

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione Immobiliare n.389/2019 R.G. III Sezione Civile

promossa da:

BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI SEDE DI ALTAMURA (BA)

contro

Ill.ma Sig. Giudice Dott.ssa VALENTINA PATTI

La S.V. Ill.ma Dott.ssa Valentina PATTI, Giudice del Tribunale Ordinario di Foggia, rilevatane la opportunità nominava il sottoscritto Arch. Quirino Antonio P. A. PERFETTO nato a Foggia il 2 maggio 1953, C.F.:PRFQNN53E02D643L, iscritto al n.195 dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei periti di Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile promossa dalla "BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA società cooperativa per azioni."C.F. 00604840777 con sede in Altamura alla Via O. Serena n.13 elettivamente domiciliata presso l'avv.to Raffaele PETRONELLI alla Via Ventimiglia n.6, indirizzo pec petronelli.raffaele@avvocatibari.legalmail.it., contro il sig. [REDACTED] nato a San Giovanni Rotondo (Fg) il 16/09/1976 C.F. [REDACTED] la sig.ra [REDACTED] nata a Fasano (Br) il 03/10/1977 C.F. [REDACTED] entrambi residenti a Barletta (BT) alla Via Monsignor Angelo Raffaele Dimiccoli n.108 in qualità di parti finanziate o mutuatari nonché il sig. [REDACTED] in qualità di datore di ipoteca con il sig. [REDACTED] nato a San Giovanni



Rotondo (FG) il 09/02/1974 C.F. [REDACTED] residente a Barletta (BT) alla via Monsignor Angelo Raffaele Dimiccoli n.108.

Premessa

In data 18/07/2020 l'Ill.ma Sig.ra Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Foggia Dott.ssaValentina PATTI nominava il sottoscritto Arch. Quirino PERFETTO quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, rinviando al giorno 11/02/2021 il giuramento telematico e la proposizione dei quesiti. In tale data il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale e poneva allo scrivente i seguenti quesiti: "Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezioni 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 riportare 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 SOGEL, 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 vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

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

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le



pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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

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

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

8) - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere



storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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 5000 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) dalla 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 ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede 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 sono stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se



nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell' ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

12) - alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-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;

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

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell' art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 24/02/2021 ha avanzato, a mezzo PEC presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BT) richiesta di accesso formale alla documentazione tecnico-amministrativa, chiedendo di poter visionare gli atti autorizzativi del bene staggito (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) (All.01); sempre in data 24/02/2021 ha avanzato, a mezzo PEC, presso l'Ufficio dello Stato Civile e dell'Anagrafe del Comune di Barletta (BT), richiesta di rilascio di certificati afferenti il sig. [REDACTED], la sig.ra [REDACTED] chiedendo di poterne ricevere copia (All.01);
- in data 24/02/2021, ha presentato all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi Catastali) richiesta di documentazione catastale inerente i beni staggiti, (All.02) documentazione che viene trasmessa al sottoscritto, da parte del responsabile dell'Agenzia delle Entrate di Foggia, in data 16/03/2021 (All.03);
- in data 25/02/2021, ha ricevuto a mezzo mail la documentazione anagrafica richiesta al Comune di Barletta inerente il sig. [REDACTED]



la sig. [redacted] e il sig. [redacted]

(All.04);

➤ in data 25/02/2021 ha comunicato, con Raccomandata R.R. al sig.

[redacted] alla sig.ra [redacted] al sig. [redacted]

[redacted] e nota P.E.C. al creditore precedente rappresentato dall' avv.to

[redacted] l'inizio delle operazioni peritali stabilite per il

giorno 12/03/2021 alle ore 09:30 presso l'unità immobiliare pignorata

ubicata in Margherita di Savoia (BT) (All.05). In data 03/03/2021 viene

recapitata e ritirata solo la raccomandata da parte della sig.ra

mentre le altre due raccomandate vengono rese al sottoscritto per mancato

ritiro in data 12/04/2021;

➤ in data 12/03/2021, il sottoscritto si reca in Margherita di Savoia (BT) alla

via Michelangelo Buonarroti n.22 per dare inizio alle operazioni peritali.

Al civico n.22 di detta via ed in particolare sulla tastiera citofonica non

evince i nominativi dei debitori. Con l'ausilio della documentazione

catastale (All.03) individua l'appartamento oggetto di causa. Da

informazioni attinte in loco, mi viene riferito che l'appartamento

risulterebbe dato in locazione e non occupato dai proprietari. Effettuato

rilievo fotografico (Foto n. 01 All.06) esterno dell'immobile oggetto di

perizia, alle ore 11:20 mi allontanano dal luogo di causa per raggiungere la

sede del Comune di Margherita di Savoia per effettuare le opportune

verifiche su chi risiede all'indirizzo del bene staggito effettuando richiesta

all'Ufficio Anagrafe del certificato di residenza e di Stato di famiglia che

vengono a me consegnati (All.07). Si redige relativo verbale (All.08);

➤ in data 15/03/2021 ha inviato nuove raccomandate R.R. al [redacted]



[REDACTED]
nota P.E.C. al creditore precedente rappresentato da [REDACTED]

[REDACTED] ando il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 25/03/2021 alle ore 09:30 presso l'unità immobiliare pignorata. In data 17/03/2021 vengono ritirate dai destinatari le tre raccomandate (All.09);

➤ in data 25/03/2021, alle ore 9:30 il sottoscritto si reca in Margherita di Savoia (BT) alla via Michelangelo Buonarroti n.22. Dopo aver citofonato al campanello riportante i nominativi degli affittuari residenti l'abitazione oggetto di causa, vale a dire il sig. [REDACTED]

[REDACTED] non avendo ricevuto nessun riscontro, attese le ore 10:10 mi reco presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia per la consultazione e conseguente produzione dei documenti tecnici richiesti a mezzo pec del 24/02/2021 (All.01) e ulteriore documentazione anagrafica inerente gli occupanti dell'unità staggita (All.10). Lasciato il Comune di Margherita di Savoia alle ore 13:30 circa, mi reco di nuovo sui luoghi di causa dove alle ore 14:00 circa giunge la

signora [REDACTED] occupanti con il marito [REDACTED] dell'unità immobiliare oggetto di causa. La sig.ra

