

---

TRIBUNALE DI FOGGIA  
SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare  
**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.**  
contro  
**XXXXXXXXXX YYYYYYYYYY**

**R.G. Es. N.479/2017**

*G. ES. Dott.ssa VALENTINA PATTI*

**RELAZIONE DI STIMA**

L'Esperto di Ufficio

(dott. ing. Antonio Garruto)

---



## CONFERIMENTO DI INCARICO E QUESITI

Con nomina disposta in data 10 giugno 2019 dall'ill.mo Sig. G. Es. dott.ssa Valentina Patti, il sottoscritto dott. ing. Antonio Garruto veniva nominato Esperto di Ufficio al fine di svolgere una perizia tecnica inerente alla procedura di esecuzione immobiliare **n.479/2017 R.G. Es. BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. / [REDACTED]**.

Lo scrivente, dopo aver ricevuto formale incarico come da verbale redatto durante l'udienza del **17 ottobre 2019** dinanzi allo stesso G. Es. dott.ssa Patti, prendeva atto dei quesiti a lui posti che, qui di seguito, vengono riprodotti in maniera integrale:

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

**6)** alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per 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, dura-



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

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

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

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

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle 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 mer-



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

*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;*

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

§ § § § §

*Nel verbale, infine, veniva specificato che “la relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano stati 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 rego-*



*larità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisando diritto e quota".*

Al nominato Esperto di Ufficio veniva assegnato il termine di **90 giorni** (a decorrere dalla data stessa del conferimento dell'incarico) per l'espletamento del mandato affidato e per la trasmissione dell'elaborato peritale alle parti ed al debitore, mentre la procedura veniva rinviata all'udienza del 14 maggio 2020.



## PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto Esperto di Ufficio con invito a mezzo raccomandata A/R comunicava al debitore esecutato di aver fissato per il giorno 29 novembre 2019, alle ore 15.30, la data del sopralluogo presso uno degli immobili pignorati al fine di iniziare le operazioni peritali; in tale data, sul posto indicato nella convocazione, non interveniva nessuno. Successivamente, con nuova raccomandata A/R, lo scrivente comunicava al debitore di aver fissato questa volta per il giorno 12 dicembre 2019, alle ore 15.30, la data del sopralluogo necessario per l'ispezione degli immobili in questione; nella data fissata, alla presenza del debitore [REDACTED], il sottoscritto svolgeva regolarmente le operazioni peritali di sopralluogo - previa ispezione dei luoghi, annotazione delle caratteristiche degli immobili ed esecuzione di rilievi fotografici - di cui redigeva verbale letto e sottoscritto dai partecipanti.

I n.2 verbali di sopralluogo di cui alle predette svolte attività vengono allegati alla presente relazione di perizia (contraddistinti come *Allegato n.1*) e ne costituiscono parti integranti in uno al *certificato di stato civile (Allegato n.2)*, al *certificato di visura catastale* dell'appartamento per civile abitazione (*Allegato n.3*), al *certificato di visura catastale* del locale ad uso autorimessa (*Allegato n.4*), a *n.3 foto satellitari reperite sul web* del fabbricato comprendente i beni pignorati (*Allegato n.5*), alla *planimetria catastale* dell'appartamento per civile abitazione (*Allegato n.6*), alla *planimetria catastale* del locale ad uso autorimessa (*Allegato n.7*), a *n.12 rilievi fotografici* dell'appartamento per civile abitazione (*Allegato n.8*), a *n.9 rilievi fotografici* del locale ad uso autorimessa (*Allegato n.9*) ed alla *relazione di certificazione energetica* dell'appartamento per civile abitazione (*Allegato n.10*).



Nella presente procedura di Esecuzione Immobiliare, per le particolari caratteristiche dei 2 beni pignorati e per la collocazione dell'uno rispetto all'altro, lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire un

## LOTTO UNICO

### Beni ubicati in **POGGIO IMPERIALE (FG)**

**A) Appartamento per civile abitazione** in Via Vittorio Emanuele n.49 (Piano terra)

**B) Locale ad uso autorimessa** in Via San Marino n.23 (Piano terra/seminterrato)

### 1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA 2, C.P.C.

Il sottoscritto conferma l'esistenza e la completezza di tutta la documentazione necessaria in atti.

