

**STUDIO TECNICO AGRARIO dott. Agr. NATALE COLOPI**

**Viale S. Antonio n. 61 - 71042 Cerignola (FG)**

**e-mail: [natalecolopi@libero.it](mailto:natalecolopi@libero.it)**

**pec: [n.colopi@epap.conafpec.it](mailto:n.colopi@epap.conafpec.it)**

**Tel / Fax 0885/425864 – Cellulare 339/3047026**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

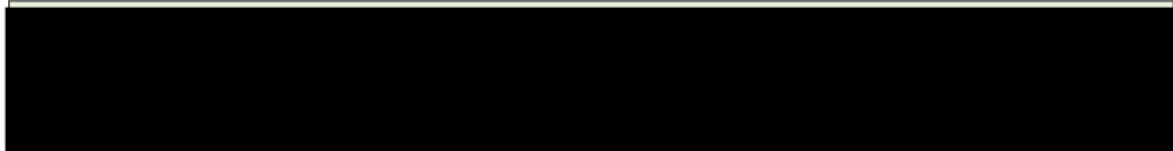
**Terza Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Espropriazione Immobiliare N. 519/2018 R.G. Esec.**

**promossa**

da SIENA NPL 2018 SRL con sede legale in Roma (RM), Via Piemonte n. 38, rappresentata e difesa dall’Avv. Michele Bellomo ed elettivamente domiciliata in C.so Cairoli n. 25 Foggia (FG) presso studio legale dell’Avv. Valentina Landi.

**contro**



**Giudice della Esecuzione: Dott.sa Valentina Patti**

**Udienza dello 25.11.2021**

**RELAZIONE TECNICA D’UFFICIO**

**ESPERTO DESIGNATO  
dott. Agr. NATALE COLOPI**



## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

### SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Relazione del Consulente Tecnico d’Ufficio dott. Agr. Natale Colopi nel procedimento esecutivo iscritto al N. **519/2018 del ruolo generale esecuzioni**, [REDACTED]



\*\*\*\*\*

#### PREMESSA

Il Giudice della Esecuzione competente dott.ssa Valentina Patti, con provvedimento del 29.11.2019 nominava il sottoscritto dr. Agr. Natale COLOPI iscritto all’Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia al n. 299, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all’art. 173 *bis*, commi 1 e 2, disp. Att. c.p.c., nella esecuzione immobiliare in epigrafe, convocando l’esperto davanti a sé, per il giorno 28.05.2020, onde riceverne il giuramento di cui all’art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c., fissando per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l’udienza dello 02.12.2020 (*All. N. 01*). A seguito di decreto di differimento udienza emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 09.05.2020, ricevuto a mezzo pecmail dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari-, il giuramento previsto per il 28.05.2020 era differito al 16.09.2020 (*All. N. 02*). A mezzo pecmail del 14.09.2020 riceveva Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- il provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, con il quale era disposto che il procedimento in epigrafe sarebbe stato trattato alla presenza delle parti il giorno



16.09.2020, in Aula II del Tribunale di Foggia, nella fascia oraria 13:00-14:00 (All. N. 03). All’udienza del 16.09.2020, adempite le formalità di rito, il sottoscritto esperto effettuava il giuramento ed allo stesso venivano posti i seguenti quesiti: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto della 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 inadeguati, 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 loro 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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell’immobile*



*conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

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

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

*8) all’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l’esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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 opponibile 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 pertinenza di fabbricati;*

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



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

*a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico e 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 dell’1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

*d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*

*e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l’esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l’esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l’aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni 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;*

*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’esperto 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.*

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

L’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione assegnava all’esperto il termine sino al 15.12.2020 (90 gg) per il deposito telematico dell’elaborato peritale, rappresentandosi che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell’indicato termine e di cui si sarebbe dovuto dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E. L’esperto non avrebbe potuto sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell’art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificamente indicati nello stesso verbale fornendo con sollecitudine, per il caso di imprecisione o carenze dell’elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli



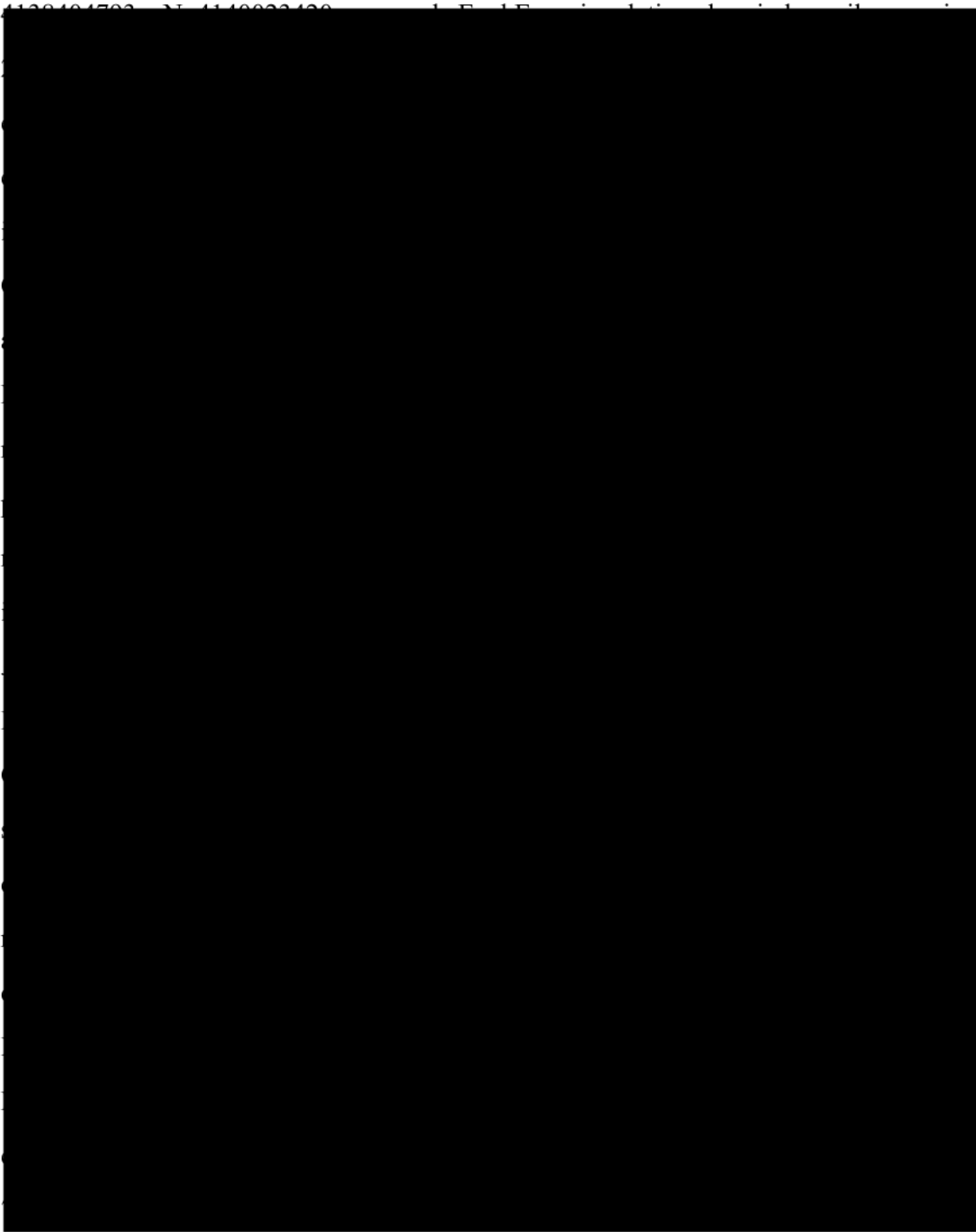
ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarebbe stato riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso. L’esperto avrebbe avuto cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all’immobile staggito, all’esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell’esecutato, avrebbe relazionato al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Il Magistrato autorizzava l’esperto ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell’esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell’espletamento dell’incarico; a fare uso del mezzo proprio. Terminata la relazione, l’esperto avrebbe inviato copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti avessero provveduto a inviare note all’esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., l’esperto sarebbe intervenuto alla detta udienza, per rendere chiarimenti. L’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione fissava preliminarmente l’udienza alla data dello 02.12.2020. A mezzo pecmail del 17.09.2020 riceveva dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- il provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, con il quale era disposto il differimento dell’udienza ex art. 569 c.p.c. al 25.02.2021 (*All. N. 04*). A mezzo pecmail del 25.02.2021 riceveva dalla Cancelleria della Terza Sezione Civile del Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari- il provvedimento dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, con il quale era disposto il differimento dell’udienza al 25.11.2021 (*All. N. 29*).

## **OPERAZIONI PERITALI**

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, prima dell’espletamento delle operazioni peritali di rito, effettuava indagini presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di







**BENI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ASCOLI SATTRIANO (FG) QUALI,  
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO**



**STESSO COMUNE AL FOGLIO 63, PARTICELLA 224, SUB. 11, CATEGORIA A/3, SITA AL PIANO SECONDO DI VIA STAZIONE N. 54; STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE (BOX AUTO) ALLIBRATO IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 63, PARTICELLA 224, SUB. 18, CATEGORIA C/6 POSTO AL PIANO INTERRATO DI VIA STAZIONE.**

**UNICO LOTTO**

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

In ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, C.P.C., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa è apparsa conforme sotto il profilo ipocatastale, in quanto completo ed esauriente è apparso il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal [REDACTED] a favore ed a carico del pignorato e dei suoi danti causa, redatto in data 10.01.2019 sulla base delle risultanze ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – a carico dell’esecutato, relativamente al periodo 01.01.1974 allo 02.01.2019. Inoltre, il sottoscritto esperto provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure catastali storiche per immobile (*All. N. 05*) e presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 25.09.2020 (*All. N. 13*), al fine di aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili oggetto di esecuzione.

**1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’**

**Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)**



Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento di cui al lotto unico, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo è possibile affermare che i beni immobili insistenti nel Comune di Ascoli Satriano (FG) quali, **abitazione di tipo economico** posto al piano secondo, interno 7 di Via Stazione n. 54, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 142 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 526,79 (*Euro cinquecentoventisei/79*), **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (locale uso garage)** posto al piano interrato di Via Stazione snc, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub 18, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 135,57 (*Euro centotrentacinque/57*), sono pervenuti all’esecutato, terzo datore di ipoteca :

- giusta atto pubblico di compravendita del [REDACTED] a rogito della [REDACTED]

[REDACTED], trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 [REDACTED]

[REDACTED] del Registro Particolare, gli immobili oggetto di esecuzione quali, **abitazione di tipo economico** allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub 11, categoria A/3 e **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (locale uso garage)** allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub 18, categoria C/6, sono pervenuti in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Cronistoria al ventennio**