[REDACTED] mi riferisce di nulla sapere del sopralluogo, ma la stessa si mette a disposizione telefonando al sig. [REDACTED] il

quale comunica alla signora [REDACTED] di permettere che il sottoscritto potesse espletare l'incarico assegnato. Per tanto, accertato lo stato dei luoghi, fotografato (All.06) e misurato l'immobile (All.13), ho riportato i dati su foglio a parte, in quanto in fase di sopralluogo il sottoscritto ha verificato che lo stato dei luoghi era difforme dalla



planimetria catastale prot. n.FG0019057 del 08/03/2021 rilasciata

all'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio –

Servizi Catastali) (All. 03); apposito verbale è stato redatto in pari data,

firmato dal sottoscritto e dalla sig.ra [REDACTED]

operazioni peritali è presente anche il marito dalla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] il quale a causa di particolari patologie di cui è affetto non

appone alcuna firma (All.08);

➤ in data 26/04/2021 il sottoscritto richiede ulteriori precisazioni all'Ufficio

Anagrafe del Comune di Margherita di Savoia, inerenti il si [REDACTED]

[REDACTED] Dal certificato ritirato dall'Ufficiale d'Anagrafe risulta che

anch'egli residente nell'immobile oggetto di causa. (All.18);

➤ in data 27/04/2021 il sottoscritto ha effettuato ulteriore controllo e verifica

dei dati presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Foggia degli atti di

provenienza dei beni in oggetto, dandone solo lettura degli atti di acquisto

e provenienza;

➤ in data 30/04/2021 ha eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Direzione

Provinciale di Foggia - Ufficio provinciale - Territorio - Servizio di

Pubblicità Immobiliare) ulteriore ispezione Ipotecaria, per la verifica di

eventuali ulteriori formalità successive a quelle già descritte nella

relazione notarile presente nel fascicolo (All.11);

Nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla

commerciabilità dei beni allo scopo di determinare il più probabile valore di

mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi,

riscontrato che l'unità immobiliare non risulta essere occupata dai proprietari,



riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti:

QUESITO N.1

1)Esaminati gli atti e verificati tutti gli elaborati allegati e trasmessi nella procedura il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali in quanto i documenti allegati erano completi e dove lo stesso ne ha ritenuto opportuno ha integrato e estratto nuovi dati per la verifica e il confronto.

1)-bis: secondo la documentazione presente agli atti, la certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari e dalla documentazione prodotta dallo scrivente (All.11), gli immobili oggetto del presente pignoramento non hanno subito altre vicende nel ventennio antecedente al pignoramento. Detti immobili, nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale risultano censiti per quanto riguarda l'appartamento e unitamente alle due quote di giardino antistanti e retrostanti lo stesso appartamento al N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al Foglio 25, individuato nella Particella 717, Subalterno 3, sito alla via Michelangelo Buonarroti n.22, int.1 Piano T e locale al piano seminterrato sito in via Michelangelo Buonarroti n.22, int.1 riportato al N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia al Foglio 25, individuato nella Particella 717, Subalterno 7. I beni sono pervenuti a seguito rogito del notaio Claudio MARIANO stipulato a Margherita di Savoia in data 06/02/1996, repertorio n.8552, raccolta 2811,registrato a Cerignola il 12/02/1996 al n 319, Trascritto a Foggia il 09/02/1996 - Registro Particolare n.1929, Registro Generale n.2375, per 1/2



della piena proprietà al sig. [REDACTED] nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 16/09/1976 C.F. [REDACTED] residente a Barletta (BT) alla via Via Monsignor Angelo [REDACTED] n.108 e per 1/2 della piena proprietà al sig. [REDACTED]

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO:Trascrizione del 30/10/2019 Registro particolare 17264, Registro generale 22915, atto esecutivo o cautelativo, verbale di pignoramento immobili, repertorio n. 5115 del 26/09/2019 Ufficiale Giudiziario Di Foggia C.F. 80002960716. Unità negoziale 1.Margherita di Savoia (BT) - N.C.E.U. Foglio 25, individuato nella Particella 717, Sub 3, Via Michelangelo Buonarroti n.22, A/3- appartamento di tipo economico, vani 4,5 int.1, Margherita di Savoia (BT) N.C.E.U. Foglio 25, individuato nella Particella 717, Sub 7, Via Michelangelo Buonarroti n.22, C/6 - rimessa mq.18; piano S1. Quote: a favore 1/1 di piena proprietà della Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni sede di Altamura (BA) C.F.00604840777 e contro per 1/2 di piena proprietà sia per il sig. [REDACTED]

[REDACTED] nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 16/09/1976 C.F. [REDACTED] residente a Barletta (BT) alla via Monsignor Angelo Raffaele Dimiccoli n.108 e contro per 1/2 di piena proprietà che per il sig. [REDACTED] nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 09/02/1974 C.F. [REDACTED] residente a Barletta (BT) alla via Monsignor Angelo Raffaele Dimiccoli n.108.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo



fondario: Trascritta il 18/12/2009 al Registro Particolare 5639 Registro Generale 29279, nascente da atto pubblico notarile numero 34909/8792 del 15/12/2009 notaio Giovanna DILILLO di Barletta C.F. DLLGNN52H56A669Z, importo totale €195.500,00 importo capitale €115.000,00, tasso annuale variabile del 2,816%, durata anni 30; debitore non datore: sig.ra [REDACTED] nata a Fasano (BR) il 03/10/1977 C.F. [REDACTED] residente a Barletta (BT) alla Via Monsignor Angelo Raffaele Dimiccoli n.108. Unità negoziale 1.Margherita di Savoia (BT) N.C.E.U. Foglio 25, individuato nella Particella 717, Sub 3, Via Michelangelo Buonarroti n.22, A/3- appartamento di tipo economico, vani 4,5 int. 1; Margherita di Savoia (BT) N.C.E.U. Foglio 25, individuato nella Particella 717, Sub 7, Via Michelangelo Buonarroti n.22, C/6- autorimessa o rimessa mq.18; Posto ai piani 1° sotterraneo 1/1 di piena proprietà della Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni sede di Matera (MT) C.F.00604840777 e contro per 1/2 di piena proprietà per il [REDACTED] [REDACTED] a San Giovanni Rotondo (FG) il 16/09/1976 C.F. [REDACTED] coniugato dal 12/05/2001 e in separazione dei beni dal 15/05/2001 residente a Barletta (BT) alla via Monsignor Angelo Raffaele Dimiccoli n.108 e contro per 1/2 di piena proprietà per il [REDACTED] [REDACTED] to a San Giovanni Rotondo (FG) il 09/02/1974 C.F. [REDACTED] sidente a Barletta (BT) alla via Via Monsignor Angelo Raffaele Dimiccoli n.108.