### 1.BIS. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEI BENI PIGNORATI

#### Attuale proprietario

➤ [REDACTED]  
[REDACTED] - *debitore esecutato*) per la **PIENA PROPRIETA'** dell'immobile **A) Appartamento per civile abitazione** di tipo popolare (al piano terra) individuato nel Comune di Poggio Imperiale al *Foglio 14 - Particella 810 sub 1 graffiata con 811 sub 3 - Cat. A/4 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale Totale: 108 m<sup>2</sup> (Totale escluso aree scoperte: 108 m<sup>2</sup>) - Rendita catastale Euro 348,61 (Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele n.49 - Piano T) e dell'immobile **B) Locale ad uso autorimessa** (al piano terra/seminterrato) individuato nel Comune di Poggio Imperiale al *Foglio 14 - Particella 811 sub 5 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 65 m<sup>2</sup> - Superficie catastale Totale: 69 m<sup>2</sup> - Rendita catastale Euro 157,78 (Indirizzo: Via San Marino n.23 - Piano T/S1)*, proprietario dal 22 dicembre 2008 ad oggi a seguito di **atto di compravendita** / [REDACTED]*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] per Notar Pasquale De Candia di Vieste - rep. n.40438/20337, trascritto presso l'Ufficio del Territorio in Foggia Servizio di pubblicità immobiliare di Lucera in data 16 gennaio 2009 al n. 389 R.G. e n.304 R.P. .

#### Cronistoria al ventennio

Alla data dell'*11 ottobre 2017* (data della *trascrizione dell'atto di pignoramento* a favore del Cre-



ditore procedente *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.* - rep. n.5933 ai nn.7468/6105), gli immobili in oggetto risultano di proprietà del debitore [REDACTED] per la quota del 100/100, così come, nei particolari, si evince dalla seguente cronistoria:

- **Atto di compravendita** per Notar *Aleardo Orsi* di San Severo del 05 gennaio 1963 - rep. n. 1216, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia Servizio di pubblicità immobiliare di Lucera in data 16 gennaio 1963 al n.47295 R.G. e n.950 R.P. con il quale [REDACTED] [REDACTED] acquisivano la quota indivisa di 1/4 dell'intero ciascuna, oltre all'**atto di compravendita** per Notar *Aleardo Orsi* di San Severo del 28 agosto 1965 - rep. n.1348, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia Servizio di pubblicità immobiliare di Lucera in data 13 settembre 1965 al n.113342 R.G. e n. 17818 R.P. con il quale [REDACTED] acquisiva la restante quota di 1/4 dell'intero;
- **Atto di compravendita** per Notar *Pasquale De Candia* di Vieste del 22 dicembre 2008 - rep. n.40438/20337, trascritto presso l'Ufficio del Territorio in Foggia Servizio di pubblicità immobiliare di Lucera in data 16 gennaio 2009 al n. 389 R.G. e n.304 R.P. con il quale [REDACTED] [REDACTED] (*debitore esecutato* - [REDACTED]) acquistava da [REDACTED] [REDACTED] (*titolare della quota di 2/4 di piena proprietà*), [REDACTED] (*titolare della quota di 1/4 di piena proprietà*) e [REDACTED] (*titolare della quota di 1/4 di piena proprietà*)] **la quota pari al 100/100** degli immobili oggetto di pignoramento.

### **1.TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

Il sottoscritto Esperto conferma la corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

### **1.QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE**

Il sottoscritto Esperto conferma la non sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

### **1.QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Il sottoscritto Esperto, per quanto riguarda la verifica del regime patrimoniale del debitore, con-



ferma che [REDACTED] risulta di *stato libero*, il tutto come confermato dall'allegato *certificato di stato civile* rilasciato dal Comune di Poggio Imperiale (*Allegato n.2*).

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

### *Premessa*

Il compendio pignorato, ubicato nel centro abitato di Poggio Imperiale, è costituito da un *appartamento per civile abitazione* (al piano terra) e da un *locale ad uso autorimessa* (al piano terra/seminterrato), l'uno soprastante l'altro ed intercomunicanti, di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] per la quota del 100/100; per le particolari caratteristiche dei 2 beni pignorati e per la collocazione dell'uno rispetto all'altro, lo scrivente ha ritenuto opportuno costituire un **LOTTO UNICO**, la cui descrizione più dettagliata verrà effettuata in risposta allo specifico quesito.