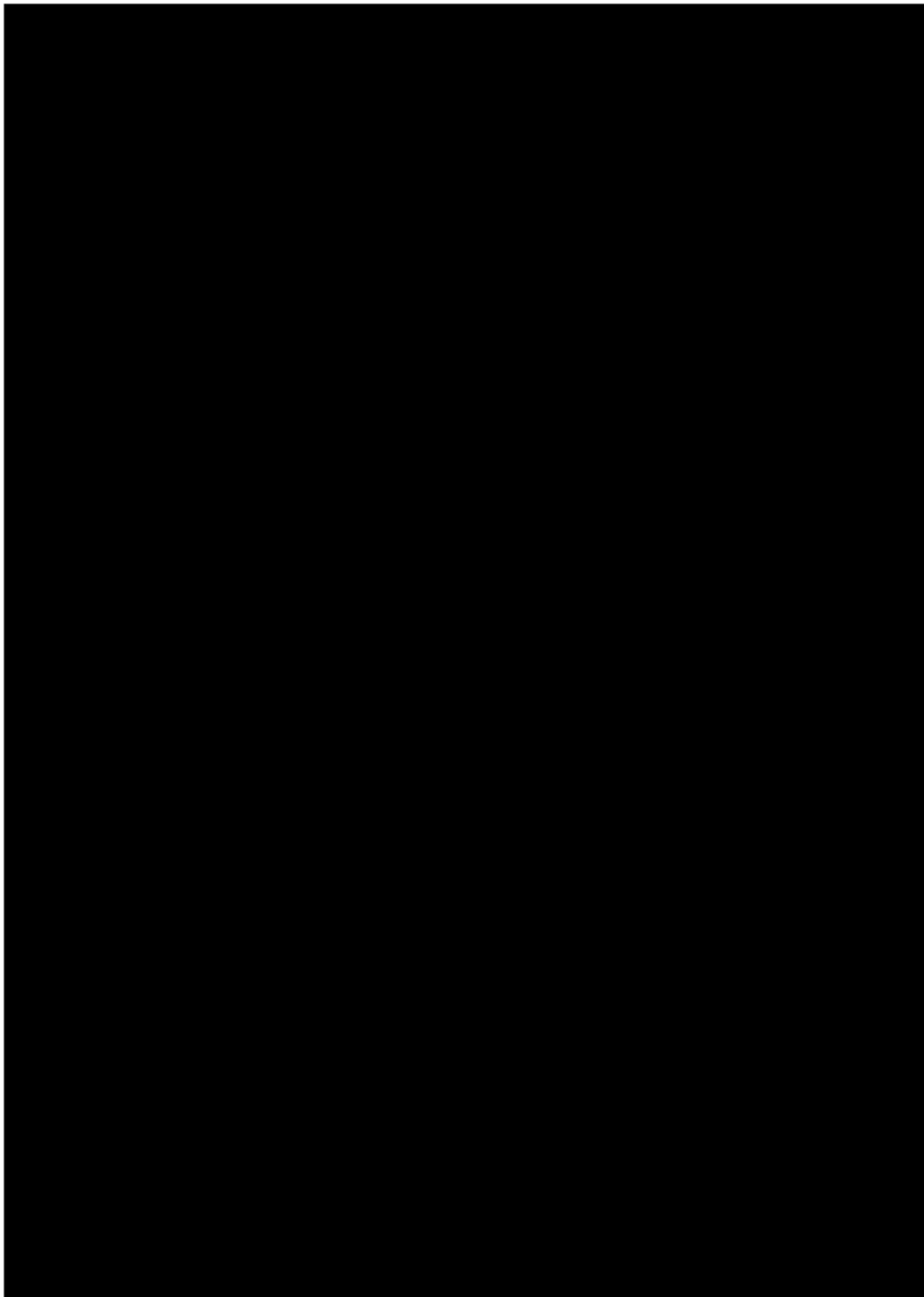
A tutto lo 02.01.2019 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, i beni immobili oggetto di esecuzione insistenti nel Comune di Ascoli Satriano (FG) quali, **abitazione di tipo economico** allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub 11, categoria A/3 posta al piano secondo, interno 7 di Via Stazione, civico 54 e **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (locale uso garage)** allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub 18, categoria C/6, posta al piano interrato di Via Stazione, risultano appartenere all’esecutato in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, come si evince dalla seguente cronistoria :

- giusta atto pubblico di compravendita del [REDACTED] di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED] al Numero [REDACTED] del Registro Generale ed al Numero [REDACTED] del Registro Particolare, gli immobili oggetto della esecuzione quali, **abitazione di tipo economico** allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub 11, categoria A/3 e **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (locale uso garage)** allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub 18, categoria C/6, sono pervenuti in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà [REDACTED]

- iscrizione di ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di apertura di credito del [REDACTED] a rogito del [REDACTED] (FG). Numero 130 di Repertorio, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data [REDACTED], al Numero [REDACTED], a favore della







[REDACTED]

- iscrizione di ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo dello 02.04.2012,

[REDACTED]

- verbale di pignoramento immobiliare, emesso in data 08.10.2018 [REDACTED]

[REDACTED]



in data 02.01.2019 presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –

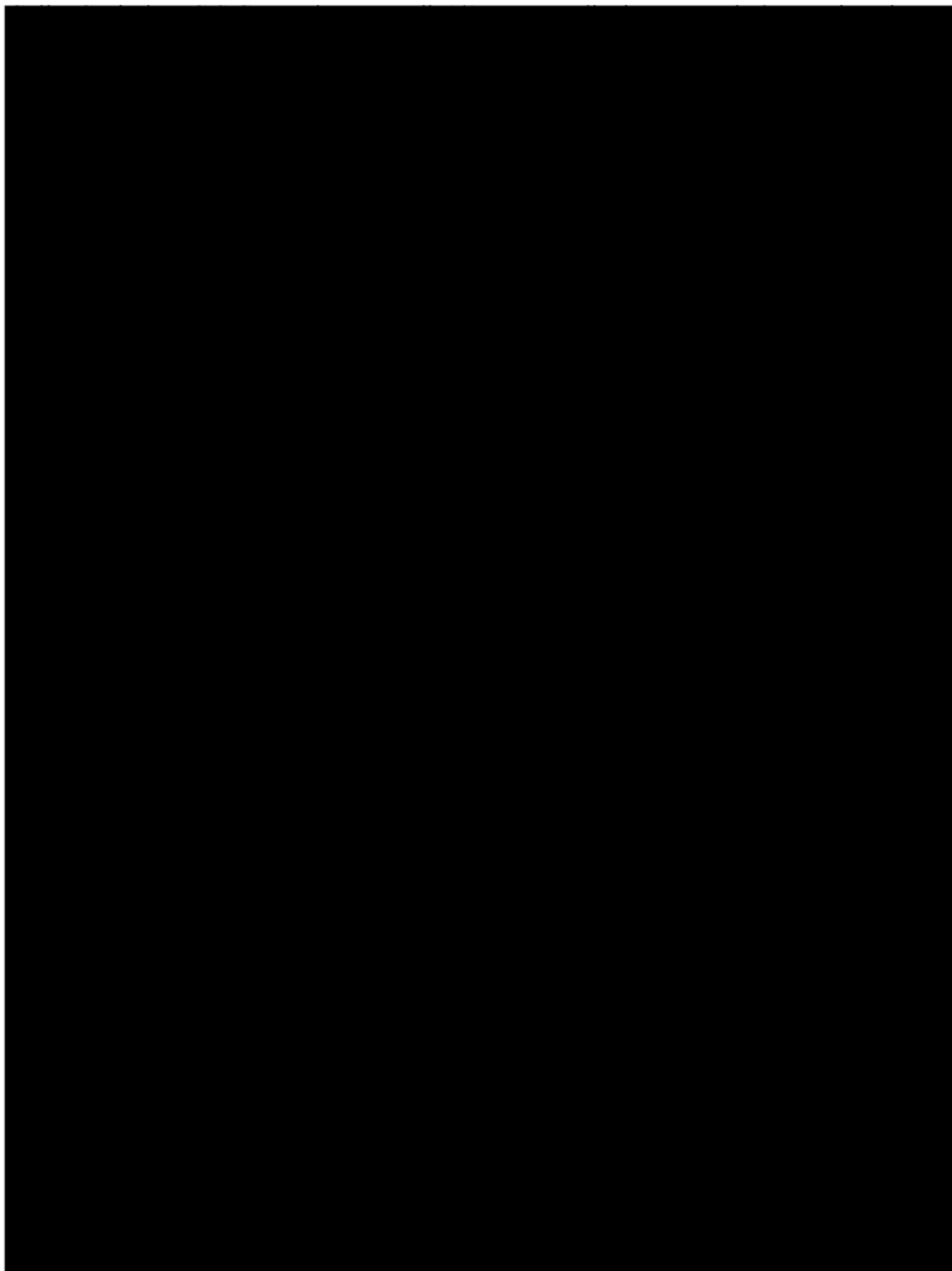


**In base ai controlli catastali effettuati presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, gli immobili oggetto della esecuzione alla data 24.09.2020 risultano essere così censiti in N.C.E.U. del Comune di Ascoli Satriano (FG) :**

relativamente **all’abitazione di tipo economico**, la situazione come dall’impianto meccanografico dello 01.01.1989 dell’unità immobiliare è la seguente : allibrata al Catasto Urbano di Ascoli Satriano (FG) al foglio 63, particella 224, sub. 11, Via Stazione n. 1, al piano secondo, interno 7,

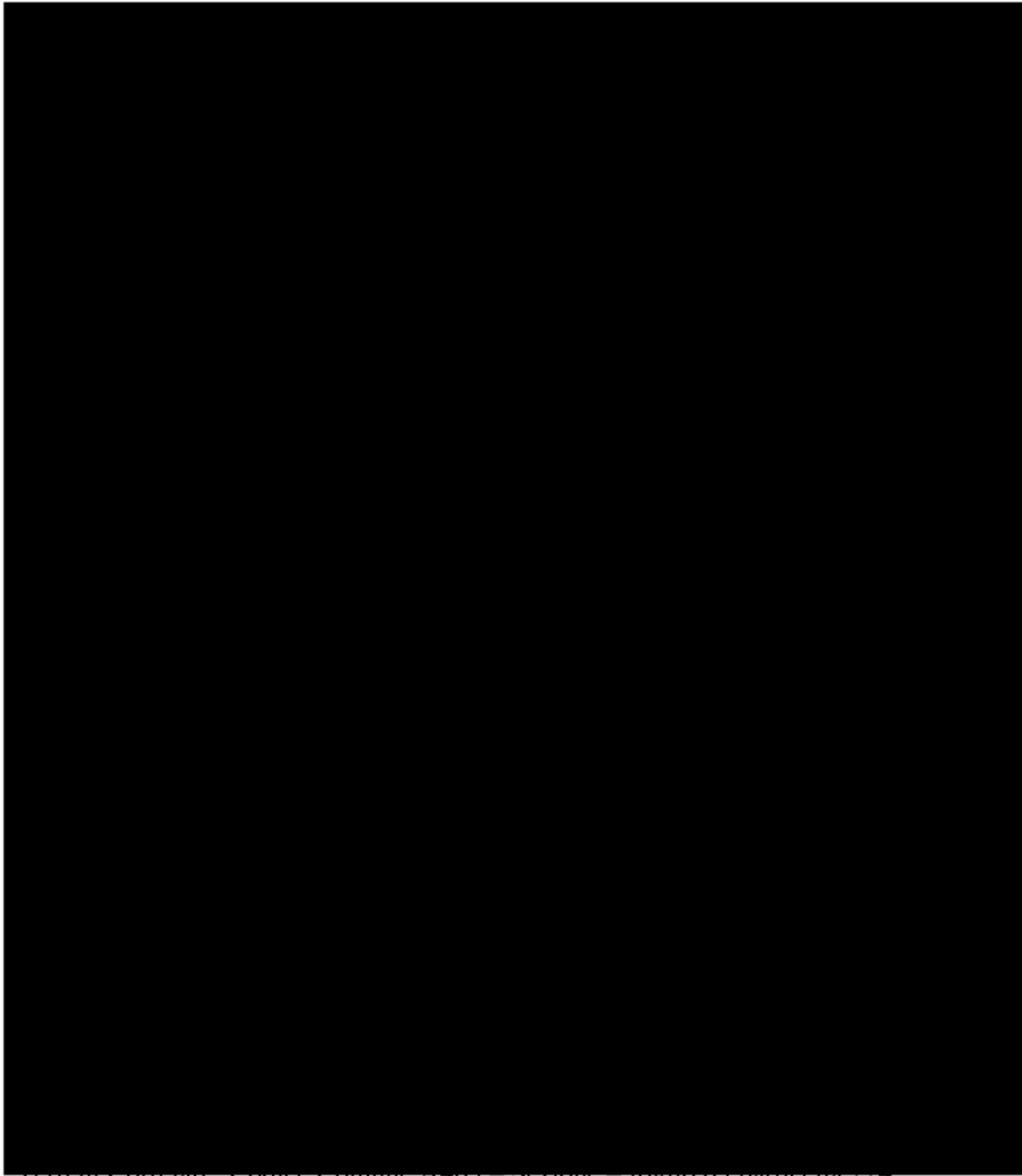






ambroata al Catasto Urbano di AScen Sannano (FG) al foglio 05, particella 224, sub. 16,





Perenni Comuni: Codice Comune 71405 – Sezione – Foglio 05 particella 224.