1) - ter: i dati catastali indicati nella documentazione allegata alla presente procedura non hanno subito variazioni dalla data dell'iscrizione del pignoramento ad oggi, anche se in fase di sopralluogo lo stesso ha verificato



difformità secondo la planimetria catastale depositata agli atti in data 16/11/1994 e ritirata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) in data 08/03/2021 avente prot. n.FG0019057. Mai proprietari i sig. [redacted] e [redacted] e oggi non hanno mai denunciato e presentato nuova planimetria rappresentante la variazione per diversa distribuzione interna.

1) - quater: non sussistono sull'immobile oggetto di relazione peritale, altre procedure esecutive;

1) - quinquies: dalla verifica effettuata, dalla documentazione ricevuta in data 25/02/2021 dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Barletta (BT), il sottoscritto ha riscontrato che il sig. [redacted] risulta essere coniugato per aver contratto matrimonio in Barletta con la sig. [redacted] [redacted] il 12/05/2001 e di aver scelto il regime della separazione dei beni, con annotazione datata 15/05/2001, mentre il sig. [redacted] [redacted] risulta essere di stato civile celibe (All.04).

QUESITO N.2

Trattasi di unità immobiliare, ad uso abitativo, ubicata in Margherita di Savoia (BT) alla via Michelangelo Buonarroti n.22 facente parte di una palazzina posizionata nella zona suburbana a Sud-Ovest rispetto al centro abitato del comune di Margherita di Savoia. L'unità abitativa è ubicata in un complesso residenziale denominato "Isola Verde". La palazzina residenziale, dove è situata l'abitazione e la rimessa, è composta da piano seminterrato, piano rialzato e due piani superiori. La palazzina è la prima sul lato Sud di una fila di case a schiera (Foto n.02 All.06). All'appartamento ubicato al piano rialzato



(Foto n.03 All.06) si accede direttamente dalla via Michelangelo Buonarroti a mezzo di cancelletto e percorrendo un piccolo vialetto ad uso comune con gli altri inquilini; l'appartamento confina a NORD-OVEST, su via Michelangelo Buonarroti e con la rampa di scala utilizzata per accedere al primo piano, piccolo vialetto comune e con altro proprietario della particella 717; confina a NORD-EST con altra proprietà censita alla particella 718; confina a SUD-EST per la quota di giardino retrostante l'appartamento e con la particella 727; confina a SUD-OVEST con altro proprietario della particella 717. Il box auto ubicato al piano S1 (Foto n.4 All.06), confina a NORD-OVEST con spazio di manovra comune; confina a NORD-EST e a SUD-EST con terrapieno; confina a SUD-OVEST con altro proprietario della particella 717.

-Immobile destinato ad uso abitativo censito al N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT), al Foglio 25; individuato nella Particella 717; Subalterno 3; Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale Totale: 98 mq; Totale escluse aree scoperte: 82 mq; Rendita Euro 418,33; Indirizzo via Michelangelo Buonarroti n.22 piano T.

- Immobile destinato ad uso rimessa censito al N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia (BT), al Foglio 25; individuato nella Particella 717; Subalterno 7; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 18 mq; Superficie Catastale Totale: 25 mq; Rendita Euro 91,10; Indirizzo via Michelangelo Buonarroti n.22 piano S1. I beni fanno parte di un complesso residenziale avente costituzione condominiale.

2)- bis: si correda la perizia con apposito elaborato grafico recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari/ortofoto per la localizzazione del bene staggito (All.12).



QUESITO N.3

Si correda la presente perizia di planimetrie catastali (All.03), delle planimetrie risultanti dal sopralluogo con i rilievi eseguiti (All.13) e di riproduzioni fotografiche degli immobili staggiti (All.06). L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella zona Sud-Ovest rispetto al centro abitato di Margherita di Savoia. L'unità immobiliare è posizionata al piano rialzato del fabbricato, mentre la rimessa è al piano seminterrato. Il tetto del fabbricato è del tipo piano sulla parte del fabbricato prospiciente via Michelangelo Buonarroti e inclinato ad una falda per la retrostante zona. Il fabbricato ha una struttura realizzata con pilastri e travi in cemento armato e solai di interpiano in latero-cemento; le tompagnature sono realizzate con laterizi, il rivestimento esterno del prospetto è realizzato con intonaco per esterni di colore bianco; le inferriate dei balconi sono in metallo del tipo a giorno con lavorazione geometrica e in tinta color ruggine (Foto n.05 All.07). All'unità abitativa, ed ad uso esclusivo, sono annessi due giardini, l'uno antistante (Foto n.06 All.07). e l'altro retrostante (Foto n.07 All.07) l'abitazione stessa.

All'unità immobiliare ubicata al piano rialzato, si accede dopo aver varcato il cancelletto metallico prospiciente via Michelangelo Buonarroti n.22, dopo aver percorso un piccolo vialetto di giardino comune agli altri inquilini e utilizzata una piccola rampa di scala composta da 6 gradini (Foto n.08 All.07), si giunge al terrazzino dal quale, a mezzo di portoncino blindato e inferriata di protezione si entra all'abitazione (Foto n.9 All.07). L'altezza interna media dell'unità immobiliare è di mt.2.70. Varcata la porta di ingresso dell'appartamento (Foto n.10 All.07), si accede direttamente nella zona giorno composta da tinello-sala pranzo e una piccola zona destinata ad angolo