### *A) Appartamento per civile abitazione*

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Poggio Imperiale alla Via Vittorio Emanuele n.49 (al piano terra); il fabbricato di cui fa parte, edificato alla fine degli anni '50, si erge su tre livelli fuori terra ed è caratterizzato da un rivestimento in pietra nella parte più bassa ed in mattoni colorati in verde e beige nella parte superiore.

L'ingresso principale, ad uso esclusivo, ubicato lungo la strada urbana denominata Via Vittorio Emanuele e contraddistinto dal civico n.49, è rappresentato da un portone a due ante in alluminio anodizzato - protetto da una robusta grata metallica - attraverso il quale si accede direttamente all'interno dell'abitazione.

L'appartamento in questione, in sufficiente stato di manutenzione, è composto da n.3 vani (soggiorno, camera da letto e tinello) ed accessori (corridoio, cucinino, bagno e n.2 ripostigli), presenta un'altezza utile interna di 3,00 m, è dotato di una scala interna che permette l'accesso diretto al sottostante locale ad uso autorimessa (di cui al punto **B**) di proprietà dello stesso debitore e sviluppa una superficie lorda<sup>1</sup> complessiva di circa 110 m<sup>2</sup>.

**DATI CATASTALI<sup>2</sup> Comune di Poggio Imperiale (Codice G76L):**

***Foglio 14 - Particella 810 sub 1 graffata con 811 sub 3 - Cat. A/4 - Classe 3 - Consistenza 5***

<sup>1</sup>Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne..., ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.



vani - **Superficie catastale Totale: 108 m<sup>2</sup>** (Totale escluso aree scoperte: 108 m<sup>2</sup>) - **Rendita catastale Euro 348,61** (Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele n.49 - Piano T) [vedasi **Allegato n.3**].

**CONFINI:** a nord con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.51 di Via Vittorio Emanuele*, ad est con *Via San Marino (affaccio posteriore)*, a sud con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.47 di Via Vittorio Emanuele* ed ad ovest con *Via Vittorio Emanuele*.

### **B) Locale ad uso autorimessa**

Piena proprietà del locale ad uso autorimessa sito nel Comune di *Poggio Imperiale* alla *Via San Marino n.23 (al piano terra/seminterrato)*; il fabbricato di cui fa parte, edificato *alla fine degli anni '50*, si erge su due livelli fuori terra ed è caratterizzato da un rivestimento in pietra nella parte più bassa ed intonaco liscio per esterni di colore rosa e beige nella parte superiore. L'ingresso principale, ad uso esclusivo, ubicato lungo la strada urbana denominata *Via San Marino* e contraddistinto dal civico n.23, è rappresentato da un portone a tre ante in metallo attraverso il quale - tramite una breve rampa in discesa - si accede direttamente all'interno del locale; l'autorimessa è intercomunicante con il soprastante appartamento di cui al punto **A**) di proprietà dello stesso debitore attraverso una scala interna.

Il locale in questione, in mediocre stato di manutenzione, è composto da un unico grande ambiente ove vengono tenuti depositati veicoli ed oggetti di vario genere (oltre ad un ripostiglio e ad un piccolo bagno), presenta un'altezza utile interna di 2,00 m e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 80 m<sup>2</sup>.

### **DATI CATASTALI Comune di Poggio Imperiale (Codice G761):**

**Foglio 14 - Particella 811 sub 5 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 65 m<sup>2</sup> - Superficie catastale Totale: 69 m<sup>2</sup> - Rendita catastale Euro 157,78** (Indirizzo: *Via San Marino n.23 - Piano T/S1*) [vedasi **Allegato n.4**].

**CONFINI:** a nord con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.25 di Via San Marino*, ad est con *Via San Marino (ingresso)*, a sud con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.21 di Via San Marino* ed ad ovest con terrapieno.

## **2.BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Il sottoscritto Esperto, per quanto riguarda la verifica dell'esatta individuazione dei beni pigno-



rati, riporta in allegato *n.3 foto satellitari reperite sul web (Allegato n.5)*, confermando la giusta corrispondenza tra quanto riportato nelle planimetrie catastali dell'appartamento (*Allegato n.6*) e del locale ad uso autorimessa (*Allegato n.7*) e tali rilievi fotografici satellitari.

