, e precisamente:

**- foglio n° 39, p.lla 2489 sub. 8, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 50 – Sup. Catastale mq 58 - Rendita Catastale € 175,60 – ubicazione catastale via Fratelli Bandiera n° 8, P.T.;**

**- foglio n° 39, p.lla 2489 sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 16 – Sup. Catastale mq 20 - Rendita Catastale € 56,19 – ubicazione catastale via Fratelli Bandiera n° 8, P.T..**



**Quesito n. 2bis:** *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;*

In risposta al presente quesito, si è provveduto alla redazione di una sovrapposizione dell'ortofoto satellitare sulla planimetria catastale (vedi Allegato n. 10) in scala 1:1.000 con individuazione del fabbricato di maggior consistenza cui appartengono gli immobili pignorati.

**Quesito m. 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

#### **Descrizione Appartamento:**

L'appartamento pignorato a piano terra di via F.lli Bandiera n. 8, fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, formato da piano terra, piano primo e piano secondo con accessi indipendenti. Lo stabile è ubicato ai margini della zona periferica del Comune di Apricena, ha struttura portante in muratura ed è di non recente costruzione.



L'appartamento è dotato di fornitura di allaccio alla rete pubblica di acqua potabile e alla rete fognante.

L'appartamento è dotato di alimentazione elettrica, mentre non è dotato di alimentazione gas metano.

Il bene oggetto di pignoramento, ha accesso indipendente da via Fratelli Bandiera n. 8 tramite porta in alluminio anodizzato da cui si accede direttamente al vano soggiorno e da qui agli altri vani posteriori. L'appartamento è dotato di un solo vano adibito a Wc con finestra prospiciente verso un cavedio che da areazione anche alla cucina e alla seconda camera da letto.

I vari vani sono tutti comunicanti tra di loro e sono tutti areati naturalmente direttamente grazie all'esistenza del cavedio tranne che per il vano centrale adibito a camera da letto il quale non ha areazione diretta verso l'esterno.

Le rifiniture interne dell'appartamento sono economiche e popolari con pareti intonacate e tinteggiate al civile, pavimentazione realizzata in piastrelle di cemento a scaglie di marmo. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzato.

La facciata su via F.lli Bandiera, è rivestita in pietra e risulta in mediocri condizioni generali.

L'impianto di riscaldamento è inesistente.

L'altezza interna netta media misurata è di circa mt. 3,50.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, non si è rinvenuta l'esistenza delle dichiarazioni di conformità alla normativa vigente e pertanto si deve ritenerlo non a norma, con una spesa forfettaria di circa € 3.000,00 (euro tremila/00) onnicomprensiva per la sua regolarizzazione.

Le condizioni generali dell'immobile, come evidente dalla documentazione fotografica allegata, possono essere considerate dal punto di vista delle rifiniture, scarse.

Si precisa ancora che, come meglio indicato in seguito, una porzione dell'appartamento (ex p.lla 2489 sub. 16) avente estensione utile di circa mq 24 (un vano



e servizio) è stata realizzata su un cortile in proprietà che è oggetto di Condono Edilizio non ancora perfezionato (All. n. 12) ed indicato anche nell'atto di provenienza dei beni (All. n. 6).

### **Descrizione Deposito:**

Il locale deposito pignorato a piano terra di via F.lli Bandiera n. 4 (catastralmente civico n. 8), fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, formato da piano terra e piano primo con accessi indipendenti. Lo stabile è ubicato ai margini della zona periferica del Comune di Apricena, ha struttura portante in muratura ed è di non recente costruzione.

Il locale deposito non è dotato di fornitura di allaccio alla rete pubblica di acqua potabile e quindi nemmeno alla rete fognante.

L'appartamento è dotato di alimentazione elettrica, mentre non è dotato di alimentazione gas metano.

Il bene oggetto di pignoramento, ha accesso indipendente da via Fratelli Bandiera n. 4 tramite porta carrabile in ferro da cui si accede direttamente al primo vano (p.lla 2489 sub. 8) e da qui tramite un'apertura della larghezza di circa mt 2,30 al piccolo vano posteriore (p.lla 2489 sub. 9) dove esiste un'apertura verso un cavedio che consente l'areazione dell'intero locale.