cottura; le pareti sono idrodipinte di colore beige ed il soffitto a tempera, l'angolo cottura ha le pareti rivestite in piastrelle di forma quadrata in colore bianco fino all'altezza di circa mt 2.50, il pavimento di tutta l'abitazione è in monocottura di forma quadrata di colore beige, ad esclusione del bagno che è di colore grigio (Foto nn.11 e 12 All.07). Dalla sinistra dell'angolo cottura si accede ad un disimpegno. Lo stesso conduce a sinistra ad un ripostiglio (Foto n.13 All.07); di fronte a sinistra il disimpegno vi è una porta che permette di accedere ad una cameretta avente pareti idrodipinte del tipo lavabile di colore chiaro, soffitto dipinto a tempera. La cameretta è provvista di porta finestra a doppia anta che immette direttamente sul terrazzino nonché al giardino retrostante l'abitazione (Foto n.14 All.07). Sempre da detto disimpegno di fronte a destra si entra nella camera da letto avente pareti idrodipinte del tipo lavabile di colore giallo chiaro, soffitto dipinto a tempera. La stessa è provvista di porta finestra a doppia anta, che dà accesso al terrazzino nonché al giardino retrostante l'abitazione (Foto nn.15 e 16 All.07). Da detto disimpegno a destra vi si accede al bagno privo di aereazione e luce naturale, ma dotato di aspiratore d'aria (Foto n.18 All.07). Il bagno è completo di tutti i sanitari, il rivestimento delle pareti è realizzato con mattonelle rettangolari di colore bianco che giungono fino quasi all'altezza del soffitto con l'ultima fila avente bordo decorativo, il soffitto è idrodipinto (Foto n.17 All.07). Le porte interne sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno con vetro e protetti esternamente con avvolgibili in plastica e cancellate in ferro verniciate di colore bianco. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento risulta essere mediocre stato conservativo. L'unità immobiliare non è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08. I



presumibili costi di adeguamento dell'appartamento alla normativa risultano essere di circa € 500,00. L'appartamento è provvisto di impianto autonomo di condizionamento d'aria privo di targhette identificative delle caratteristiche tecniche, il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono prodotte da impianto autonomo tramite caldaia a gas collegata alla pubblica rete, ma in fase di sopralluogo, non è stato reperito il libretto di regolare manutenzione della stessa, pertanto non verrà prodotto il relativo attestato di Prestazione Energetica in quanto non a norma con le leggi vigenti. È presente l'impianto citofonico. Oggetto di stima è ancora una rimessa ubicata anch'essa alla via Michelangelo Buonarroti. Alla rimessa si accede tramite una rampa carrabile ubicata di fianco del cancelletto condominiale al civico n.22 o si accede in maniera pedonale a mezzo di una rampa scala dal giardino condominiale che conduce al piano seminterrato. Dopo aver percorso la rampa carrabile (Foto nn.19 e 20 All.07), sulla sinistra vi è una prima porta basculante (Foto n.21 All.07). Oltrepassandola vi si trova uno spazio di manovra comune. Sulla destra dello stesso vi è la rimessa in oggetto che allo stato dei luoghi risulta utilizzata come deposito di derrate di diversa natura. La forma della stessa risulta essere così come da planimetria castale regolare e di forma rettangolare. Lo stato di manutenzione e conservazione della rimessa risulta essere medio. La pavimentazione interna alla rimessa si presenta in condizioni medie, mentre la pavimentazione in mattonelle di graniglia degli spazi comuni di manovra che conducono alla rimessa si presenta in condizioni di manutenzione e conservazione non buone. La rimessa non è dotata degli impianti tecnologici rispondenti alle norme dettate dal D.M. 37/08. I presumibili costi di adeguamento solo della rimessa, con esclusione degli



spazi comuni di manovra, risultano compresi nei costi per l'adeguamento dell'appartamento (Foto n.22 All.07);

QUESITO N.4

La superficie complessiva lorda dell'appartamento risulta essere di mq.86,00, oltre a mq.13,00 per il terrazzino prospiciente via Michelangelo Buonarroti, a mq.13,00 per il terrazzino retrostante l'appartamento, a mq.50,00 per il giardino prospiciente via Michelangelo Buonarroti e mq. 63,00 per il giardino retrostante. La superficie complessiva lorda della rimessa al piano seminterrato risulta essere di circa mq. 25,00.

Nella stima dei beni si è individuato per essi il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli. Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, attuale variazione dipesa dalla pandemia in corso, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche degli immobili come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc. Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile. Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale dei beni, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima, nonché la riduzione del



valore di mercato praticata per vizi del bene, nel caso specifico la stima è stata adeguata agli importi necessari. Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul mercato. Parametri di riferimento sono stati acquisiti anche dal sito dell'Agenzia del Territorio "Banca dati delle quotazioni immobiliari" Valori OMI con riferimento alle quotazioni del 2° semestre 2020 come ultimo valore di riferimento disponibile, da pubblicazioni di agenzie immobiliari per appartamenti analoghi ubicati a Margherita di Savoia, dal "Borsino Immobiliare 2021", da atti di vendita di unità immobiliari ubicate nella zona, opportunamente adeguato alla situazione attuale del mercato e delle condizioni d'uso dell'immobile.

4) - bis: la superficie complessiva lorda dell'appartamento risulta essere di circa mq.86,00, oltre a mq.13,00 per il terrazzino prospiciente via Michelangelo Buonarroti, a mq.13,00 per il terrazzino retrostante l'appartamento, a mq.50,00 per il giardino prospiciente via Michelangelo Buonarroti e mq. 63,00 per il giardino retrostante.

Valori OMI Risultato interrogazione per valore di mercato: Anno 2020 - Semestre 2 -Provincia di Foggia - Comune di Margherita di Savoia.

Fascia /Zona:Suburbana - CITTA' GIARDINO - ISOLA VERDE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Abitazioni Civili Min €750/mq Max€1100/mq-(Superficie lorda)

Box Min €600/mq Max€800/mq-(Superficie lorda)

APPARTAMENTO: totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq.106,00.

RIMESSA: totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq.25,00.

QUESITO N.5

Il bene è stato acquistato in comune ed indiviso ed in parti uguali per la quota indivisa di comproprietà in ragione della metà di 1/2 della piena proprietà, e pertanto la quota di appartenenza risulta essere in carico per 1/2 di piena proprietà per il sig. [REDACTED] a San Giovanni Rotondo (FG) il 16/09/1976 C.F. D. [REDACTED] in carico per 1/2 di piena proprietà per il [REDACTED]

I beni nello stato di fatto non sono divisibili. Pertanto l'appartamento unitamente al box saranno considerati lotto unico.