**1. TER. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI  
DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL’ATTO DI  
PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE**

A seguito della produzione delle visure catastali storiche per immobile e



dell’indagine espletata in data 24.09.2020 (*All. N. 05*), relativamente agli immobili oggetto di esecuzione è emerso che l’**abitazione di tipo economico** è allibrata in N.C.E.U. del Comune di Ascoli Satriano (FG) al foglio 63, particella 224, sub 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 142 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 526,79 (*Euro cinquecentoventisei/79*), sito al piano secondo, interno 7 di Via Stazione n. 1; l’immobile quale **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** è allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub 18, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita € 135,57 (*Euro centotrentacinque/57*), sito al piano S1 di Via Stazione snc, in ditta [REDACTED] in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà. Nella nota di trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 08.10.2018, al Numero [REDACTED] di Registro Generale ed al Numero [REDACTED] di Registro Particolare, gli immobili oggetto di esecuzione facenti parte dell’Unità negoziale n. 1, quali, immobile N. 1 **abitazione di tipo economico** è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Ascoli Satriano (FG) al foglio 63, particella 224, sub 11, categoria A/3, consistenza 6 vani, sito al piano secondo, interno 7 di Via Stazione civico 54; l’immobile N. 2 **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Ascoli Satriano (FG) al foglio 63, particella 224, sub 18, categoria C/6, consistenza 35 mq, sito al piano S1 di Via Stazione snc, [REDACTED] in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà. Infine, nell’atto pignoramento notificato in data 08.10.2018 gli immobili oggetto di esecuzione quali, **abitazione di tipo economico** posto al piano secondo di Via Stazione n. 54, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 526,79 (*Euro cinquecentoventisei/79*);



**stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (locale ad uso box-deposito)** posto al piano S1 di Via Stazione snc, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub. 18, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita € 135,57 (*Euro centotrentacinque/57*), [REDACTED]

[REDACTED] in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, [REDACTED] Alla luce di quanto ridato, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati, con quelli riportati nella nota di trascrizione e nell’atto di pignoramento, eccezione fatta per il numero civico dell’abitazione di tipo economico, il quale risulta diverso nella visura catastale storica per immobile.

#### **1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE**

A seguito della lettura della documentazione ipocatastale agli atti, del Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 10.01.2019 [REDACTED] a favore ed a carico del pignorato terzo datore di ipoteca e dei suoi danti causa e delle visure ipotecarie allegate alla presente relata, non è emersa la presenza di ulteriore verbale di pignoramento immobiliare gravante sul compendio oggetto di esecuzione.

#### **1. QUINQUES. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO, EVIDENZIANDO LA SUSSISTENZA DI EVENTUALI CONVENZIONI PATRIMONIALI**

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 19.09.2020 all’Ufficio Stato Civile del Comune di Ascoli Satriano (FG), volta al rilascio dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome dell’esecutato (*All. N. 07*), lo stesso Ufficio a mezzo pecmail del [REDACTED] trasmetteva l’Estratto per Riassunto del



Registro degli Atti di Matrimonio emesso in data 24.09.2020 (*All. N. 10*), il quale certifica che [REDACTED] [REDACTED] contraevano matrimonio nel Comune di Ascoli Satriano (FG) [REDACTED], come deriva dal registro degli atti di matrimonio dello stesso comune Anno [REDACTED]


[REDACTED] Nelle annotazioni nulla è ridato in merito alla scelta del regime patrimoniale.

## **2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CON L’INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI**

Piena proprietà dell’executato per la quota di 1/1 (*uno/uno*) (terzo datore di ipoteca) in regime di separazione dei beni, come ridato nel contratto di mutuo di credito

[REDACTED]  
[REDACTED] relativamente ai beni immobili oggetto di esecuzione, quali, **abitazione di tipo economico** ubicata nel Comune di Ascoli Satriano (FG) al piano secondo, interno 7 di Via Stazione, civico 54 ed allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub.11, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 142 mq, superficie totale escluse aree scoperte 112 mq, rendita € 526,79 (*All. N. 05*); **stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** ubicato nel Comune di Ascoli Satriano (FG) al piano S1 di Via Stazione snc, ed allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub. 18, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita € 135,57 (*All. N. 05*). L’abitazione di tipo economico è parte integrante di un edificio ricevente accesso dal portone comune di Via Stazione n. 54 (*Foto N. 01*), posta in



secondo piano con ingresso dalla seconda porta d’ingresso posta a destra partendo dalla scalinata, distinta con il numero sette (7). L’unità immobiliare quale stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (box auto) posto al piano interrato è parte integrante dello stesso edificio, ricevente accesso da Via Stazione snc (*All. N. 37, Foto N. 10*), con ingresso dalla prima porta a sinistra scendendo dalla rampa di accesso, distinto con il numero interno diciotto (18). Entrambi gli immobili oggetto di esecuzione sono parte integrante di un edificio per civile abitazione multipiano, sprovvisto di ascensore, costituito da un piano sottostrada destinato a locali ad uso garage, oltre a piano terra, piano primo, piano secondo destinati a civile abitazione e piano sottotetto destinato ad accessori e pertinenze. L’edificio consta altresì di un terrazzo piano protetto da recinzione metallica, di marciapiedi costruiti sul perimetro del fabbricato, del suolo di pertinenza compreso il muro di contenimento del terrapieno, quest’ultimi di proprietà comune, inalienabili ed indivisibili, a tutti i condomini, in proporzioni alle quote millesimali determinate in base al valore delle unità immobiliari che compongono il condominio, oltre a tutto quanto concerne l’edificio, come di proprietà esclusiva dei condomini proprietari dei locali posti al piano primo sottostrada sono la rampa di accesso a detti locali e l’area di manovra posta a servizio dei locali box auto. In merito alle caratteristiche costruttive dell’edificio, verosimilmente la struttura portante è realizzata in cemento armato, i solai sono del tipo in latero-cemento armato, le murature di tompagno sono in laterizio, mentre il rivestimento della facciata esterna è realizzato con mattoni facciavista di colore grigio, le tramezzature sono realizzate con mattoni forati. L’edificio provvisto di portone di ingresso ad apertura elettrica per l’accesso alle unità abitative (*All. N. 37, Foto N. 01*) e saracinesca realizzata in alluminio con movimento elettrico per l’accesso ai locali ad uso garage è stato ultimato alla fine degli anni ottanta dalla  ed è provvisto di impianto idrico collegato alla



pubblica rete, il sistema fognante e le acque reflue dei servizi igienici sono incanalate in condotta e confluiscono nella rete pubblica, fatta eccezione per l’acqua riveniente dal box auto oggetto di esecuzione; l’impianto elettrico è realizzato a norma, provvisto di contatore ENEL con allaccio alla rete pubblica cittadina ed interruttore magnetotermica salvavita; l’impianto di approvvigionamento energetico è a gas metano, con allaccio alla rete di distribuzione pubblica. In sede di ispezioni peritali del 19.10.2020 e 22.07.2021, l’edificio si è presentato discretamente rifinito in ogni sua parte, con finiture interne ed esterne di discreta qualità, in buone condizioni di conservazione e manutenzione (*All. N. 37, Foto N. 01, 14*). Circa le coerenze, l’abitazione di tipo economico confina: a sud con Via Stazione, a nord con muro di contenimento del terrapieno, a est con pianerottolo interno all’edificio; il box auto confina : a sud con spazio di manovra, a est con ragioni [REDACTED] a nord con muro di contenimento del terrapieno. Come dichiarato dall’esecutato in sede di ispezione peritale del 22.07.2021, il condominio per lo stesso edificio è stato costituito con verbale di deposito di regolamento di condominio dello [REDACTED] 1989 a rogito del dr. Lorenzo Carusillo Notaio in Foggia [REDACTED] 22/7/2021.

## **2. BIS. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL FABBRICATO E DEL TERRENO OGGETTO DI PIGNORAMENTO, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO O DELLE FOTO SATELLITARI O STRALCIO DI FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO**

A seguito di consultazione cartografica dal Portale Telematico della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto – è stata acquisita l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale avente ad oggetto l’edificio ospitante le unità immobiliari oggetto di esecuzione, al fine dell’esatta individuazione dello stesso (*All. N. 08*). In ottemperanza al presente quesito, a seguito del rilievo



celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale del 22.07.2021 ai beni immobili staggiti, sono stati redatti elaborati grafici in scala (*All. N. 38*), pure allegati alla presente relata.

### **3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI**



Le unità immobiliari oggetto di esecuzione fanno parte di un insediamento isolato composto da tre edifici, compresi nella parte immediatamente periferica dell’urbano di Ascoli Satriano (FG), caratterizzata dal possedere strade regolari non sempre allineate con sufficienti parcheggi e insufficienti aree ricreative, a densità di traffico bassa. Nelle zone limitrofe insiste il centro cittadino il quale dista dall’edificio in cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione mt 500 circa. Nella zona non sussistono aree residenziali ed il quartiere è provvisto di sufficienti servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché di sufficienti collegamenti pubblici. I servizi offerti dalla zona in cui insiste il compendio oggetto di esecuzione sono, sufficienti uffici pubblici, giardini pubblici, farmacia, negozi al dettaglio e assenza di un centro commerciale. La zona dista dalla ferrovia km 5 circa, dall’autostrada km 10 circa. Le zone limitrofe sono caratterizzate dal possedere aree non urbanizzate. A partire dall’Istituto di Credito Banca Popolare di Milano in Via Mezzanelle, oltrepassato il rondò, prendendo la terza uscita e percorsa Via Stazione per mt 600 circa, si giunge all’edificio in cui insistono gli immobili oggetto di esecuzione.