### 3. DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI PIGNORATI

#### **Ubicazione nell'ambito del centro urbano** (*Caratteristiche generali*)

Caratteristiche zona: centrale a traffico medio (si tenga conto, comunque, che Poggio Imperiale è un centro davvero molto piccolo), con facile possibilità di parcheggio.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti con mezzi pubblici: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: centri commerciali (inesistente), farmacie e parafarmacie (sufficiente), negozi al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (inesistente).

#### **Descrizione degli immobili**

##### **A) Appartamento per civile abitazione**

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Poggio Imperiale alla Via Vittorio Emanuele n.49 (al piano terra); il fabbricato di cui fa parte, edificato alla fine degli anni '50, si erge su tre livelli fuori terra ed è caratterizzato da un rivestimento in pietra nella parte più bassa ed in mattoni colorati in verde e beige nella parte superiore.

L'ingresso principale, ad uso esclusivo, ubicato lungo la strada urbana denominata Via Vittorio Emanuele e contraddistinto dal civico n.49, è rappresentato da un portone a due ante in alluminio anodizzato - protetto da una robusta grata metallica - attraverso il quale si accede direttamente all'interno dell'abitazione.

L'appartamento in questione, in sufficiente stato di manutenzione, è composto da n.3 vani (soggiorno, camera da letto e tinello) ed accessori (corridoio, cucinino, bagno e n.2 ripostigli), presenta un'altezza utile interna di 3,00 m, è dotato di una scala interna che permette l'accesso diretto al sottostante locale ad uso autorimessa di proprietà dello stesso debitore (*immobile B*) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 110 m<sup>2</sup>.

#### **DATI CATASTALI Comune di Poggio Imperiale (Codice G761):**

**Foglio 14 - Particella 810 sub 1 graffata con 811 sub 3 - Cat. A/4 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale Totale: 108 m<sup>2</sup> (Totale escluso aree scoperte: 108 m<sup>2</sup>) - Rendita**



*catastale Euro 348,61 (Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele n.49 - Piano T) [vedasi Allegato n.3].*

**CONFINI:** a nord con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.51 di Via Vittorio Emanuele*, ad est con Via San Marino (*affaccio posteriore*), a sud con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.47 di Via Vittorio Emanuele* ed ad ovest con *Via Vittorio Emanuele*.

### **Caratteristiche descrittive e condizioni**

Fondazioni: platea in cemento armato.

Strutture verticali (struttura): pareti portanti in blocchi di tufo con irrigidimenti verticali in calcestruzzo e pietre per arcate - condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: copertura piana e ad arco - condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: semplice e doppia anta a battente - materiale: alluminio in tinta chiara - condizioni: sufficienti.

Porte interne: tipologia: a battente - materiale: legno - condizioni: sufficienti.

Muri divisorii interni: tramezzi in mattoni forati dello spessore di 8 cm, con finitura superficiale con intonaco comune liscio - condizioni: buone.

Pavimentazione interna (componente edilizia): materiale: piastrelle in ceramica di forma quadrata 33 x 33 cm - condizioni: sufficienti.

Rivestimenti (componente edilizia): materiale: piastrelle in ceramica - condizioni: buone.

Pareti interne: finitura superficiale con dipintura del tipo lavabile in tinta chiara - condizioni: sufficienti.

Soffitti: dipintura in tinta bianca a tempera - condizioni: sufficienti.

Impianto di riscaldamento: tipologia: autonomo - alimentazione: camino e stufa a pellet - condizioni: mediocri.

Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia - tensione: 220/230 V - condizioni: buone.

Impianto idrico: tipologia: sottotraccia - condizioni: buone.