QUESITO N.6

-Lotto unico composto da civile abitazione al piano terra/rialzato del civico n.22 alla via Michelangelo Buonarroti in Margherita di Savoia (BT). La palazzina residenziale, dove è situata l'abitazione e la rimessa, è composta da piano seminterrato, piano terra/rialzato e due piani superiori. La palazzina è la prima sul lato Sud di una fila di case del tipo edilizio a schiera (Foto n.02 All.06). All'appartamento al piano terra/rialzato (Foto n.03 All.06) si accede direttamente dal civico n.22 di dettavia Michelangelo Buonarroti, dopo aver varcato un cancello e vialetto ad uso comune con gli altri inquilini; l'appartamento confina a NORD-OVEST, su via Michelangelo Buonarroti e



con la rampa di scala utilizzata per accedere al primo piano, piccolo vialetto comune e con altro proprietario della particella 717; confina a NORD-EST con altra proprietà censita alla particella 718; confina a SUD-EST per la quota di giardino retrostante l'appartamento e con la particella 727; confina a SUD-OVEST con altro proprietario della particella 717. Il box auto ubicato al piano S1 (Foto n.4 All.06), confina a NORD-OVEST con spazio di manovra comune; confina a NORD-EST e a SUD-EST con terrapieno; confina a SUD-OVEST con altro proprietario della particella 717. Il box auto ubicato al piano S1 (Foto n.4 All.06), confina a NORD-OVEST con spazio di manovra comune; a NORD-EST e a SUD-EST con terrapieno; a SUD-OVEST con altro proprietario della particella 717.

-Immobile destinato ad uso abitativo censito al N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia (BT), al Foglio 25; individuato nella Particella 717; Subalterno 3; Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale Totale: 98 mq; Totale escluse aree scoperte: 82 mq; Rendita Euro 418,33; Indirizzo via Michelangelo Buonarroti n.22 piano T. *-Totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq.106,00*

PREZZO BASE € 95.400,00 (novantacinquemilaquattrocento/00)

-Immobile destinato ad uso rimessa censito al N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia (BT), al Foglio 25; individuato nella Particella 717; Subalterno 7; Categoria C/6; Classe 4; Consistenza 18 mq; Superficie Catastale Totale: 25 mq; Rendita Euro 91,10; Indirizzo via Michelangelo Buonarroti n.22 piano S1. *-Totale superficie lorda commerciale vendibile è di mq.25,00*

PREZZO BASE LOTTO € 17.500,00

(diciasettemilacinquecento/00).



PREZZO TOTALE LOTTO UNICO € 112.900,00

(centododicimilanovecento/00).

QUESITO N.7

7) Il bene oggetto di pignoramento è occupato da terzi e oltre alle verifiche effettuate dal sottoscritto, lo si è potuto verificare anche dal colloquio intercorso con la sig.ra **[REDACTED]** in occasione del sopralluogo del 25/03/2021, ed in particolare la stessa sig. **[REDACTED]**

[REDACTED] mi ha comunicato che l'immobile e il box risultano essere in affitto con regolare contratto di locazione (All.15), e che le forniture di energia elettrica, gas ed altro sono a loro intestate (All.14). Nell'immobile, oggetto della presente perizia, risiedono due nuclei familiari. Uno composto dal sig. **[REDACTED]** presenti in fase di sopralluogo, i quali ospitano dal 30/11/2020 altro nucleo familiare rappresentato dal sig. **[REDACTED]** (BA)

[REDACTED], non presente in fase di sopralluogo. Così come riportato dagli atti depositati al Comune di Margherita di Savoia (All. nn.10 e 18). Il titolo in base al quale l'unità immobiliare è occupata è rappresentato da un contratto di locazione registrato in data antecedente alla data di pignoramento ed in particolare: locatore il sig. **[REDACTED]** San Giovanni Rotondo (FG) il 09/02/1974 C.F.P. **[REDACTED]** conduttori la sig.ra **[REDACTED]** **[REDACTED]** D. **[REDACTED]** a Gravina in Puglia (BA) il 31/10/1948, C. **[REDACTED]** 21E155P. Oggetto della locazione, così come riportato nel contratto di locazione ad uso abitativo, è: "...l'immobile sito a Margherita di Savoia, via M. Buonarroti n.22,



composto da n.3 vani utili, n.1 accessori, box e anti-box e giardino avanti e dietro l'abitazione...". Il contratto di locazione è stato sottoscritto dalle parti il 27/04/2011 e registrato a Barletta il 27/04/2011 al n. 2238, serie 3[^]. Come riportato nel contratto di locazione la durata dello stesso si intende rinnovato di quattro anni in quattro anni dalla data del 27/04/2011 a meno di comunicazione di eventuale disdetta del contratto da parte del locatore motivata ai sensi dell'art.3, comma 1 della Legge 9/12 1998, n.431, da recapitare al conduttore a mezzo raccomandata a.r. almeno sei mesi prima. Il canone iniziale pattuito è di €370.00 mensili adeguato ai sensi dell' art. 2923, III comma c.c, Valori OMI - Risultato interrogazione per valore locazione: Anno 2011 - Semestre 1 -Provincia di Foggia - Comune di Margherita di Savoia.

Fascia /zona:Suburbana - CITTA' GIARDINO - ISOLA VERDE

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Abitazioni Civili Min €3,3/mq Max€4,9/mq-(Superficie netta)

Box Min €3,4/mq Max€5,00/mq-(Superficie netta)

Pertanto utilizzando i valori medi:

Abitazione (mq 75,00 netti x €4,10)= €307,50/mese

Box (mq 18,00 netti x €4,20)=€ 75,60/mese

Totale canone mensile = € 383,10 ovvero corrispondente al giusto prezzo;

Ad oggi il contratto n. 2238 del 27/04/2011 risulterebbe scaduto (in ragione del fatto che lo stesso dal 27/04/211 si è prorogato in automatico per altri 4



anni e fino al 26/04/2019). Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulterebbe presentata richiesta di disdetta del contratto, ma non ancora perfezionata da parte dei proprietari. Allo stato attuale [redacted] unitamente al sig. [redacted] risultano ancora occupare detto immobile, così come anche si evince dalla documentazione anagrafica depositata (All. 07, All. 10 e All. 17).