#### **3.1. Descrizione dell’abitazione di tipo economico**

L’abitazione di tipo economico oggetto di esecuzione sita al piano secondo di un edificio sprovvisto di ascensore, alla quale si accede dal portone capo scala prospiciente





la Via Stazione (All. N. 30, Foto N. 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08) per mezzo di scala interna, in sede di ispezione peritale apparsa in stato conservativo generalmente discreto è composta di sei vani (6) compresi accessori diretti, quali ingresso-soggiorno-tinello (All. N. 37, Foto N. 02), cucina (All. N. 37, Foto N. 03), ripostiglio attualmente con accesso dal corridoio (All. N. 37, Foto N. 04), servizio igienico (All. N. 37, Foto N. 05), camera da letto padronale (All. N. 37, Foto N. 06), prima cameretta da letto (All. N. 37, Foto N. 07), secondo ripostiglio, seconda cameretta da letto (All. N. 37, Foto N. 08), oltre ad un balcone con affaccio alla Via Stazione, antistante i vani ingresso-soggiorno-tinello, cucina, servizio igienico, camera da letto padronale, prima cameretta da letto (All. N. 37, Foto N. 01), al quale affacciano a mezzo di due finestre site rispettivamente nella prima cameretta da letto e servizio igienico e tre porte finestre rispettivamente site nell’ingresso-soggiorno-tinello, nella cucina e nella camera da letto padronale. Nel servizio igienico è posta la caldaia a gas metano della marca   (All. N. 37, Foto N. 05). In merito alla distribuzione interna dei vani dell’unità abitativa, a partire dalla porta capo scala si accede al vano ingresso -soggiorno-tinello, al quale affaccia il vano cucina provvisto di infisso interno, a mezzo corridoio cieco in prosecuzione del vano ingresso-soggiorno-tinello si accede al ripostiglio, servizio igienico, camera da letto padronale, prima cameretta da letto e secondo ripostiglio provvisti di infissi interni posti sulla sinistra dello stesso corridoio, mentre al termine dello stesso corridoio insiste la seconda cameretta da letto pure provvista di infisso interno. L’altezza interna dell’unità abitativa è di mt 2,93 circa, pari al catastale. L’unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 134,00 circa (*superficie netta di mq 120,33 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*), mentre la superficie lorda del balcone è di mq 22,95 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 156,95 circa. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di omogeneizzazione per le aree scoperte e





compongono sono in piastrelle in gres porcellanato di buona qualità (All. N. 37, Foto N. 02, 04, 06, 07, 08); - pareti tinteggiate con pittura acrilica, quelle dei due ripostigli tinteggiati a tempera, soffitto tinteggiato tempera su intonaco in malta cementizia (All. N. 37, Foto N. 02, 04, 06, 07, 08); - i rivestimenti del servizio igienico sono realizzati con piastrelle in ceramica smaltata, con elementi di buona qualità, i sanitari e la rubinetteria sono del tipo commerciale (All. N. 37, Foto N. 05); - il rivestimento della cucina è in parte realizzato in piastrelle di ceramica in parte tinteggiato con pittura acrilica (All. N. 37, Foto N. 03); - gli infissi interni sono in numero complessivo di sette, l’infisso per accesso alla cucina è del tipo scorrevole realizzato in legno tamburato, quattro infissi sono a bussola a battente normale realizzati in legno tamburato e vetro, un infisso a battente normale per accesso al ripostiglio è in legno tamburato lamellare, l’infisso del secondo ripostiglio è risultato mancante al momento dell’ispezione peritale (All. N. 37, Foto N. 04); - gli infissi esterni provvisti di zanzariere (*finestre e porte finestre*) sono realizzati in PVC e gli avvolgibili sono in plastica a movimento manualmente (All. N. 37, Foto N. 02, 03, 06, 07, 08); - la porta capo scala è realizzata in legno di tipo blindato; - l’impianto di riscaldamento di tipo autonomo dispone di una caldaia a gas metano sita nel servizio igienico ad accensione elettronica (All. N. 37, Foto N. 05) e radiatori in ghisa (All. N. 37, Foto N. 03, 04, 06, 07, 08); - l’impianto elettrico dispone di interruttore magnetoterma con differenziale 0,03 Ampere, i punti luce e le prese di corrente sono di buona qualità; la cucina dispone di uno split; - l’abitazione è dotata di impianto citofonico. L’unità immobiliare dispone di impianto idrico. Il balcone dispone di pavimentazione con materiale antigelivo ed antiscivolo, oltre a ringhiera in ferro provvista in parte, di pannelli in muratura (All. N. 37, Foto N. 01). Lo stato d’uso e di manutenzione generale è discreto, in quanto il pavimento è apparso in alcuni punti sollevato. Gli allacciamenti elettrico, idrico e fognante sono regolarmente collegati ai collettori cittadini.





## **Caratteristiche Descrittive**

Relativamente alla componente edilizia dell’autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) oggetto di esecuzione posta al piano seminterrato S/1, la quale consta di un unico vano le cui dimensioni sono tali da ospitare un veicolo di grossa cilindrata (*All. N. 37, Foto N. 10, 11*), alla quale si accede agevolmente a mezzo di corsia di manovra; dispone delle seguenti finiture: - tramezzi divisori in mattoni forati; - la pavimentazione è del tipo industriale di colore grigio (*All. N. 37, Foto N. 10, 11*); - le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati a tempera (*All. N. 37, Foto N. 10, 11*); - l’impianto elettrico minimale dispone di due punti luce e prese di corrente di tipo economico; - l’ingresso consta di una saracinesca realizzata in alluminio con movimento elettrico (*Foto N. 06, 07*); - l’impianto idrico è presente. L’allacciamento fognante non è collegato ai collettori cittadini. Lo stato d’uso e manutenzione generale è buono.

## **4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO**

### **4.1 Criterio di Stima**

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione tecnica d’ufficio, appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della disciplina estimativa. In primo luogo, si tratta di individuare l’aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, il quale, per il caso di specie ben si configura nel contesto del valore di mercato, inteso come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell’ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E’ altresì importante, sottolineare, che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà, pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti, il metodo di stima è unico e comparativo, mentre i procedimenti di stima si vogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due procedimenti permane in ogni caso l’elemento fondamentale correlato all’attività



comparativa, attività che implica, appunto, la unitarietà del metodo stesso. E’ ben noto che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell’ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti, posticipati, medi, ordinari e continuativi. In ogni caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi, richiede comunque, un’indagine di mercato, comparando il bene oggetto di stima con beni simili, per i quali sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, si ribadisce, inserito nel più rigoroso rispetto del principio dell’ordinarietà. Purtroppo, detta indagine, quasi sempre si appalesa estremamente complessa e fortemente condizionata da elementi normativi o economici, che mal si configurano con la specifica dinamica del libero gioco della domanda e dell’offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi, che includono significative problematiche di natura giuridica, nonché di politica economica ed economia politica, si sottolinea che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo che, ancorché scevro da difficoltà operative, di fatto, si appalesa meno condizionato da elementi non del tutto definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad una accurata analisi, una forte valenza economico-estimativa ordinaria. La suddetta indagine comparativa (o sintetica), sviluppata attraverso una curva di frequenze dei prezzi e direttamente rispondente ai dati rilevati, è stata infine integrata con una ceck list, la quale, ha permesso di valutare le differenze tra gli immobili oggetto di stima e quelle a cui questi sono stati comparati. Tale operazione conclusiva, in sostanza, ha consentito di superare il problema della difficoltà operativa di “*eguagliare*” beni simili, e dunque permettere di entrare nello specifico delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’oggetto della valutazione, nonché dei caratteri di apprezzamento o deprezzamento, che la zona in cui insistono gli immobili oggetto di stima, può su di essa influire. Circa



la valutazione, sono state eseguite approfondite indagini e ricerche per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili in zona, posti nelle stesse condizioni di conservazione e manutenzione. I dati raccolti, sono stati inseriti in una serie, di cui il prezzo parametrico ha rappresentato il più probabile valore di mercato calcolato col metodo sintetico, attraverso una distribuzione di frequenza dei prezzi. Il valore degli immobili oggetto di esecuzione caratterizzante il compendio in esame, è derivato però, oltre che dal raffronto con immobili simili, anche da fattori dipendenti da aspetto, presenza di servizi nella zona in cui è inserito il fabbricato ospitante gli stessi immobili, necessità di opere di ristrutturazione, dimensione delle unità immobiliari, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insistono gli immobili oggetto di stima, sia come fruibilità della stessa in relazione alle varie destinazioni d’uso, qualità delle unità immobiliari (*standard sociale*) e dello loro stato di vetustà, conservazione, manutenzione e standard ambientale (*appetibilità della zona*), condizioni e caratteristiche degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, prospicenza degli immobili rispetto alle strade, non ultimo il regime giuridico degli immobili. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, ha proceduto alla stima del compendio oggetto di esecuzione.

#### **4.2 Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato delle unità immobiliari rilevata (*abitazione di tipo economico e box auto (stalle, scuderie, rimesse e autorimesse*)**

Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Ascoli Satriano (FG), relativamente agli immobili oggetto di esecuzione lo scrivente ha operato approfondite ricerche e indagini di mercato svolte nella zona in cui insiste il compendio oggetto di esecuzione, oltre che rinvenire avvenute compravendite, sia remote che recenti, eseguite mediante atti



notarili, per immobili simili a quelli oggetto della presente relata. Sono state rilevate informazioni presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio-Servizi Catastali, l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare, l’Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Satriano (FG) e le agenzie immobiliari insistenti in quest’ultimo comune e nei comuni vicini, oltre ai valori di mercato espressi dalla Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI), relativi all’anno 2019 – Semestre 2 (*All. N. 09*), relativamente al mercato degli immobili compravenduti non di nuova costruzione ed al valore di mercato degli stessi immobili in stato conservativo normale, compravenduti, non di nuova costruzione, dell’importo **minimo di € 550,00/mq e massimo di € 800,00/mq** per abitazioni civili e dell’importo **di € 400,00/mq e massimo di € 600,00/mq** per box auto, rilevando altresì notizie presso imprese edili. Considerato il discreto stato conservativo conservativo, di vetustà e manutenzione cui verte l’abitazione di tipo economico, il buono stato conservativo di vetustà e manutenzione cui verte il box auto, l’ubicazione ed i prezzi verificatisi in epoca recente per compravendite di immobili simili a quello oggetto di esecuzione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche, il sottoscritto esperto ha ritenuto equo attribuire per l’unità immobiliare oggetto della presente relata, quale abitazione di tipo economico l’importo di **€ 700,00/mq (Euro settecento/00)**, mentre per l’immobile quale box auto l’importo di **€ 600,00/mq (Euro seicento/00)**. Il sottoscritto esperto, a titolo precauzionale, espletava in data 02.08.2021 ulteriore verifica dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) Anno 2020, Semestre 2, verificando che gli stessi non avevano subito variazioni rispetto ai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) Anno 2019 – Semestre 2.

#### **4.3. Stima del bene immobile, quale abitazione di tipo economico oggetto di**





**esecuzione**

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente discreto cui verte, dell’importo di **€ 700,00/mq** (*diconsi Euro settecento/00*) (*All. N. 09*), per la superficie commerciale complessiva di **mq 140,87** circa, pari all’importo di **€ 98.609,00** (*diconsi Euro novantamilaseicentonove/00*).

<u>Immobil</u>	<u>Quota di proprietà dell’esecutato</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
- Abitazione di tipo economico sita al piano secondo	1/1 (uno/uno)	700,00	140,87	98.609,00
- N. un balcone				

Pertanto il valore venale dell’immobile oggetto di esecuzione in quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà dell’esecutato quale bene personale, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di **€ 98.609,00** (*diconsi Euro novantamilaseicentonove/00*).

**4.4. Stima del bene immobile quale, autorimessa (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) oggetto di esecuzione**

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto di esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente buono cui verte, dell’importo di **€ 600,00/mq** (*Euro seicento/00*) (*All. N. 09*), per la superficie commerciale complessiva di **mq 39,00** circa, pari all’importo di **€ 23.400,00** (*diconsi Euro ventitremilaquattrocento/00*).



<u>Immobile</u>	<u>Quota di proprietà dell'esecutato</u>	<u>Quotazione Unitaria dell'immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Autorimessa posta al piano interrato	1/1 (uno/uno)	600,00	39,00	23.400,00

Pertanto il valore venale dell’immobile oggetto di esecuzione in quota di 1/1 (uno/uno) di proprietà dell’esecutato quale bene personale, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **23.400,00** (diconsi Euro ventitremilaquattrocento/00).

**Alla luce di tanto, il valore complessivo del compendio oggetto di esecuzione è dell’importo di € 122.009,00** (diconsi Euro centoventiduemilanove/00).