*Le caratteristiche generali dell'appartamento vengono rappresentate nell'allegata planimetria catastale (Allegato n.6) avente piena rispondenza con lo stato di fatto; lo stesso appartamento in questione, infine, viene raffigurato negli allegati rilievi fotografici dal n.1 al n.4 (parte esterna) e dal n.5 al n.12 (parte interna), contraddistinti come Allegato n.8.*

### **B) Locale ad uso autorimessa**

Piena proprietà del locale ad uso autorimessa sito nel Comune di *Poggio Imperiale* alla Via



*San Marino n.23 (al piano terra/seminterrato)*; il fabbricato di cui fa parte, edificato *alla fine degli anni '50*, si erge su due livelli fuori terra ed è caratterizzato da un rivestimento in pietra nella parte più bassa ed intonaco liscio per esterni di colore rosa e beige nella parte superiore. L'ingresso principale, ad uso esclusivo, ubicato lungo la strada urbana denominata *Via San Marino* e contraddistinto dal civico n.23, è rappresentato da un portone a tre ante in metallo attraverso il quale - tramite una breve rampa in discesa - si accede direttamente all'interno del locale; l'autorimessa è intercomunicante con il soprastante appartamento di cui al punto A) di proprietà dello stesso debitore attraverso una scala interna.

Il locale in questione, in mediocre stato di manutenzione, è composto da un unico grande ambiente ove vengono tenuti depositati veicoli ed oggetti di vario genere (oltre ad un ripostiglio e ad un piccolo bagno), presenta un'altezza utile interna di 2,00 m e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 80 m<sup>2</sup>.

**DATI CATASTALI <sup>2</sup> Comune di Poggio Imperiale (Codice G761):**

***Foglio 14 - Particella 811 sub 5 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 65 m<sup>2</sup> - Superficie catastale Totale: 69 m<sup>2</sup> - Rendita catastale Euro 157,78 (Indirizzo: Via San Marino n.23 - Piano T/S1) [vedasi Allegato n.4].***

**CONFINI:** a nord con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.25 di Via San Marino*, ad est con *Via San Marino (ingresso)*, a sud con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.21 di Via San Marino* ed ad ovest con terrapieno.

**Caratteristiche descrittive e condizioni**

Fondazioni: platea in cemento armato.

Strutture verticali (struttura): pareti portanti in blocchi di tufo con irrigidimenti verticali in calcestruzzo - condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: copertura piana - condizioni: buone.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: a tre ante a battente in metallo - condizioni: sufficienti.

Porte interne: tipologia: a battente - materiale: legno - condizioni: sufficienti.

Muri interni: finitura superficiale con intonaco comune liscio - condizioni: mediocri.

Pavimentazione interna (componente edilizia): materiale: piastrelle in ceramica di forma rettangolare - condizioni: mediocri.

Pareti interne: finitura superficiale con dipintura del tipo a biancone - condizioni: mediocri.



Soffitti: dipintura in tinta bianca a tempera - condizioni: mediocri.

Impianto di riscaldamento: non esistente.

Impianto elettrico: tipologia: sottotraccia - tensione: 220/230 V - condizioni: buone.

Impianto idrico: tipologia: sottotraccia - condizioni: buone.

*Le caratteristiche generali del locale ad uso autorimessa vengono rappresentate nell'allegata planimetria catastale (Allegato n.7) avente piena rispondenza con lo stato di fatto; lo stesso locale in questione, infine, viene raffigurato negli allegati rilievi fotografici dal n.13 al n.15 (parte esterna) e dal n.16 al n.21 (parte interna) contraddistinti come Allegato n.9.*

### Quadro riepilogativo

Immobile	Sup. Lorda mq	Coeff. omog.	Sup. Commerciale mq	Esposizione	Condizioni
Appartamento (P.T.)	110	1	110	buona	sufficienti
Locale autorimessa (P.T./S1)	80	0,75	60	====	mediocri
	<b>Totale 190 mq</b>		<b>Totale 170 mq</b>		

## 4. STIMA DEI BENI PIGNORATI

### 4.BIS. SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

#### Criterio di Stima

Metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

#### Fonti di informazione

Agenzia del Territorio di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia, Ufficio Tecnico del Comune di Poggio Imperiale, agenzie immobiliari, imprenditori nell'edilizia privata e mediatori specializzati nel settore della compravendita di beni immobili, oltre che la Banca Dati dell'OMI ed altri siti web del settore.



**Valutazione:**

<b>Immobile</b>	<b>Superficie commerciale</b>	<b>Prezzo unitario</b>	<b>Valore</b>	<b>Valore diritto (100/100)</b>
<i>Appartamento</i>	110 mq	€/mq 550,00	€ 60.500,00	€ 60.500,00
<i>Locale autorimessa</i>	60 mq	€/mq 550,00	€ 33.000,00	€ 33.000,00
<b>Totale 170 mq</b>		<b>Valore tot. € 93.500,00</b>		<b>Valore tot. diritto € 93.500,00</b>

**4.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Lo scrivente, alla luce di tutto quanto accertato, ritiene che non vi siano i presupposti per applicare adeguamenti o correzioni della stima.