Le rifiniture interne del locale sono economiche e popolari con pareti intonacate e tinteggiate al civile, pavimentazione realizzata in battuto cementizio.

La facciata su via F.lli Bandiera, è rivestita in pietra e risulta in mediocri condizioni generali.

L'impianto di riscaldamento è inesistente.

L'altezza interna netta media misurata è di circa mt. 3,65.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico anche se funzionante, non si è rinvenuta l'esistenza delle dichiarazioni di conformità alla normativa vigente e pertanto si deve



ritenerlo non a norma, con una spesa forfettaria di circa € 500,00 (euro cinquecento/00) onnicomprensiva per la sua regolarizzazione.

Le condizioni generali dell'immobile, come evidente dalla documentazione fotografica allegata, possono essere considerate mediocri in base alla destinazione cui è destinato (deposito).

**Quesito n. 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 quadrato 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 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;*

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e ritirati in Cancelleria, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dei beni pignorati costituiti da un appartamento per civile abitazione a piano terra ubicato all'interno di uno stabile di maggior consistenza con accesso indipendente da via Fratelli Bandiera n. 8 e da un locale Deposito a piano terra ubicato all'interno di uno stabile di maggior consistenza con accesso indipendente da via Fratelli Bandiera n. 4.

Gli immobili sono costituiti pertanto da:

***Piena proprietà di:***

***LOTTO N. 1 - "Appartamento per civile abitazione situato in Apricena (FG), via Fratelli Bandiera n. 8, ubicato a piano Terra, distinto in catasto al foglio n° 39,***



**p.lla n° 2489 sub. 17 (ex p.lla 2489 sub. 15 e sub. 16), categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5 – Sup. Catastale mq 104 - Rendita Catastale € 290,51 - avente superficie netta di circa mq 87, con superficie commerciale totale di circa mq 102”;**

**LOTTO N. 2 - “Locale Deposito situato in Apricena (FG), via Fratelli Bandiera n. 4 (catastalmente civico n. 8), ubicato a piano Terra, avente superficie netta di circa mq 66, con superficie commerciale totale di circa mq 70, distinto in catasto al foglio n° 39: a) p.lla n° 2489 sub. 8, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 50 – Sup. Catastale mq 58 - Rendita Catastale € 175,60; b) p.lla n° 2489 sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 16 – Sup. Catastale mq 20 - Rendita Catastale € 56,19”**

L'ingresso all'appartamento, come prima indicato, avviene direttamente dalla strada pubblica tramite porta indipendente su via Fratelli Bandiera n. 8; l'ingresso al locale deposito avviene direttamente dalla strada pubblica tramite porta carrabile su via Fratelli Bandiera n. 4.

In genere, il grado di rifinitura che si è riscontrato sia per la parti private che della facciata condominiale può essere considerato scarso per l'appartamento e mediocri per il locale deposito in base alle loro specifiche destinazioni d'uso.

Dal punto di vista strutturale, lo stabile di appartenenza degli immobili pignorati, come detto in precedenza, è rappresentato da un fabbricato di vecchia realizzazione con tipologia costruttiva in muratura portante e, per quanto visibile con assenza di fenomeni fessurativi dovuti ad instabilità strutturale e/o cedimenti in fondazione.

Sia l'appartamento che il locale deposito sono occupati direttamente dalla parte esecutata.

Si precisa che una porzione dell'appartamento (ex p.lla 2489 sub. 16) rappresentata da un vano e servizio avente estensione utile di circa mq 24, realizzati su



un cortile privato di proprietà, è oggetto di Condo Edilizio non ancora perfezionato (All. n. 12) ed indicato anche nell'atto di provenienza dei beni (All. n. 6).