#### **4.5 Adeguamenti e correzioni della stima**

Nessuna riduzione del valore venale degli immobili caratterizzante il lotto unico per rimborso spese condominiali in quanto non essenti, alla luce dell’attestazione del 23.07.2021 trasmessa dall’amministratore pro-tempore condominiale a mezzo raccomandata A.R. del 26.07.2021 numero 14620943709-9, C-968-02, ricevuta in data 03.08.2021 (All. N. 36). Relativamente all’opera abusiva rilevata in sede di ispezione peritale nell’immobile oggetto di esecuzione quale, abitazione di tipo economico (opera interna quale, chiusura di un infisso interno nella cucina per accesso al ripostiglio ed apertura di un infisso interno per accesso allo stesso ripostiglio dal corridoio) è possibile sanarla a mezzo di presentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Satriano (FG) di una unica CILA in sanatoria, le quali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica in riferimento alle norme edilizie ed urbanistiche vigenti nello stesso comune ammontano all’importo complessivo di € **1.709,00** (diconsi Euro *millesettecentonove/00*) (di cui € 250,00 per sanzione amministrativa, € 400,00 per onorari e spese professionali per CILA abitazione, € 1.000,00 per oneri concessori per sanare l’opera relativa alla realizzazione di un infisso interno, € 59,00 per diritti di istruttoria o segreteria). Inoltre, considerata



l’opera abusiva rilevata in sede di ispezione peritale nell’immobile oggetto di esecuzione quale abitazione di tipo economico di cui in precedenza, a mezzo di un professionista abilitato è necessario provvedere all’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto al fine dell’aggiornamento delle planimetrie, le cui spese tecniche di regolarizzazione catastale ammontano a complessive € **600,00** (*diconsi Euro seicento/00*) (*€ 100 spese per registrazione DOCFA, € 500,00 per onorari e spese del professionista abilitato per presentazione pratica DOCFA*). Pertanto l’importo complessivo per adeguamento e correzione della stima ammonta a complessivi € **2.309,00** (*diconsi Euro duemilatrecentonove/00*). Pertanto, il valore venale complessivo del compendio pignorato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima è dell’importo di € **119.700,00** (*diconsi Euro centodiciannovemilasettecento/00*) (Valore venale del compendio € 122.009,00 - i costi per adeguamento e correzione della stima € 2.309,00).

#### **5. VERIFICA IN CASO DI PIGNORAMENTO DI UN BENE INDIVISO DELLA COMODA SEPARABILITA’ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL’ESECUTATO**

In merito al presente quesito è possibile asserire che gli immobili oggetto di esecuzione quali abitazione di tipo economico e stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse sono stati pignorati per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato ciascuno non separabile in natura della quota spettante all’esecutato. Considerate le caratteristiche distributive delle unità immobiliari oggetto di esecuzione, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, gli immobili non sono frazionabili.

#### **6. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL PRIMO LOTTO DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE D’ASTA**



**Il valore venale degli immobili oggetto di esecuzione che caratterizzano il lotto unico, nello stato di fatto in cui si trovano quali, abitazione di tipo economico insistente nel Comune di Ascoli Satriano (FG) al piano secondo, interno sette (7) di un fabbricato da cielo a terra con accesso dalla Via stazione N. 54, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub. 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 142 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 526,79 (Euro cinquecentoventisei/79), in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell’esecutato, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 156,95 circa comprensiva del balcone e superficie commerciale di mq 140,87 circa, confinante a sud con Via Stazione, a nord con muro di contenimento del terrapieno, a est con pianerottolo interno all’edificio; stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (autorimessa) insistente nel Comune di Ascoli Satriano (FG) al piano interrato di un fabbricato da cielo a terra ricevente accesso da Via Stazione snc), con ingresso dalla prima porta a sinistra scendendo dalla rampa di accesso, distinto con il numero interno diciotto (18) allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub 18, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 35 mq, rendita € 135,57 (Euro centotrentacinque/57), in quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell’esecutato, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 39,00 circa e superficie commerciale di mq 39,00 circa, confinante a sud con spazio di manovra, a est con ragioni [REDACTED], a nord con muro di contenimento del terrapieno è dell’importo complessivo di € 122.009,00 (diconsi Euro centoventiduemilanove/00) atteso che gli immobili quali abitazione di tipo economico, stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (autorimessa) sono stati pignorati per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell’esecutato. Al ridetto valore venale stimato**



**del compendio pignorato dell’importo complessivo di € 122.009,00 (diconsi Euro centoventiduemilanove/00), sottraendo i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 2.309,00 (diconsi Euro duemilatrecentonove/00). ne consegue un valore del compendio pignorato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo complessivo di € 119.700,00 (diconsi Euro centodiciannovemilasettecento/00)** (Valore venale del compendio € 122.009,00 - i costi per adeguamento e correzione della stima € 2.309,00).

## **7. STATO DI POSSESSO**

In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 25.09.2020 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (All. N. 12) protocollata con il numero 67037 del 28.09.2020 (All. N. 22) al fine di venire a conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- a mezzo pecmail del 20.10.2020 trasmetteva attestazione emessa in pari data, con la quale comunicava che in Anagrafe Tributaria non risultasse la registrazione di alcun contratto riferito agli immobili oggetto di esecuzione (All. N. 22). Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’esperto, quindi alla individuazione dello stato di possesso dei beni immobili pignorati, l’esecutato consegnava le copie delle fatture ordinarie N. [REDACTED] emesse da Enel Energia relative al periodo aprile-maggio 2021, aventi ad oggetto rispettivamente la fornitura di energia elettrica e la fornitura gas. [REDACTED] (All. N. 35).

## **8. FORMALITA’, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUI BENI, CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE**

A seguito della lettura del Verbale di Deposito di Regolamento di Condominio registrato a Foggia [REDACTED]



[REDACTED] (FG), ridato dall’esecutato al sottoscritto esperto in sede di ispezione peritale, rilevava che la residua superficie di suolo che circoscrive il fabbricato in cui insiste il compendio oggetto di esecuzione, distinta al foglio 63, particelle 221, 225, 226, 227, 228 estesa per mq 912 circa, fosse di proprietà [REDACTED] la quale ebbe a realizzare lo stesso edificio. Rilevava, altresì, che il suolo di pertinenza posto sul lato sud del fabbricato – lato Via Stazione – fosse di uso pubblico, a partire dallo spigolo sud-ovest del fabbricato fino a raggiungere (proseguendo verso est lungo la linea sud del fabbricato) Via Stazione. I lotti di suolo posti sul lato ovest del fabbricato condominiale, riportati nel catasto con le particelle 225, 226, 227, del foglio 63, costituivano proprietà esclusiva della [REDACTED] con diritto per la stessa società o per altri a cui detti suoli fossero stati trasferiti, a poter costruire in aderenza al fabbricato condominiale senza chiedere alcun permesso od autorizzazione preventiva e senza dover corrispondere indennità alcuna al condominio stesso, nel rispetto, comunque, del diritto di veduta di cui alle attuali finestre esistenti su detto lato e con possibilità, per il fabbricato da costruire in aderenza, di aperture di vedute sul lato nord anche a distanza inferiore a quelle dei Regolamenti Comunali. Costituiva proprietà esclusiva della ditta [REDACTED] l’area soprastante la rampa di accesso ai locali del primo piano sottostrada ed individuata dalla particella 228, del foglio 63. Su detta area la stessa società, e suoi aventi causa avrebbero potuto, come per i suoli individuati precedentemente, costruire in aderenza al fabbricato condominiale senza chiedere alcun permesso od autorizzazione preventiva di sorta da parte del condominio stesso e senza dover corrispondere indennità alcuna, nel rispetto delle norme di legge e regolamenti vigenti al momento della costruzione. [REDACTED] nella qualità di amministratore pro-tempore del condominio ospitante gli immobili oggetto di



esecuzione insistenti nel fabbricato sito alla Via Stazione n. 54 del Comune di Ascoli Satriano (FG), in riscontro a quanto richiesto dal sottoscritto esperto relativamente agli stessi immobili oggetto di esecuzione, con propria attestazione del 23.07.2021 ricevuta [REDACTED] (All. N. 36) [REDACTED], dichiarava che i millesimi di parti comuni dei beni immobili pignorati, pertinenze ed accessori fossero 650 complessivi. In particolare, a seguito della lettura del Verbale di Deposito di Regolamento di Condominio il sottoscritto esperto rilevava che, relativamente alla ripartizione delle spese inerenti a cose ed impianti comuni a tutti i condomini, il valore delle singole quote che compongono il fabbricato, espresso in millesimi fosse il seguente, per il box-deposito interno 7, millesimi 4; per l’abitazione interno 7, millesimi 96. Per la ripartizione delle spese di conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria dell’area di manovra posta al primo piano sottostrada, nonché della rampa di accesso a detto piano ed altro, per il box-deposito interno 7, millesimi 55. Per la ripartizione delle spese di conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti idrico e fognante ed altro comuni, per il box-deposito interno 7, millesimi 4; per l’abitazione interno 7, millesimi 99. Per la ripartizione delle spese di conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria dell’androne, opere accessorie ed altro, per l’abitazione interno 7, millesimi 129. Per la ripartizione delle spese di conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria della prima metà della scalinata, per l’abitazione interno 7, millesimi 150. Per la ripartizione delle spese di conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria della seconda metà della scalinata, per l’abitazione interno 7, millesimi 113, per un totale di 650 millesimi. Riferiva, altresì l’amministratore pro-tempore nella stessa attestazione del 23.07.2021 che, in riferimento all’importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (esempio spese condominiali ordinarie), le stesse fossero dell’importo di € 417,84; che



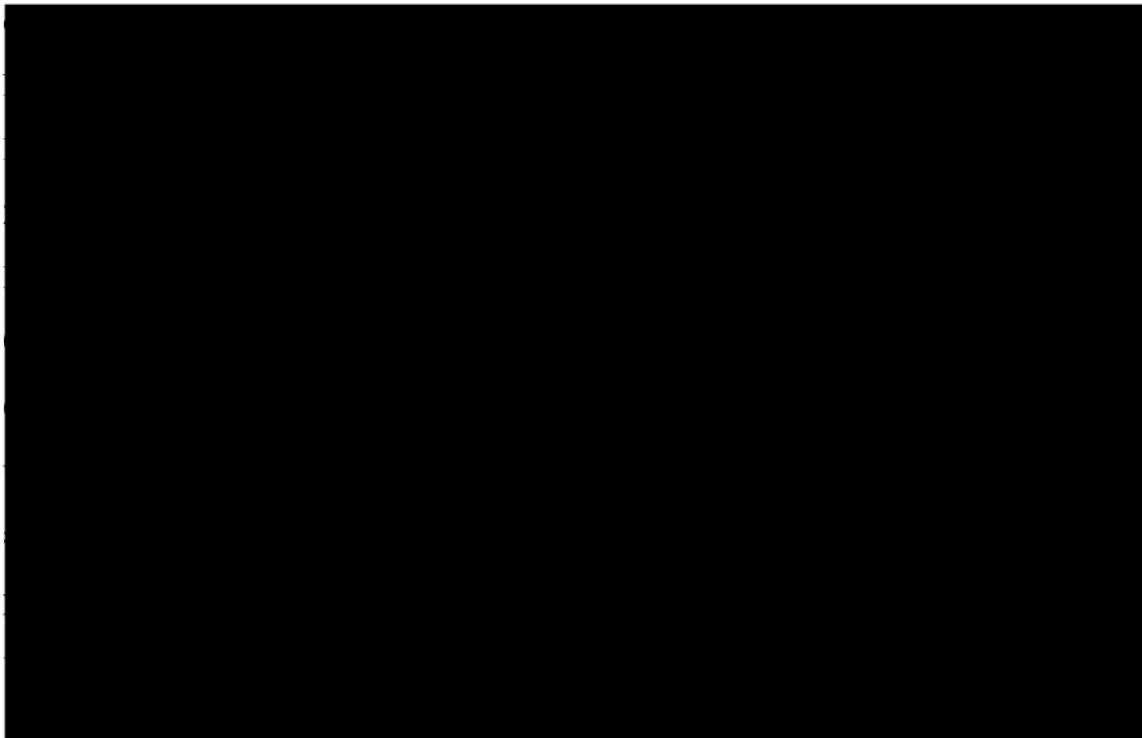
non ci fossero spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; che non ci fossero spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni; che non ci fossero eventuali cause e domande giudiziali in corso; che a tutto il mese di luglio 2021 l’esecutato fosse in regola con i pagamenti delle rate condominiali. I beni immobili oggetto di esecuzione non sono gravati da formalità, vincoli ed oneri giuridici.