QUESITO N.8

8) Dalle verifiche effettuate, sui beni oggetto della presente perizia non risultano trascritte ulteriori formalità. Ad oggi come detto, tali immobili, risultano occupati da terzi, e pertanto sui beni non vi è la piena fruibilità da parte dei proprietari. Come descritto l'unità immobiliare e il box sono dati in locazione dal 27/04/2011, data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (30/10/2019), ed inoltre, in detto appartamento risiede altra persona dal 30/11/2020 (All. 17), data successiva alla data di trascrizione del pignoramento. Sugli immobili non vi sono vincoli di carattere storico-artistico.

QUESITO N.9

9) Non vi sono ulteriori formalità ed oneri gravanti sui beni oggetto della presente perizia. (All. 11).

QUESITO N. 10

10) Si è effettuata la verifica della regolarità edilizia e urbanistica, consultando la documentazione messa a disposizione e conseguentemente rilasciata sotto mia richiesta dal Comune Margherita di Savoia. La stessa è stata ritirata in data 25/03/2021 presso l'U.T.C. di Margherita di Savoia. Da tale documentazione si sono potuti estrarre gli estremi delle "Concessione ad Edificare", rilasciata dal Sindaco di Margherita di Savoia, n.65 in data



22/12/1988 e seguita dalla concessione di Variante n.37 del 26/06/1990
Volute in data 15/09/1990 n.13112 di protocollo alla ditta "Ruse S.A.S.
amm.re geom. Giuseppe SERGIO; La licenza di abitabilità per l'appartamento
e di agibilità per l'autorimessa sono stati rilasciati dal Sindaco del Comune di
Margherita di Savoia in data 02/02/1995 numero 107/1990 di pratica edilizia,
per i giardini non vi è obbligo di certificato di destinazione urbanistica, perché
i due giardini sono di pertinenza dell'appartamento e di superficie
complessiva inferiore ai cinquemila metri quadrati. La documentazione
allegata alla presente perizia, è carente della parte grafica progettuale e dei
certificati effettivi rilasciati dal comune, in quanto nei fascicoli presenti e
depositati le stesse sono mancanti. Le informazioni e i dati descritti, il
sottoscritto li ha desunti ed estratti dagli atti notarili depositati presso i
competenti uffici e che riguardano solo ed esclusivamente il bene in oggetto
(All.16).

QUESITO N.11

11)Per quanto riguarda la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica
relativo all'immobile oggetto della presente perizia, in sottoscritto non è in
grado e nelle possibilità di poterlo redigere in quanto, in fase di sopralluogo e
successivamente richiesto più volte insistentemente alla sig.ra Maria Assunta
DELPIANO, la stessa non ha fornito il libretto di regolare utilizzo e
manutenzione della caldaia, seppur, la stessa presente e regolarmente
funzionante. A seguito delle nuove normative dirigenziali regionali, per la
trasmissione del certificato per la regolare registrazione nel registro del catasto
energetico, oltre al certificato redatto con appositi software, deve essere
trasmesso anche il libretto dell'impianto o in mancanza autocertificazione



firmata dal proprietario/conduuttore nonché responsabile dell'impianto indicante delle opzioni che in esso sono riportate. Allo stato attuale, e con le opzioni in esso riportate, le stesse non conformi alle attuali leggi, e pertanto almeno che non venga effettuato un nuovo libretto con regolare manutenzione dell'impianto, ad oggi il certificato energetico non può essere redatto.

Il sottoscritto pertanto relaziona che:

a) Le unità immobiliari risultano regolarmente accatastate, ma non in linea con lo stato rilevato in fase di sopralluogo, in quanto si è rilevata la demolizione di un muro interno nella stanza tinello-pranzo. Tale muro inizialmente individuava un cucinino chiuso. Tale difformità comporta la presentazione di una nuova planimetria catastale con l'indicazione degli ambienti così come rilevati in fase di sopralluogo (All.13). I costi per presentare nuova planimetria e depositarla presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio con procedura DO.C.FA ammontano ad € 400,00 + IVA e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ad € 50,00 per spese registrazione pratica.

b) In fase di sopralluogo si è rilevata la difformità tra la planimetria depositata presso l'Agenzia delle entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio e lo stato dei luoghi. Esso consiste nella demolizione di un muro interno nella stanza tinello pranzo. L'esistenza di tale muro, determinava la presenza di un cucinino chiuso. A seguito di tale difformità è necessaria la presentazione al Comune di Margherita di Savoia di un nuovo progetto di CILA IN SANATORIA. I costi per la presentazione del nuovo progetto in sanatoria ammonterebbero in € 1.500,00 + IVA e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ai costi dei diritti di Segreteria di €50,00 oltre a €1.000,00 per



sanzione per esecuzione di lavori in assenza del titolo abilitativo.

c) Le unità immobiliari risultano essere state costruite in data successiva al 1.09.1967 ed aventi i seguenti estremi come permessi: Concessione ad Edificare rilasciata dal Sindaco di Margherita di Savoia n.65 in data 22/12/88 e seguita dalla concessione di Variante n.37 del 26/06/1990 Volturate in data 15/09/1990 n.13112 di protocollo alla ditta “ _____ amm.re geom. Giu ppe SERGIO; le unità immobiliari in oggetto sono munite della licenza di abitabilità per l'appartamento e di agibilità per l'autorimessa rilasciati dal Sindaco di Margherita di Savoia in data 02/02/1995 numero 107/1990 di pratica edilizia, (All.16);

d) Come detto non si è potuto effettuare la verifica degli elaborati progettuali depositati e facenti parte della concessione in oggetto, e le informazioni descritte le si sono apprese solo da quanto descritto negli atti notarili inerenti gli immobili in oggetto. L'unico confronto lo si è potuto verificare con la planimetria catastale;

e) Le opere abusive, così come descritte alla voce b), effettuate nell' immobile oggetto di pignoramento, consistono nella demolizione di un muro interno nella stanza tinello-pranzo. L'esistenza di tale muro, definiva la presenza di un cucinino chiuso. Attualmente vi è in corrispondenza della zona dove è stato effettuata la demolizione dei muri, un angolo cottura.