## STIMA DEI BENI

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d'uso dei beni pignorati, il loro posizionamento riferito all'interno dello stabile di appartenenza e della situazione globale della zona di ubicazione del fabbricato stesso di maggior consistenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione dei beni sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne, oltre allo stato di manutenzione delle altre parti condominiali.

Come si diceva nei precedenti punti, gli immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Apricena in zona periferica. La richiesta di mercato immobiliare nella zona di ubicazione degli immobili, può essere considerata mediocre.

La superficie totale commerciale dell'appartamento e del locale deposito, è rispettivamente pari a circa **mq 102,00** e **mq 70,00** .

La superficie indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente  $\leq 1$  determinato in base alla destinazione d'uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

In questo caso il coefficiente moltiplicativo, è stato considerato pari ad uno per tutti gli ambienti interni in quanto lo stato di manutenzione degli stessi è paragonabile per tutti, mentre è stato considerato pari a 0,80 per la zona posteriore del locale deposito identificato dalla p.lla 2489 sub. 9.

La stima dei beni oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.



Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un minimo di 600,00 €/mq a un massimo di 850,00 €/mq per quanto riguarda l'appartamento, e da un minimo di 450,00 €/mq a un massimo di 650,00 €/mq per quanto riguarda il locale deposito.

Tale valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente:

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Periferica/V.LE P. GIOVANNI XXIII, V. LOMBARDI,V. VOLTA,V. QUASIMODO,V. VERDI,V.LE DI VITTORIO,V. GIOTTO,V. BATTIPAGLIA,V.SACCO E.V.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	850	L	2,5	3,7	N
Box	NORMALE	450	650	L	2,5	3,3	N

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima, sia nell'ambito del fabbricato condominiale, che in generale del fabbricato di maggior consistenza cui appartengono, nonché della situazione generale di manutenzione dei beni stessi e della necessità di conclusione dell'iter autorizzativo in corso relativo al condono edilizio della porzione di fabbricato del Lotto n. 1, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 720,00 (Euro/mq settecentoventi/00) per l'appartamento e di €/mq 600,00 (Euro/mq seicento/00) per il locale deposito.



Il valore venale del bene appartamento pignorato incluso nel **Lotto n. 1**, risulta quindi dato da:

$$\text{mq } 102,23 \times \text{€}/\text{mq } 720,00 = \mathbf{\text{€ } 73.605,60} \quad (\text{euro settantatremilaseicentocinque}/60)$$

Il valore venale del bene locale deposito pignorato incluso nel **Lotto n. 2**, risulta quindi dato da:

$$\text{mq } 70,43 \times \text{€}/\text{mq } 600,00 = \mathbf{\text{€ } 42.258,00} \quad (\text{euro quarantaduemiladuecentocinquantotto}/00)$$

**Quesito n. 4bis:** *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;*

Di seguito si riportano le superfici interne nette (al netto delle tramezzature interne e dei muri esterni) di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, di ogni vano indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale di ogni vano, espresse in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

**Appartamento F. 39. p.lla 2489 sub. 17 (ex sub. 15 e sub. 16)**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
Soggiorno	28,21	32,21	1,00	32,21
Letto 1	17,29	20,25	1,00	20,25
Cucina	12,50	15,07	1,00	15,07
Rip./Dis.	4,33	5,55	1,00	5,55
Letto 2	21,20	24,80	1,00	24,80
Wc	3,16	4,35	1,00	4,35
<b>Totale</b>	<b>mq 86,69</b>	<b>mq 102,23</b>		<b>mq 102,23</b>



**Locale Deposito F. 39. p.lla 2489 sub. 8 e sub. 9**

<b>DESTINAZIONE VANI</b>	<b>SUP. NETTA Su (mq)</b>	<b>SUP. LORDA S.L. (mq)</b>	<b>Coeff.</b>	<b>SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)</b>
Locale zona anteriore	50,25	55,61	1,00	55,61
Locale zona posteriore	15,83	18,53	0,80	14,82
<b>Totale</b>	<b>mq 66,08</b>	<b>mq 74,14</b>		<b>mq 70,43</b>

**Quesito n. 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;*

I beni pignorati, sono rappresentati dalla piena proprietà di un appartamento per civile abitazione con ingresso da via F.lli Bandiera n° 8 e da un locale deposito con ingresso da via F.lli Bandiera n. 4 in capo all'esecutato sig. ██████████.