**9. FORMALITA’, VINCOLI OD ONERI GIURIDICI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE**

**9.1. ISCRIZIONI**

Nel ventennio in esame il compendio oggetto di esecuzione è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole :

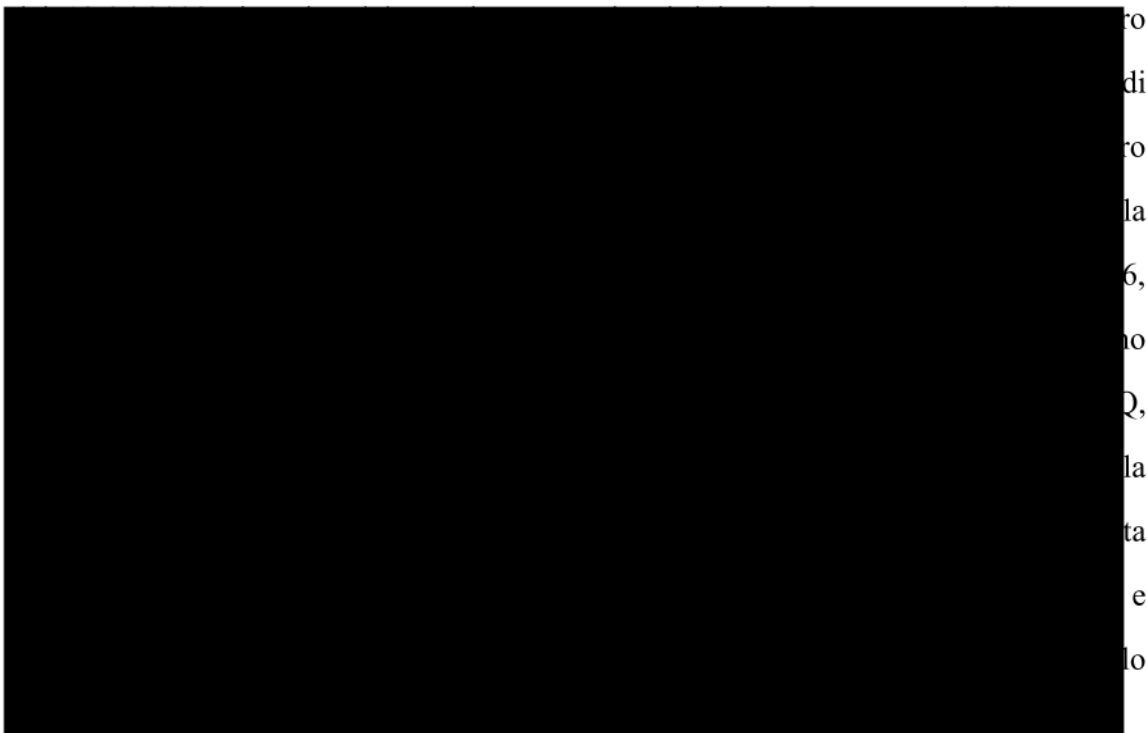
- iscrizione di ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di apertura di



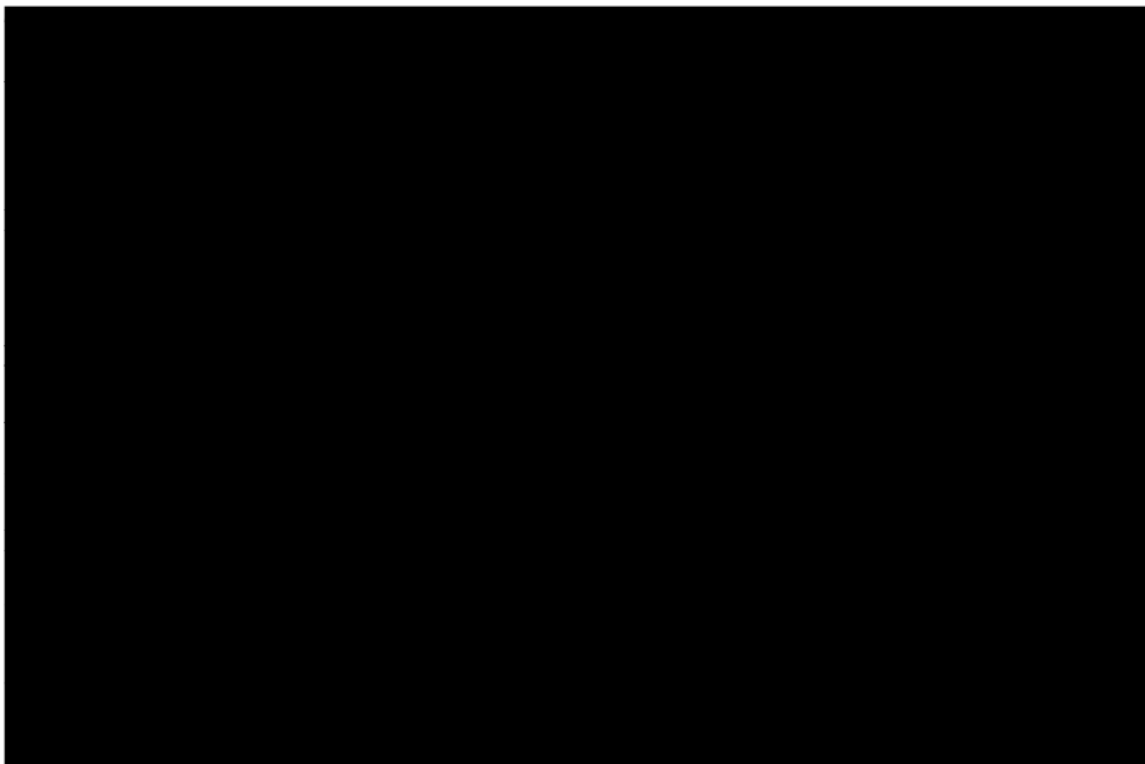
- iscrizione di ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario

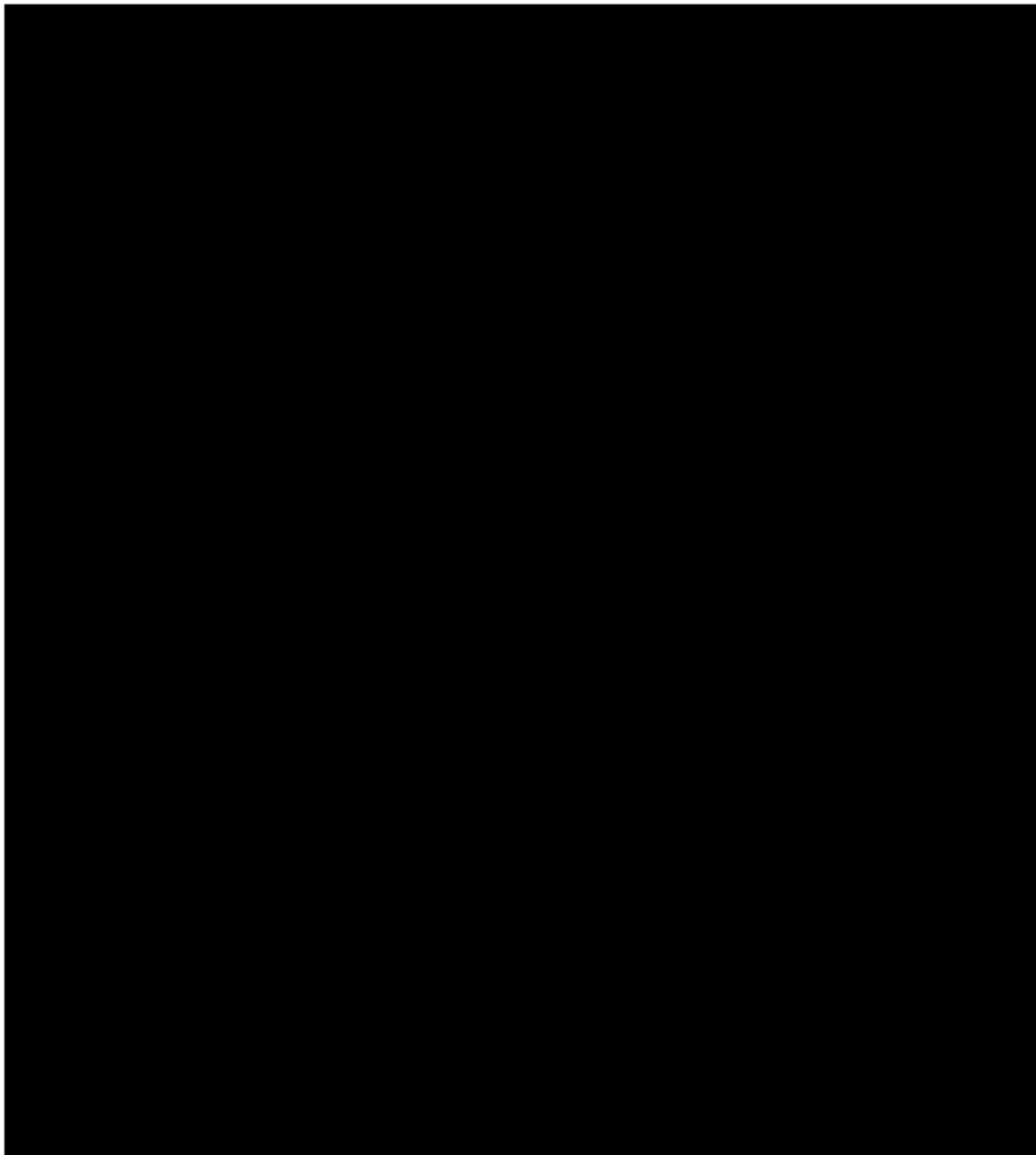







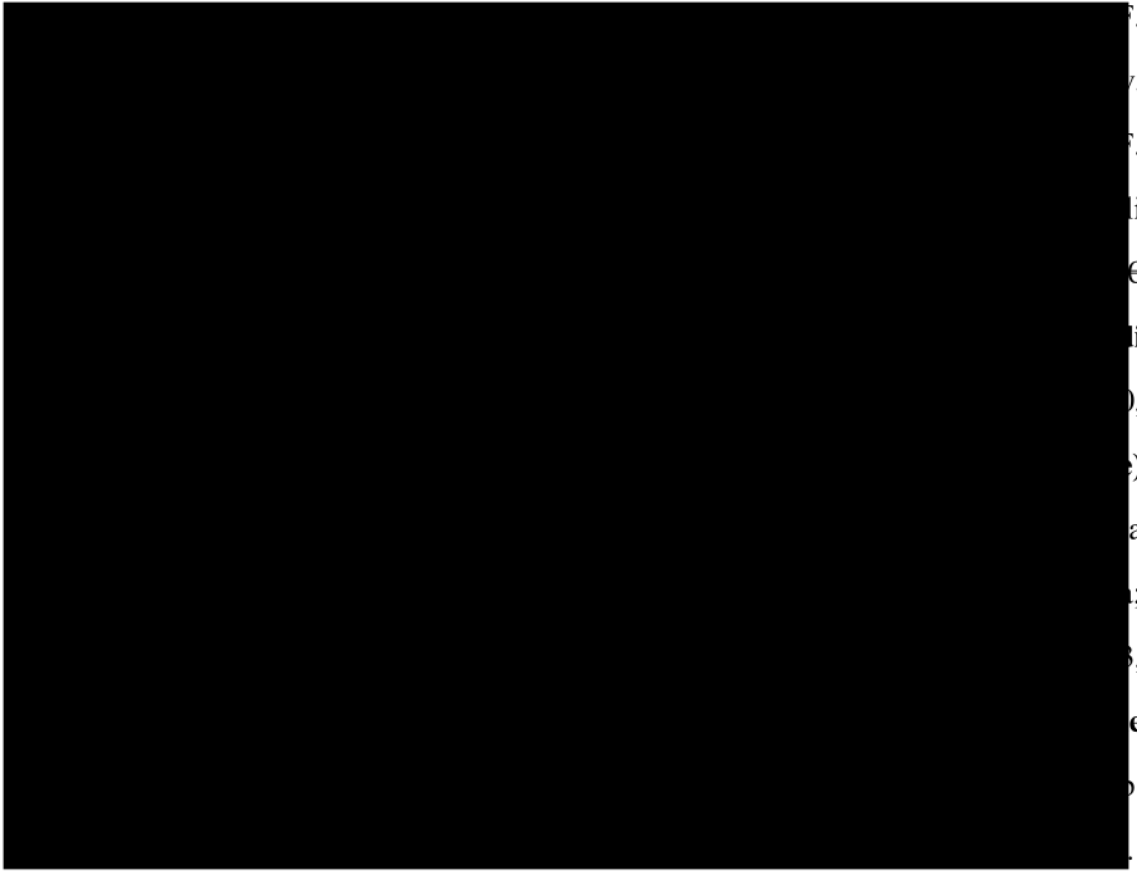
- iscrizione di ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo del 28.04.2011,