Tali opere realizzate, in totale assenza di titolo abilitativo, rientrano tra quelle sanabili secondo le normative vigenti. I costi per presentare nuova planimetria catastale con procedura DO.C.FA ammontano ad €400,00 + IVA e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ad €50,00 per spese registrazione pratica nonché la presentazione al Comune di Margherita di Savoia di un



nuovo progetto di CILA IN SANATORIA. I costi per la presentazione del nuovo progetto in sanatoria ammonterebbero in € 1.500,00 + IVA e cassa previdenziale come spese tecniche oltre ai costi dei diritti di Segreteria per CILA IN SANATORIA di €50,00 oltre a €1.000,00 per sanzione a seguito di esecuzione lavori in assenza del titolo abilitativo. Sulla scorta di queste somme, verrà decurtato l'importo di € 3.000,00 dal valore dell'immobile, importo necessario per la regolarizzazione degli stessi.

f) l'immobile oggetto della presente relazione peritale fa parte degli immobili realizzati con tipologia di edilizia convenzionata. Tale procedura è stata perfezionata nell'ambito della Convenzione tra Decreto del Presidente della Giunta Regionale Puglia n.193 del 25/05/1979 e seguito dalla Convenzione stipulata tra il Comune di Margherita di Savoia in data 27/03/1980 registrata all'Ufficio del Registro di Cerignola il 11/06/1980 n.1738 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 25/06/1980 n.10115 registro particolare. Il terreno, nella sua maggiore consistenza di suolo edificabile di mq. 1.257, è stato venduto dalla Società Italiana Costruzioni Edili La Notte alla "S.a.S." su cui è sorto il fabbricato nel quale si trovano gli immobili in oggetto e sul quale sono state rilasciate la concessione ad edificare e successiva variante.

QUESITO N.12

12) L'immobile oggetto della presente relazione peritale non fa parte degli immobili gestiti o appartenenti e/o facente parti della gestione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO - LOTTO UNICO



TIPOLOGIA DEL BENE: unità abitativa destinata ad uso residenziale con annessi giardini, ubicata a piano terra/rialzato e rimessa al piano seminterrato.

SOMMARIA DESCRIZIONE: TIPOLOGIA DEL BENE:La palazzina residenziale, dove è situata l'abitazione e la rimessa, è composta da piano seminterrato, piano terra/rialzato e due piani superiori. La palazzina è la prima sul lato Sud, di una serie di case a schiera ubicate in località suburbana di Margherita di Savoia. L'appartamento, è ubicato al piano rialzato ed è provvisto sia nella zona anteriore che nella zona posteriore di piccole terrazze e giardini ad uso esclusivo. L'appartamento è composto da stanza pranzo-tinello con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio, cameretta, camera da letto e bagno. Alla rimessa, si accede tramite scale o rampa carrabile direttamente dall'esterno del fabbricato.

COMUNE DI UBICAZIONE, VIA, LOCALITA', CONFINI, ESTENSIONE E DATI CATASTALI:Comune di Margherita di Savoia (BT); via Michelangelo Buonarroti n.22 - PR; l'appartamento confina a **NORD-OVEST**, su via Michelangelo Buonarroti e con la rampa di scala utilizzata per accedere al primo piano, piccolo vialetto comune e con altro proprietario della particella 717; confina a **NORD-EST** con altra proprietà censita alla particella 718; confina a **SUD-EST** per la quota di giardino retrostante l'appartamento e con la particella 727; confina a **SUD-OVEST** con altro proprietario della particella 717. Il box auto ubicato al piano S1, confina a **NORD-OVEST** con spazio di manovra comune; confina a **NORD-EST** e a **SUD-EST** con terrapieno;confina a **SUD-OVEST** con altro



proprietario della particella 717. Il box auto ubicato al piano S1 confina a
NORD-OVEST con spazio di manovra comune; a NORD-EST e a SUD-
EST con terrapieno; a SUD-OVEST con altro proprietario della particella
717. Estensione: superficie complessiva lorda appartamento e pertinenze
mq.106,00; superficie complessiva lorda rimessa mq.25,00; immobile
destinato ad uso abitativo censito al N.C.E.U. del comune di Margherita di
Savoia (BT), al Foglio 25; individuato nella Particella 717; Subalterno 3;
Categoria A/3; Classe 2; Consistenza 4,5 vani; Superficie Catastale Totale:
98 mq; Totale escluse aree scoperte: 82 mq; Rendita Euro 418,33; Indirizzo
via Michelangelo Buonarroti n.22 piano R. Immobile destinato ad uso
rimessa censito al N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia (BT), al
Foglio 25; individuato nella Particella 717; Subalterno 7; Categoria C/6;
Classe 4; Consistenza 18 mq; Superficie Catastale Totale: 25 mq; Rendita
Euro 91,10; Indirizzo via Michelangelo Buonarroti n.22 piano S1.

ATTUALE PROPRIETARIO E TITOLO DI PROVENIENZA DEL

BENE: la quota di proprietà risulta essere per 1/2 di piena proprietà per il
sig. Giovanni [REDACTED] nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 16/09/1976
C.F. D [REDACTED] coniugato, e per 1/2 di piena proprietà per il
sig. [REDACTED] nato a San Giovanni Rotondo (FG) il
09/02/1974 C.F. D [REDACTED], celibe. I beni sono pervenuti ai
sig. [REDACTED] a seguito rogito del notaio C [REDACTED] stipulato a
Margherita di Savoia in data 06/02/1996, repertorio 8552 raccolta 2811,
registrato a Cerignola il 12/02/1996 al n.319 serie 1V; Trascritto in
Conservatoria di Foggia il 09/02/1996 - Registro Particolare n.1929,



Registro Generale n.2375. Le unità immobiliari sono pervenute [redacted] [redacted] per averne fatto acquisto dal sig. [redacted] [redacted] nato a San Severo (FG) il 04/08/1926 C.F. [redacted] al quale a sua volta sono pervenuti a seguito dell'atto del notaio Claudio MARIANO stipulato a Margherita di Savoia in data 16/03/1995 repertorio n. 8205, raccolta n.2637, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 28/03/1995 n. 5562 registro generale e n. 4314 registro particolare.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUI MEDESIMI BENIGRAVANTI:

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami: ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO: eseguito dal Tribunale di Foggia repertorio 5115 del 26/09/2019, trascritto il 30/10/2019 al n. Registro Particolare 17264 e Registro Generale 22915 eseguito dal pubblico Unità negoziale 1.