Pertanto i beni sono stati valutati per l'intero ed il loro valore di stima dell'intera quota di proprietà è rispettivamente di € 73.605,60 (diconsi euro sessantatremilaseicentocinque/60) per l'appartamento e di € 42.258,00 (diconsi euro quarantaduemiladuecentocinquantotto/00) per il locale deposito.

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

I beni pignorati, sono rappresentati dalla piena proprietà di un appartamento per civile abitazione con ingresso indipendente da via Fratelli Bandiera n° 8 e da un locale deposito con ingresso indipendente da via Fratelli Bandiera n. 4.



Pertanto, vista la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni e le diverse destinazioni, si è ritenuto opportuno avere due lotti separati formati appunto da:

**LOTTO N. 1:**

***Piena proprietà di “Appartamento per civile abitazione situato in Apricena (FG), via Fratelli Bandiera n. 8, ubicato a piano Terra di uno stabile di maggior consistenza, distinto in catasto al foglio n° 39, p.lla n° 2489 sub. 17 (ex sub. 15 e sub. 16), categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale mq 104 - rendita catastale € 290,51 - avente superficie netta di circa mq 87, con superficie commerciale totale di circa mq 102”.***

I confini dell'appartamento situato a piano terra sono con via F.lli Bandiera a Ovest, con proprietà ████████ a Sud e con altre unità immobiliari a Est e Nord.

I dati catastali dell'appartamento formante il LOTTO n. 1 sono i seguenti:

***- foglio n° 39, p.lla 2489 sub. 17, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale mq 104 - Rendita Catastale € 290,51 - ubicazione via Fratelli Bandiera n° 8, P.T.***

**- VALORE VENALE DEL LOTTO N. 1:**

*Il valore venale del lotto n. 1, è stato determinato ai punti precedenti pari a:*

**€ 73.605,60 (euro sessantatremilaseicentocinque/60).**

**PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA € 73.600.00**

**(euro sessantatremilaseicento/00)**

**LOTTO N. 2:**

***Piena proprietà di “Locale Deposito situato in Apricena (FG), via Fratelli Bandiera n. 4, ubicato a piano Terra di uno stabile di maggior consistenza, avente***



**superficie netta di circa mq 66, con superficie commerciale totale di circa mq 70, distinto in catasto al foglio n° 39: a) p.lla n° 2489 sub. 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 50 mq, Sup. Catastale mq 58 - rendita catastale € 175,60; b) p.lla n° 2489 sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, Sup. Catastale mq 20 - rendita catastale € 56,19”.**

I confini del locale deposito situato a piano terra, sono con via F.lli Bandiera a Ovest, con altra unità immobiliare a Nord, con cavedio e con altre unità immobiliari a Sud.

I dati catastali del locale deposito formante il LOTTO n. 2 sono i seguenti:

**- a) foglio n° 39, p.lla 2489 sub. 8, categoria C/2, classe 2, consistenza 50 mq, Sup. Catastale mq 58 - Rendita Catastale € 175,60 - ubicazione via Fratelli Bandiera n° 8, P.T.; b) foglio n° 39, p.lla 2489 sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza 16 mq, Sup. Catastale mq 20 - Rendita Catastale € 56,19 - ubicazione via Fratelli Bandiera n° 8, P.T.**

**- VALORE VENALE DEL LOTTO N. 2:**

*Il valore venale del lotto n. 2, è stato determinato ai punti precedenti pari a:*

**€ 42.258,00 (euro quarantaduemiladuecentocinquantotto/00).**

**PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA € 42.300.00**

**(euro quarantaduemilatrecento/00)**

**Quesito n. 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 dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata, stato della causa*



*eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

I beni pignorati e oggetto di relazione di stima di cui alla presente, da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo e da quanto riferito dalla parte intervenuta al sopralluogo, sono occupati direttamente dalla parte eseguita sig. [REDACTED] e in particolare l'appartamento risulta essere l'immobile di residenza come si evince anche dalla certificazione rilasciata dall'ufficio Anagrafe del Comune di Apricena (All. n. 4).