- iscrizione di ipoteca giudiziale, nascente da decreto ingiuntivo dello 

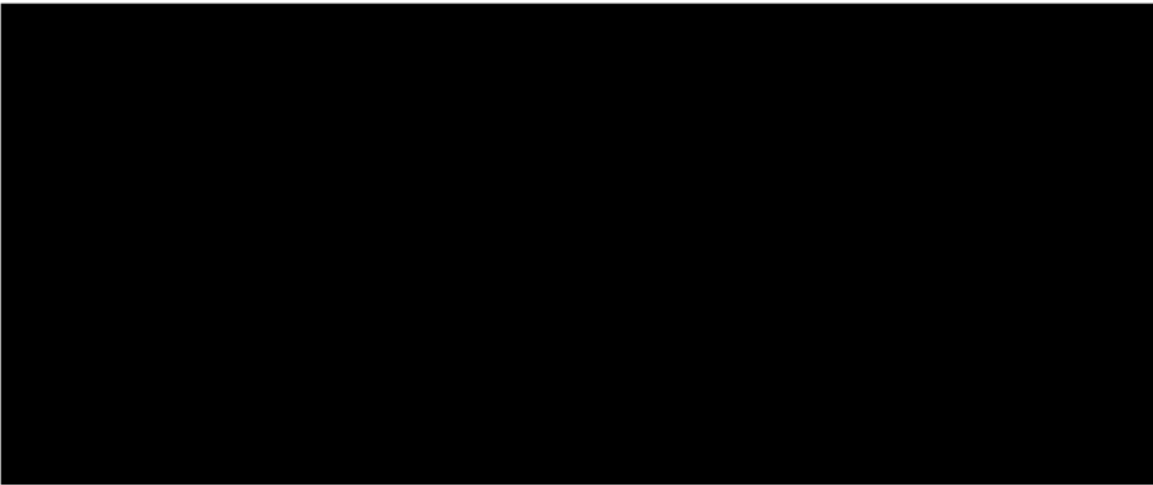


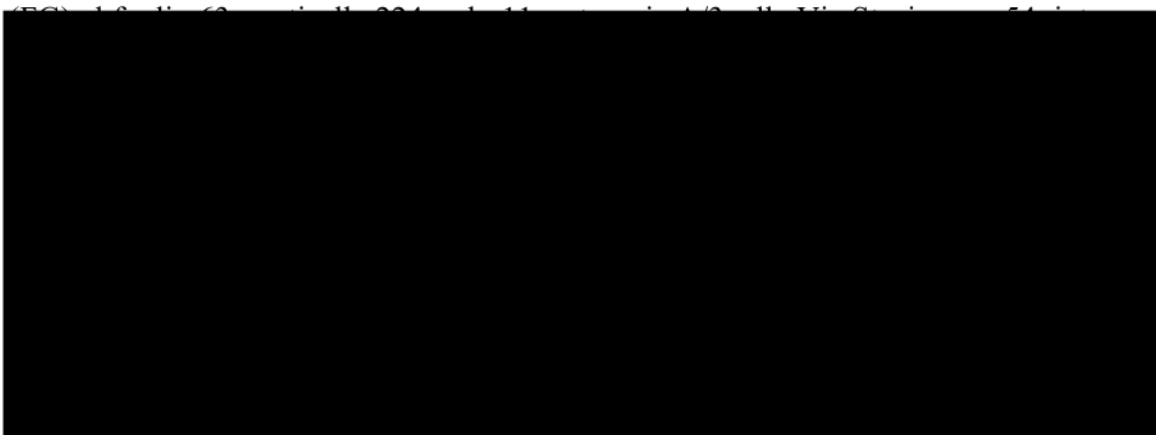


## 9.2. PIGNORAMENTI

Nel ventennio in esame il compendio oggetto di esecuzione è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole :

- verbale di pignoramento immobiliare, 





## **10. VERIFICA DELLA REGOLARITA’ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI IMMOBILI**

### **10.1. Conformità urbanistico edilizia**

A mezzo pecmail del 25.09.2020 trasmessa all’Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Ascoli Satriano (FG) (*All. N. 11*) avente ad oggetto il rilascio dei titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi, in data 13.07.2021 rilevava presso lo stesso Ufficio il Permesso di Abitabilità N. 11 (*All. N. 30*). Il ridetto Permesso di Abitabilità N. 11 avente ad oggetto il fabbricato in cui insistono gli stessi immobili sito lungo la Via Stazione, era rilasciato dal Sindaco dello stesso comune in data 27.04.1988 [REDAZIONE] vista la domanda presentata in data 22.03.1988, prot. 4346, [REDAZIONE] Il Permesso di Abitabilità N. 11 che ha ad oggetto il fabbricato in cui insiste il compendio oggetto di esecuzione, composto da un piano sottostrada destinato a box-depositi, da un piano terra e numero 2 piani superiori destinati a civile abitazioni e da un piano sottotetto destinato ad accessori e pertinenze varie, i cui lavori di realizzazione ebbero inizio in data 17.05.1986 e definitivamente ultimati in data 22.03.1988, era rilasciato visto il



certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato redatto, con esito positivo dall'████████████████████ depositato all’Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 17.03.1988, prot. n. 5967/5973, ai sensi dell’art. 7 della legge 5.11.1971, n. 1066, presentato allo stesso Comune ai sensi dell’art. 8 della predetta legge n. 1086/71; vista la relazione di visita eseguita dall’Ufficio Tecnico Comunale in data 14.04.1988, la quale riferiva che il fabbricato fosse stato costruito in conformità alle concessioni edilizie rilasciate in data 15.05.1986, pratica n. 638/Vol.5° - 21.08.1986, pratica n. 776/Vol. 5° - 18.12.1986, pratica n. 821/Vol. 5° - 26.11.1987, pratica n. 863/Vol. 5° del 4.12.1987, pratica n. 924/Vol. 5°; vista la relazione sugli accertamenti eseguiti, con esito favorevole, in data 14.04.1988 dal Medico Responsabile dell’Igiene Pubblica; visti gli artt. 221 e segg. del T.U. delle leggi sanitarie n. 1265 del 27.07.1934; visto il vigente Regolamento Comunale d’Igiene; vista la dichiarazione rilasciata ai sensi dell’art. 17-3°comma- della legge 30.03.1976, n. 373; vista la ricevuta rilasciata dall’Ufficio Postale di Ascoli Satriano (FG) in data 19.04.1988, n. 099, comprovante il versamento, in favore dello stesso Comune della somma di Lit. 337.000 dovuta per tassa di concessione comunale.

### **10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano**

Dalle visure catastali prodotte alla data del 24.09.2020 (*All. N. 05*), gli immobili oggetto di esecuzione risultano accatastati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Satriano (FG). Per gli stessi sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi Catastali (*All. N. 06*).

### **10.3. Verifica della realizzazione degli immobili nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state realizzate nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.



#### **10.4. Descrizione delle opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione**

Nel corso dell’ispezione peritale del compendio oggetto di esecuzione espletata in data 22.07.2021, il sottoscritto esperto rilevava una difformità rispetto al catastale nell’immobile quale abitazione di tipo economico insistente nel Comune di Ascoli Satriano (FG) al piano secondo di Via stazione n.54, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 63, particella 224, sub.11, categoria A/3, consistente nella realizzazione di un’opera interna quale, chiusura di un infisso interno nella cucina per accesso al ripostiglio ed apertura di un infisso interno per accesso allo stesso ripostiglio a partire dal corridoio. Detta difformità sarà possibile sanarla a mezzo di presentazione presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ascoli Satriano (FG) di una unica CILA in sanatoria, come ridato all’accapo **4.5.** della presente relata. Nel corso della stessa ispezione peritale non sono state rilevate ulteriori difformità, né opere abusive.

#### **10.5. Qualora gli immobili siano stati edificati con edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il cespite oggetto di pignoramento, appartenga all’Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative**

Gli immobili oggetto di esecuzione non sono stati edificati con edilizia convenzionata.

#### **10.6. Pratiche edilizie per lavori di costruzione di casa abitazione: nessuna.**

#### **10.7 Pratiche edilizie per lavori di costruzione box auto: nessuna**

### **11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

In sede di ispezione peritale del 22.07.2021 il sottoscritto esperto rilevava tutto quanto fosse necessario al fine di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) *(sostituisce l’attestato di certificazione energetica ai sensi del D.L. dello 04.06.2013)* relativamente al



bene immobile oggetto di esecuzione quale, **abitazione di tipo economico** allibrata in N.C.E.U. del Comune di Ascoli Satriano (FG) al foglio 63, particella 224, sub. 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 526,79 (*Euro cinquecentoventisei/79*) sita al piano secondo, interno 7 di Via Stazione n. 54, in quanto il bene immobile era risultato sprovvisto dello stesso attestato, ottemperando al quesito numero 11) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione. L’attestato di prestazione energetica redatto in data 19.08.2021, certifica che l’immobile oggetto di esecuzione rientra **nella Classe Energetica Globale dell’edificio di tipo F** (*All. N. 39*). L’Attestato di Prestazione Energetica (APE) avente ad oggetto l’abitazione di tipo economico pignorata di cui in precedenza, era trasmesso in pari data con il libretto di impianto per la climatizzazione, il rapporto di controllo di efficienza energetica – Tipo 1 (gruppi termici) (*All. N. 34*) ed il documento di riconoscimento del sottoscritto professionista redattore, al Sistema Informativo APE PUGLIA della Regione Puglia per la Gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli Edifici (*All. N. 39*) ed identificato dallo stesso Sistema Informativo APE Puglia con il codice 7100521000166504, avente validità fino al 19.08.2031.