**5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DEI BENI**

Gli immobili pignorati in questione, di piena proprietà del debitore esecutato, non costituiscono beni indivisi.

**6. UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE DEI BENI PIGNORATI****A) Appartamento per civile abitazione**

Piena proprietà dell'appartamento per civile abitazione di tipo popolare sito nel Comune di *Poggio Imperiale* alla *Via Vittorio Emanuele n.49 (al piano terra)*; il fabbricato di cui fa parte, edificato *alla fine degli anni '50*, si erge su tre livelli fuori terra ed è caratterizzato da un rivestimento in pietra nella parte più bassa ed in mattoni colorati in verde e beige nella parte superiore.

L'ingresso principale, ad uso esclusivo, ubicato lungo la strada urbana denominata *Via Vittorio Emanuele* e contraddistinto dal civico n.49, è rappresentato da un portone a due ante in alluminio anodizzato - protetto da una robusta grata metallica - attraverso il quale si accede direttamente all'interno dell'abitazione.

L'appartamento in questione, in sufficiente stato di manutenzione, è composto da n.3 vani (soggiorno, camera da letto e tinello) ed accessori (corridoio, cucinino, bagno e n.2 ripostigli), presenta un'altezza utile interna di 3,00 m, è dotato di una scala interna che permette l'accesso diretto al sottostante locale ad uso autorimessa di proprietà dello stesso debitore (*immobile B*) e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 110 m<sup>2</sup>.



**Superficie commerciale complessiva** dell'appartamento: **110 m<sup>2</sup>**.

**DATI CATASTALI Comune di Poggio Imperiale (Codice G761):**

**Foglio 14 - Particella 810 sub 1** graffata con **811 sub 3 - Cat. A/4 - Classe 3 - Consistenza 5 vani - Superficie catastale Totale: 108 m<sup>2</sup>** (Totale escluso aree scoperte: 108 m<sup>2</sup>) - **Rendita catastale Euro 348,61** (Indirizzo: **Corso Vittorio Emanuele n.49 - Piano T**) [vedasi **Allegato n.3**].

**CONFINI:** a nord con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.51 di Via Vittorio Emanuele*, ad est con *Via San Marino (affaccio posteriore)*, a sud con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.47 di Via Vittorio Emanuele* ed ad ovest con *Via Vittorio Emanuele*.

**B) Locale ad uso autorimessa**

Piena proprietà del locale ad uso autorimessa sito nel Comune di *Poggio Imperiale* alla *Via San Marino n.23 (al piano terra/seminterrato)*; il fabbricato di cui fa parte, edificato *alla fine degli anni '50*, si erge su due livelli fuori terra ed è caratterizzato da un rivestimento in pietra nella parte più bassa ed intonaco liscio per esterni di colore rosa e beige nella parte superiore. L'ingresso principale, ad uso esclusivo, ubicato lungo la strada urbana denominata *Via San Marino* e contraddistinto dal civico n.23, è rappresentato da un portone a tre ante in metallo attraverso il quale - tramite una breve rampa in discesa - si accede direttamente all'interno del locale; l'autorimessa è intercomunicante con il soprastante appartamento di cui al punto **A**) di proprietà dello stesso debitore attraverso una scala interna.

Il locale in questione, in mediocre stato di manutenzione, è composto da un unico grande ambiente ove vengono tenuti depositati veicoli ed oggetti di vario genere (oltre ad un ripostiglio e ad un piccolo bagno), presenta un'altezza utile interna di 2,00 m e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 80 m<sup>2</sup>.

**Superficie commerciale complessiva** del locale ad uso autorimessa: **80 m<sup>2</sup>**.

**DATI CATASTALI Comune di Poggio Imperiale (Codice G761):**

**Foglio 14 - Particella 811 sub 5 - Cat. C/6 - Classe 2 - Consistenza 65 m<sup>2</sup> - Superficie catastale Totale: 69 m<sup>2</sup> - Rendita catastale Euro 157,78** (Indirizzo: **Via San Marino n.23 - Piano T/S1**) [vedasi **Allegato n.4**].