Pertanto per quanto a conoscenza del sottoscritto, e riferito dalla parte eseguita in sede di sopralluogo, non esistono contratti di affitto registrati aventi ad oggetto gli immobili pignorati.

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

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente (relazione notarile) e di quella rintracciata dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei RR.II. (All. n. 9), sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni pignorati come riportati di seguito:

**ISCRIZIONI:**

- I beni pignorati sono gravati da **ipoteca volontaria** iscritta in data 21/09/2007 ai nn. R.G. 8392 e R.P. 1493, notaio De Candia Pasquale, rep. 37264/17866 del 07/09/2007, per concessione a garanzia di mutuo.



TRASCRIZIONI:

- I beni pignorati, sono gravati da **verbale di pignoramento** trascritto in data 20/03/2015 ai nn. R.G. 2174 e R.P. 1788 a favore del Creditore Procedente Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per azioni e contro la parte esecutata [REDACTED];

Dall'esame della documentazione allegata dal creditore procedente e di quella rintracciata dal sottoscritto CTU, non sono emersi altri vincoli e diritti di terzi che limitano la piena fruibilità del bene.

**Quesito n. 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;*

Da quanto emerso dalla documentazione allegata dal creditore procedente e dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati, non sono emersi altri oneri e vincoli anche di natura condominiale oltre a quelli già riportati in precedenza e sopra descritti.

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

Da quanto potuto rilevare e constatare dai sopralluoghi effettuati presso l'immobile pignorato e presso gli enti preposti (Comune di Apricena), non sono emerse irregolarità edilizie e urbanistiche gravanti sugli immobili pignorati identificati dalle p.lle 2489 sub. 8 - 9 e 15 anche perché realizzati prima del 1967 come indicato anche nell'atto



di provenienza (All. n. 6), mentre è stata rintracciata una richiesta di Condono Edilizio - **Pratica n. 49/2004** (All. n. 12), in ditta [REDACTED] [REDACTED] relativamente alla porzione di immobile pignorato adibito ad appartamento (Lotto n. 1) identificato dal vecchio identificativo sub. 16.

In particolare la richiesta di condono riguarda la realizzazione, da parte del precedente proprietario, di un vano e relativo accessorio, nella parte retrostante dell'appartamento, della superficie netta di circa mq 24 realizzati su un cortile di proprietà.

Da quanto rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (All. n. 12), pur essendo stati pagati gli importi relativi alla Oblazione e agli Oneri Concessori, non è stato ancora rilasciato il titolo abilitativo finale per carenza di ulteriore documentazione tecnica comunicata anche all'esecutato con nota del 01/12/2017 prot. 22633.

Per quanto riguarda i certificati di agibilità e/o abitabilità degli immobili pignorati, non si sono rinvenuti.

**Quesito n. 11:** *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a)** *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b)** *Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*



*c) Accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o 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 con il 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 su cui 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.*

Non essendo stata rintracciata alcuna certificazione energetica dell'immobile pignorato adibito a categoria residenziale (F.39 p.IIa 2489 sub. 17), si è proceduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica risultando che l'immobile appartiene alla classe "F" (Allegato N. 8).

Come descritto ai punti precedenti, gli immobili sono regolarmente accatastati con i seguenti dati:

**LOTTO n. 1: foglio n° 39, p.IIa 2489 sub. 17, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale mq 104 - Rendita Catastale € 290,51 – ubicazione catastale via Fratelli Bandiera n° 8, P.T.**



**LOTTO n. 2: a) foglio n° 39, p.lla 2489 sub. 8, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 50 – Sup. Catastale mq 58 - Rendita Catastale € 175,60 – ubicazione catastale via Fratelli Bandiera n° 8, P.T.; b) foglio n° 39, p.lla 2489 sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 16 – Sup. Catastale mq 20 - Rendita Catastale € 56,19 – ubicazione catastale via Fratelli Bandiera n° 8, P.T..**

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo e da quanto riportato nella planimetrie catastali rilasciate dall’Agenzia del Territorio di Foggia (All. n. 3), si ha la coincidenza con piccole variazioni non significative.