### SPECCHIO RIEPILOGATIVO

#### UNICO LOTTO

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Sommara Descrizione</u>	<u>Comune di Ubicazione</u>	<u>Via</u>	<u>Coerenze</u>
- <b>Abitazione di tipo economico</b>	<p>I cespiti oggetto di esecuzione insistono in un edificio sito nell’urbano di Ascoli Satriano (FG).</p> <p>a) L’abitazione di tipo economico è sita al piano secondo di un edificio sprovvisto di ascensore, sito alla Via Stazione civico 54, alla quale si accede dal portone capo scala prospiciente la stessa via</p>	Ascoli Satriano (FG)	Stazione, civico 54	Confina a sud con Via Stazione, a nord con muro di contenimento del terrapieno, a est con pianerottolo interno



<p>-</p> <p>- <b>Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)</b></p>	<p>(All. N. 30, Foto N. 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08) per mezzo di scala interna, avente ingresso dalla seconda porta a destra salendo le scale, distinta dal numero interno sette (7), composta da sei vani ed accessori;</p> <p>b) il box auto è sito al piano interrato dello stesso edificio, ricevente accesso da Via Stazione snc (All. N. 37, Foto N. 10) con ingresso dalla prima porta a sinistra scendendo dalla rampa di accesso, distinto con il numero interno diciotto (18).</p>	<p>Ascoli Satriano (FG)</p>	<p>Stazione s.n.c</p>	<p>all’edificio;</p> <p>Confina a sud con spazio di manovra, a est con ragioni [redacted] a nord con muro di contenimento del terrapieno.</p>
---	--	-----------------------------	-----------------------	---

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Superficie Commerciale, Dati catastali:</u>	<u>Stato di</u>	<u>Reg. Edilizio- Urbanistiche</u>
<p>- <b>Abitazione di tipo economico</b></p> <p>- <b>Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse (Box auto)</b></p>	<p><u>Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano</u></p> <p>- superficie commerciale <b>140,87</b> mq. - dati catastali : foglio 63, p.lla 224, sub. 11, cat. A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 142 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, Rendita € 526,79; - n. civico 54 ; - piano secondo, interno 7.</p> <p>- superficie commerciale <b>39,00</b> mq. - dati catastali : foglio 63, p.lla 224, sub. 18, cat. C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale totale 35 mq, Rendita € 135,57; - n. civico s.n.c.; - piano interrato, interno 18.</p>	<p><u>Occupazione degli immobili</u></p> <p>In riscontro alla richiesta trasmessa a mezzo pecmail del 25.09.2020 all’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- (All. N. 12) protocollata con il numero 67037 del 28.09.2020 (All. N. 22) al fine di venire a conoscenza dell’esistenza di eventuali contratti di affitto gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio delle Entrate di Foggia- a mezzo pecmail del 20.10.2020 trasmetteva attestazione emessa in pari data, con la quale comunicava</p>	<p>A mezzo pecmail del 25.09.2020 trasmessa all’Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Ascoli Satriano (FG) (All. N. 11) avente ad oggetto il rilascio dei titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto di esecuzione, al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi, in data 13.07.2021 rilevava presso lo stesso Ufficio il Permesso di Abitabilità N. 11 (All. N. 30). Il ridetto Permesso di Abitabilità N. 11 avente ad oggetto il fabbricato in cui insistono gli stessi immobili sito lungo la Via Stazione, era rilasciato dal Sindaco dello stesso comune in data 27.04.1988 e [redacted] vista la domanda presentata in data 22.03.1988, prot. 4346, [redacted] Il Permesso di Abitabilità N. 11 che ha ad oggetto il fabbricato in cui insiste il compendio oggetto di esecuzione, composto da un piano sottostrada destinato a box-depositi, da un piano terra e numero 2 piani superiori</p>



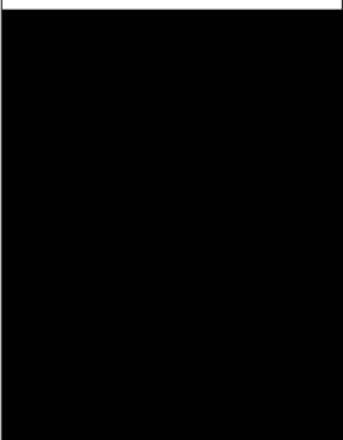
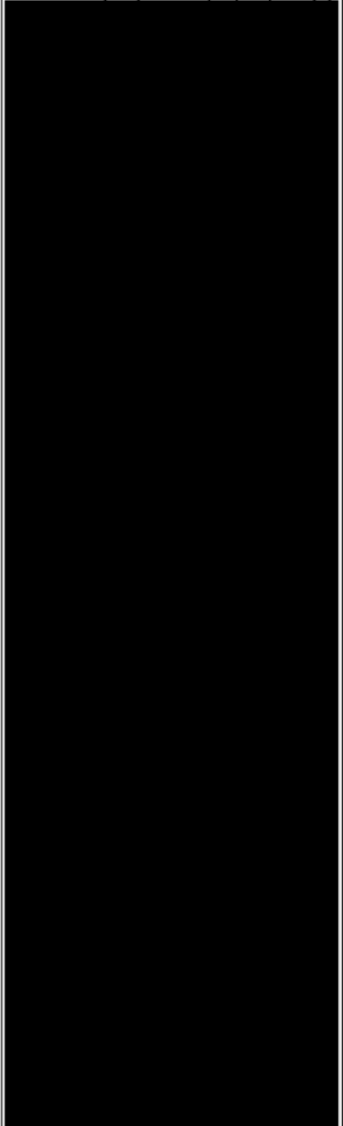


		<p>che in Anagrafe Tributaria non risultasse la registrazione di alcun contratto riferito agli immobili oggetto di esecuzione (All. N. 22). Al fine di rispondere al quesito 7) del verbale di comparizione dell’esperto, quindi alla individuazione dello stato di possesso dei beni immobili pignorati, l’esecutato consegnava le copie delle fatture ordinarie emesse da Enel Energia relative al periodo aprile-maggio 2021, aventi ad oggetto rispettivamente la fornitura di energia elettrica e la fornitura gas, entrambe</p> <p>(All. N. 35).</p>	<p>destinati a civile abitazioni e da un piano sottotetto destinato ad accessori e pertinenze varie, i cui lavori di realizzazione ebbero inizio in data 17.05.1986 e definitivamente ultimati in data 22.03.1988, era rilasciato visto il certificato di collaudo statico delle strutture in cemento armato redatto, con esito positivo dal depositato all’Ufficio del Genio Civile di Foggia in data 17.03.1988, prot. n. 5967/5973, ai sensi dell’art. 7 della legge 5.11.1971, n. 1066, presentato allo stesso Comune ai sensi dell’art. 8 della predetta legge n. 1086/71; vista la relazione di visita eseguita dall’Ufficio Tecnico Comunale in data 14.04.1988, la quale riferiva che il fabbricato fosse stato costruito in conformità alle concessioni edilizie rilasciate in data 15.05.1986, pratica n. 638/Vol.5° - 21.08.1986, pratica n. 776/Vol. 5° - 18.12.1986, pratica n. 821/Vol. 5° - 26.11.1987, pratica n. 863/Vol. 5° del 4.12.1987, pratica n. 924/Vol. 5°; vista la relazione sugli accertamenti eseguiti, con esito favorevole, in data 14.04.1988 dal Medico Responsabile dell’Igiene Pubblica; visti gli artt. 221 e segg. del T.U. delle leggi sanitarie n. 1265 del 27.07.1934; visto il vigente Regolamento Comunale d’Igiene; vista la dichiarazione rilasciata ai sensi dell’art. 17-3°comma della legge 30.03.1976, n. 373; vista la ricevuta rilasciata dall’Ufficio Postale di Ascoli Satriano (FG) in data 19.04.1988, n. 099, comprovante il versamento, in favore dello stesso Comune della somma di Lit. 337.000 dovuta per tassa di concessione comunale.</p>
--	--	--	---

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Attuale proprietario e titolo di provenienza del bene</u>	<u>Iscrizioni</u>	<u>Trascrizioni</u>
- Abitazione di tipo economico		Nel ventennio in esame il compendio oggetto di esecuzione è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole :	Nel ventennio in esame il cespite oggetto di esecuzione è stato oggetto della seguente formalità pregiudizievole :
- Stalle, scuderie,			





		 - iscrizione di ipoteca giudiziale, 	
--	--	--	--





--	--	--	--

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Conformità Catastale</u>	<u>Abitabilità /Agibilità</u>	<u>Valore dei beni da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u>
- <b>Abitazione di tipo economico</b> - <b>Stalle, scuderie, rimesse e</b>	Dalle visure catastali prodotte alla data del 24.09.2020 (All. N. 05), gli immobili oggetto di esecuzione risultano	L’Ufficio Tecnico e Urbanistico del Comune di Ascoli Satriano (FG) rilasciava il Permesso	<b>Il valore venale delle unità immobiliari oggetto di esecuzione quali, abitazione di tipo economico e box auto parti integranti di un fabbricato da cielo a terra, che caratterizza il lotto unico, nello stato di fatto in cui si</b>

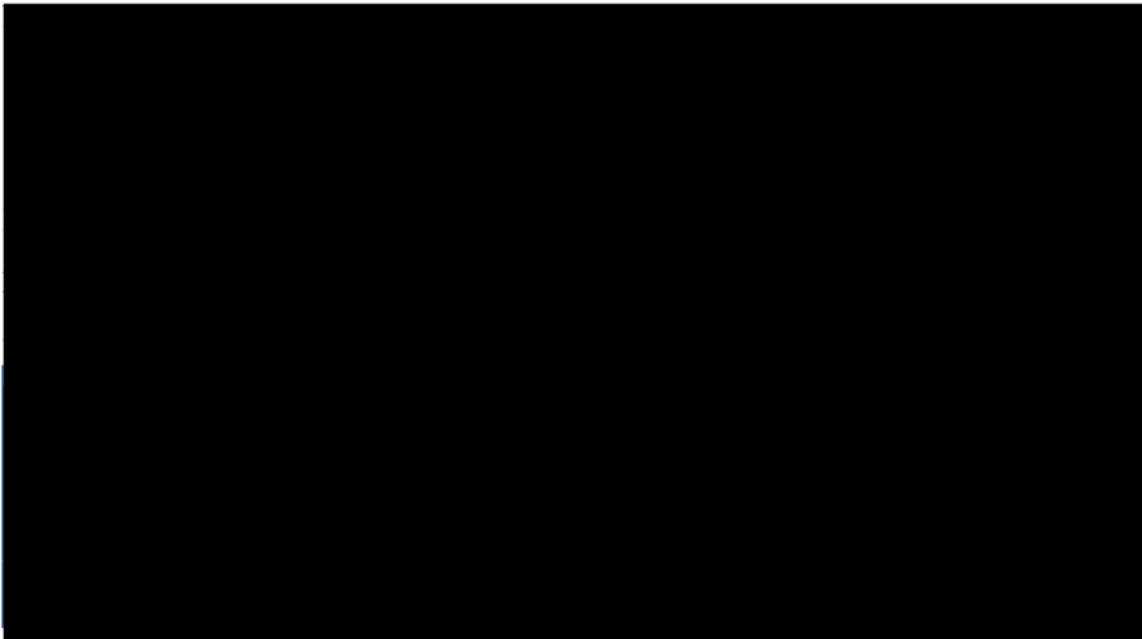


<p><b>autorimesse (Box auto)</b></p>	<p>accatastati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ascoli Satriano (FG). Per gli stessi sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio-Servizi Catastali (All. N. 06).</p>	<p>di Abitabilità N. 11 del 27.04.1988 relativamente al fabbricato in cui insiste il compendio oggetto di esecuzione..</p>	<p><b>trovano, è dell’importo complessivo di € 122.009,00</b> <i>(diconsi Euro centoventiduemilanove/00)</i>, atteso che il <b>compendio è stato pignorato per il diritto di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà dell’esecutato. Al ridetto valore venale stimato del compendio pignorato dell’importo complessivo di € 122.009,00</b> <i>(diconsi Euro centoventiduemilanove/00)</i>, sottraendo i costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo di € 2.309,00 <i>(diconsi Euro duemilatrecentonove/00)</i> ne consegue un valore del compendio pignorato al netto dei costi per adeguamento e correzione della stima dell’importo complessivo di € 119.700,00 <i>(diconsi Euro centodiciannovemilasettecento/00)</i> (Valore venale del compendio € 122.009,00 - i costi per adeguamento e correzione della stima € 2.309,00).</p>
--------------------------------------	--	--	---

Con Osservanza

L’Esperto Stimatore dott. Agr. Natale Colopi

Cerignola, 21 agosto 2021





Cerignola, 21 agosto 2021

**L'ESPERTO STIMATORE**  
**dott. Agr. Natale Colopi**