**CONFINI:** a nord con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.25 di Via San Marino*,



ad est con *Via San Marino (ingresso)*, a sud con proprietà di cui al *fabbricato adiacente al civico n.21 di Via San Marino* ed ad ovest con terrapieno.

**PREZZO BASE LOTTO UNICO (Valore di stima – eventuali adeguamenti):**

€ 93.500,00 - € 00,00 = **€ 93.500,00**

**7. STATO DI POSSESSO DEI BENI PIGNORATI**

Come è stato possibile accertare in modo diretto durante lo svolgimento delle operazioni peritali di sopralluogo e come espressamente dichiarato dalla parte interessata, l'appartamento ed il locale autorimessa pignorati in questione sono detenuti in possesso dallo stesso debitore [REDACTED] con la propria compagna [REDACTED] ed il proprio figlio [REDACTED] e ne rappresentano la loro normale abitazione di residenza.

**8. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Risulta che non vi siano formalità, vincoli od oneri giuridici che restino a carico dell'acquirente.

**9. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI E CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

**Iscrizioni:** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 16 gennaio 2009 al n.390 Registro Generale e al n.42 Registro Particolare di cui all'atto notarile pubblico per Notar Pasquale De Candia di Vieste del 22 dicembre 2008 - rep. n.40439/20338 a favore della *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.* (con sede a Roma e domicilio a San Severo in Via Tiberio Solis n.194 - C.F. 09339391006) e contro il debitore ipotecario [REDACTED];

**Pignoramenti:** Verbale di pignoramento immobiliare a favore della *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.* (con sede a Roma - C.F. 09339391006) e contro [REDACTED], con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 16 agosto 2017 - rep. n.5933 - trascritto a Lucera in data 11 ottobre 2017 al n.7468 Registro Generale e n.6105 Registro Particolare.

**Altri oneri:** Nessuno

**10. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO**

a) Entrambi gli immobili pignorati risultano regolarmente accatastati in data **19 novembre 2008**.



b) Il sottoscritto conferma la piena corrispondenza tra quanto accertato in sede di sopralluogo e quanto rilevabile dalle planimetrie catastali di entrambi i beni pignorati.

c) L'edificazione del fabbricato comprendente gli immobili in questione risale *alla fine degli anni '50*, vale a dire ad un'epoca antecedente la data del 1° settembre 1967. Nessuna difformità urbanistico-edilizia riscontrata e nessuna opera che integri ipotesi di illecito edilizio ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica.

## 11. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'appartamento per civile abitazione in esame è risultato provvisto di regolare *attestato di prestazione energetica (Allegato n.10)* predisposto dal tecnico abilitato geom. Nazario Mazzarella secondo la metodologia di calcolo di cui al Decreto Legislativo n.192 del 19 agosto 2005 e s.m.i.; da tale attestato di prestazione energetica emerge che l'appartamento pignorato è caratterizzato da una *Classe Energetica F*.

Lo scrivente mette in evidenza che, per il locale ad uso autorimessa, non vi è l'obbligo della redazione dell'*attestato di prestazione energetica*.

## 12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1 - QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008 N.199

Non sussistono condizioni di tale tipo.

### **ALLEGATI:**

- 1) *N.2 verbali di sopralluogo (Allegato n.1);*
- 2) *Certificato di stato civile (Allegato n.2);*
- 3) *Certificato di visura catastale* dell'appartamento per civile abitazione (*Allegato n.3*);
- 4) *Certificato di visura catastale* del locale ad uso autorimessa (*Allegato n.4*);
- 5) *N.3 foto satellitari reperite sul web* del fabbricato comprendente i beni pignorati (*Allegato n.5*);
- 6) *Planimetria catastale* dell'appartamento per civile abitazione (*Allegato n.6*);
- 7) *Planimetria catastale* del locale ad uso autorimessa (*Allegato n.7*);
- 8) *N.12 rilievi fotografici* dell'appartamento per civile abitazione (*Allegato n.8*);
- 9) *N.9 rilievi fotografici* del locale ad uso autorimessa (*Allegato n.9*);
- 10) *Relazione di certificazione energetica* dell'appartamento per civile abitazione (*Allegato n.10*).

Foggia, 13 gennaio 2020

L'Esperto di Ufficio

(dott. ing. Antonio Garruto)