In particolare per l’appartamento rientrante nel lotto n. 1, al momento del sopralluogo i tramezzi relativi al piccolo locale Wc ubicato nella planimetria catastale nel vano soggiorno all’ingresso, non erano presenti come anche l’apertura di collegamento tra lo stesso vano soggiorno e il vano disimpegno/ripostiglio; per il locale deposito inserito nel lotto n. 2, come già detto precedentemente, anche se rappresentato da n. 2 unità immobiliari, di fatti rappresentano un unico locale in quanto vi è un comodo collegamento tra la zona anteriore (p.lla 2489 sub. 8) e la zona posteriore (p.lla 2489 sub. 9) con stessa destinazione.

Come già indicato precedentemente, da quanto potuto rilevare e constatare dai sopralluoghi effettuati presso gli immobili pignorati e presso gli enti pubblici preposti (Comune di Apricena), non sono emerse irregolarità edilizie e urbanistiche gravanti sugli immobili pignorati identificati dalle p.lle 2489 sub. 8 - 9 e 15 anche perché realizzati prima del 1967 come indicato anche nell’atto di provenienza (All. n. 6), mentre è stata rintracciata una richiesta di Condonò Edilizio - **Pratica n. 49/2004** (All. n. 12), in ditta [REDACTED] relativamente alla porzione di immobile pignorato adibito ad appartamento (Lotto n. 1) identificato dal vecchio identificativo sub. 16.

In particolare la richiesta di condono riguarda la realizzazione, da parte del precedente proprietario, di un vano e relativo accessorio, nella parte retrostante dell’appartamento, della superficie netta di circa mq 24 realizzati su un cortile di proprietà.



Da quanto rinvenuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (All. n. 12), pur essendo stati pagati gli importi relativi alla Oblazione e agli Oneri Concessori, non è stato ancora rilasciato il titolo abilitativo finale per carenza di ulteriore documentazione tecnica comunicata anche all'esecutato con nota del 01/12/2017 prot. 22633.

Per la conclusione dell'iter abilitativo secondo le richieste di integrazione del Comune di Apricena inviate all'esecutato con nota del 01/12/2017 prot. 22633, si può stimare una spesa per le sole operazioni tecniche richieste, pari a circa € 3.000,00 onnicomprensive.

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

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, non sono interessati dalla condizione sopra indicata in quanto trattasi di immobili realizzati da privati e non dall'Istituto Autonomo per le case Popolari.

Data: 12/03/2018

IL PERITO

(dott. ing. Michele FESTA)



## ***ELENCO ALLEGATI***

- Allegato n° 1 - Verbali di sopralluogo;
- Allegato n° 2 - Visure catastali storiche aggiornata degli immobili pignorati;
- Allegato n° 3 - Piante catastali degli immobili pignorati;
- Allegato n° 4 - Certificato di residenza storico dell'esecutato;
- Allegato n° 5 - Estratto dell'Atto di Matrimonio dell'esecutato;
- Allegato n° 6 - Copia atto di provenienza degli immobili;
- Allegato n° 7 - Documentazione fotografica;
- Allegato n° 8 - Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato n° 9 - Documentazione Conservatoria RR.II.;
- Allegato n° 10 - Sovrapposizione dell'Ortofoto sulla Planimetria Catastale;
- Allegato n° 11 - Estratto di mappa dell'area di ubicazione degli immobili;
- Allegato n° 12 - Documentazione Comune di Apricena;
- Allegato n° 13 - Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia al debitore  
esecutato e al creditore procedente.

Data: 12/03/2018

IL PERITO



---

(dott. ing. Michele FESTA)