Margherita di Savoia (BT) - N.C.E.U. Foglio 25, individuato nella Particella 717, Sub 3, Via Michelangelo Buonarroti n.22, A/3- appartamento di tipo economico, vani 4,5 int. 1 , Margherita di Savoia (BT) N.C.E.U. Foglio 25, individuato nella Particella 717, Sub 7, Via Michelangelo Buonarroti n.22, C/6 - rimessa mq.18; piano S1. Quote: a favore 1/1 di piena proprietà della Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni sede di Altamura (BA) C.F.00604840777 e contro per 1/2 di piena proprietà sia per il sig. [redacted] a San Giovanni Rotondo (FG) il 16/09/1976 C.F. [redacted] contro per 1/2 di piena proprietà che per il sig. [redacted] a San Giovanni Rotondo (FG) il



09/02/1974 C.F. [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO: Foggia Registro Particolare 5639 Registro Generale 29279 del 18/12/2009, atto pubblico notarile numero 34909/8792 del 15/12/2009 notaio Giovanna DILILLO di Barletta C.F. DLLGNN52H56A669Z, importo totale €195.500,00 importo capitale €115.000,00, tasso annuale variabile del 2,816%, durata anni 30; debitore non datore: sig. [REDACTED]

[REDACTED] Fasano (BR) il 03/10/1977 C.F. [REDACTED]

Unità negoziale 1.Margherita di Savoia (BT) N.C.E.U. Foglio 25, individuato nella Particella 717, Sub 3, Via Michelangelo Buonarroti n.22, A/3- appartamento di tipo economico, vani 4,5 int. 1; Margherita di Savoia (BT) N.C.E.U. Foglio 25, individuato nella Particella 717, Sub 7, Via Michelangelo Buonarroti n.22, C/6- autorimessa o rimessa mq.18; Posto ai piani 1° sotterraneo. 1/1 di piena proprietà della Banca Popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni sede di Matera (MT) C.F.00604840777 e contro per 1/2 di piena proprietà per il sig. [REDACTED]

Di [REDACTED] San Giovanni Rotondo (FG) il 16/09/1976 C.F. [REDACTED]

[REDACTED] contro per 1/2 di piena proprietà per il sig. [REDACTED]

[REDACTED] to a San Giovanni Rotondo (FG) il 09/02/1974

C.F. [REDACTED]

LO STATO DI OCCUPAZIONE: l'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è attualmente occupata dal nucleo familiare composto dal

[REDACTED] dalla sig. [REDACTED]

ospitano altro nucleo familiare, ivi residente, rappresentato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED]



REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICHE: "Concessione ad Edificare", rilasciata dal Sindaco di Margherita di Savoia, n.65 in data 22/12/1988 e seguita dalla concessione di Variante n.37 del 26/06/1990 Volturate in data 15/09/1990 n.13112 di protocollo alla ditta "Ruse S.A.S. amm.re geom. Giuseppe SERGIO; La licenza di abitabilità per l'appartamento e di agibilità per l'autorimessa sono stati rilasciati dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia in data 02/02/1995 numero 107/1990 di pratica edilizia, per i giardini non vi è obbligo di certificato di destinazione urbanistica, perché i due giardini sono di pertinenza dell'appartamento e di superficie complessiva inferiore ai cinquemila metri quadrati.

CONFORMITA' CATASTALE: le unità immobiliari, rispetto agli atti depositati all'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali presentano in parte delle difformità. L'unità immobiliare rappresentante l'abitazione e censita al foglio 25, particella 717, subalterno 3, rappresentata dalla diversa distribuzione interna, mentre la rimessa/box censita al foglio 25, particella 717, subalterno 7, risulta regolare.

ABITABILITA' E AGIBILITA': La licenza di abitabilità per l'appartamento e di agibilità per l'autorimessa sono stati rilasciati dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia in data 02/02/1995 numero 107/1990 di pratica edilizia.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDO DIRITTO E QUOTA : il valore del bene da porre a base d'asta è di €112.900,00,00 (centododicimilanovecento/00) decurtato dell'importo totale



di €3.500,00 (tremilacinquecento/00) per eliminazione delle opere abusive con l'accatastamento della planimetria. Inoltre dovrà essere eseguito aggiornamento e messa in regola con redazione nuovo libretto di impianto per quanto riguarda la caldaia per la produzione di ACS e riscaldamento che ammonta ad € 250,00 e quant'altro e per gli adeguamenti dettati dal D.M. 37/08. Come detto l'immobile attualmente risulta occupato da terzi, pertanto al valore di commerciabilità dovrà essere applicato un coefficiente di riduzione pari a 0,80 per l'abitazione e 0,90 per il box/rimessa. Pertanto il prezzo finale è di € 92.070,00 valore arrotondato per difetto €92.000,00 (novantaduemila/00). La quota di appartenenza è di 1/2 della proprietà acquistata prima di contrarre matrimonio e in regime di separazione per il sig. [REDACTED] e 1/2 della proprietà del sig. [REDACTED]

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 38 facciate dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione dell' Ill.ma Sig. Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- 1) Richieste di accesso agli atti al Comune di Margherita di Savoia;
- 2) Richiesta estratti di mappa, visure e planimetrie catastali;
- 3) Documentazione catastale;
- 4) "Stato di Famiglia", "Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio"-
Comune di Barletta dei sig.ri G. [REDACTED] e [REDACTED]
- 5) Prima raccomandata indirizzata ai sig.ri [REDACTED]



UF [REDACTED]

[REDACTED] operazioni peritali;

6) Foto dello stato dei luoghi

7) “Certificato di Residenza Storico”, “Certificato di Stato di Famiglia”-

Comune di Margherita di Savoia dei sig. [REDACTED]

[REDACTED]

8) Verbale di sopralluogo;

9) Seconda raccomandata indirizzata ai sig. [REDACTED]

[REDACTED] inviata all'avv. [REDACTED]

[REDACTED] nuova comunicazione inizio operazioni peritali;

10) “Certificato di Residenza”, “Certificato di Residenza Storico”-Comune

di Margherita di Savoia- del sig. [REDACTED]

11) Ispezione Ipotecaria;

12) Sovrapposizione ortofoto per la localizzazione bene staggito;

13) Planimetrie stato di progetto e stato di fatto;

14) Bollette utenze domestiche elettricità e gas;

15) Contratto di locazione;

16) Documentazione UTC comune di Margherita di Savoia;

17) Certificato “SITUAZIONE FAMIGLIA” inerente il sig. [REDACTED]

[REDACTED]

Foggia 11/05/2021

F.to

Arch. Quirino PERFETTO

