

Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA
Procedura esecutiva n. 42/2018 R.G. Es.
Ubi Banca s.p.a.
contro
[REDACTED]



Via Lussemburgo,12 - Foggia
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765
decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



Premessa.

Nella procedura n. 42/2018 di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. Nell'udienza del 10.11.2020, ricevuto il giuramento di rito, ha posto all'Esperto i seguenti quesiti.

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

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

1)- bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, 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 condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia 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-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto del 14.1.2018 per avv. La Scala a favore di Ubi Banca s.p.a., trascritto a Lucera il 22.2.2018 al n. 1312 R.P. si sottopone ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà del signor [REDACTED] per la proprietà dell'intero:

- abitazione in Peschici alla via Forno n. 9, censita al foglio 2, particella 349 sub 3, categoria A/4.



Le operazioni peritali.

Con raccomandata inviata il 16.11.2020 si è fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14.12.2020.

Il debitore ha contattato il CTU, esponendo che non stava bene e aveva decimi di febbre, chiedendo di rinviare le operazioni, concordate per il giorno 13.1.2021.

Il giorno fissato, lo scrivente ha incontrato sui luoghi il debitore che ha permesso l'accesso ai luoghi.

Lo scrivente ha effettuato rilievi fotografici e metrici, riscontro con la planimetria e stralcio di mappa.

Quesito n. 1.

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;

La documentazione prodotta dal creditore precedente è completa.

Gli atti di provenienza a favore del debitore [REDACTED], sono:

- per 1/24 con la successione di [REDACTED], trascritta a Lucera il 6.3.1987 al n. 16506 R.P.;
- per 1/24 con la successione di [REDACTED], trascritta a Lucera il 4.8.1986 al n. 11628 R.P.;
- diventata 1/3 con atto di divisione per notar Gentile del 28.11.1990, rep. 19145, trascritta a Lucera il 14.12.1990 al n. 8542 R.P.
- acquisita altri 2/3 con atto di divisione per notar Gentile del 28.11.1990, rep. 19146, trascritto a Lucera il 14.12.1990 al n. 8543 R.P.

In virtù degli atti descritti, il debitore è pieno proprietario dell'intero.

Per le successioni, sono state trascritte le accettazioni dell'eredità, in data 27.12.2018 al n. 8583 e 8584 R.P.



Quesito n. 1/bis.

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 contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

- con la successione di [REDACTED], trascritta a Lucera il 6.3.1987 al n. 16506 R.P., si trasmette a [REDACTED] e altri 6 soggetti, per la proprietà del bene, al debitore viene attribuito 1/24.

- con la successione di [REDACTED], deceduta il 16.7.1985, trascritta a Lucera il 4.8.1986 al n. 11628 R.P., si trasmette a [REDACTED] e altri 6 soggetti, per la proprietà del bene, al debitore viene attribuito per 1/24.

- con atto di divisione tra tutti i comproprietari, per notar Gentile del 28.11.1990, rep. 19145, trascritto a Lucera il 14.12.1990 al n. 8542 R.P., [REDACTED] e [REDACTED] diventavano proprietari per 1/3 ciascuno del bene.

- con atto per notar Gentile del 28.11.1990, rep. 19146, trascritto a Lucera il 14.12.1990 al n. 8543 R.P. [REDACTED] acquisita da [REDACTED] i 2/3 del bene, diventando pieno proprietario dell'intero.

Quesito n. 1/ter.

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

I dati censuari degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

I dati della intestazione catastale corrispondono all'attualità.

Quesito n. 1/quarter.

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;



Dalla documentazione agli atti e dall'aggiornamento ipotecario effettuato in data 22.1.2021, non emergono altre procedure esecutive trascritte.

Quesito n. 1/quinquies.

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

- Il debitore alla data del 20.11.2020, risulta celibe. (si allega certificato di stato civile e residenza).

Quesito n. 2.

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

Abitazione in Peschici, posta al secondo piano, dotata di piccolo vano d'accesso sul tetto. L'accesso all'abitazione avviene da scalinata esterna su via Forno n. 9, censita al foglio 2, particella 349 sub 3, categoria A/4, piano 2°.

L'abitazione è confinante con p.lla 350, con via forno e con via le ripe.

Quesito n. 2/bis.

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

Si allegano elaborati con la individuazione del bene su aerofoto e rappresentazione particella catastale.

Quesito n. 3.

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;

Il lotto unico è costituito abitazione al secondo piano, dotata di piccolo vano d'accesso sul tetto.

Il fabbricato elevato a tre piani fuori terra, è stato realizzato con struttura in muratura portante, con tamponature in mattoni. Il solaio ha la volta a vela con copertura con tegole.

Il fabbricato realizzato in data antecedente il 1940, non è dotato di acensore.

I prospetti sono rivestiti con intonaco tinteggiato in bianco.

- L'appartamento è riportato all'UTE al foglio 2, particella 349 sub 3 categoria A/4, vani 2,5, è una mediocre abitazione, con rifiniture in parte rinnovate ed in parte scadenti.

Vi si accede da ripida scalinata esterna che conduce ad un ballatoio sul quale si affaccia l'ingresso.

Composta da ingresso - soggiorno con angolo cucina, una camera nella quale è stato realizzato un divisorio (non a tutta altezza), un bagno. Un balcone-finestra ed una finestra si affacciano sul retro del fabbricato.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica di discreta fattura, posato da qualche anno in fase di ristrutturazione non completata. Le pareti dell'angolo cottura e del bagno sono rivestite con mattonelle ceramiche, mentre, le altre pareti sono rivestite con intonaci in pessimo stato.

Solo la porta di accesso è dotata di infisso in legno e vetro molto vecchia.

Mancano completamente gli altri infissi sia esterni che interni.

Il bagno è dotato dei tre sanitari essenziali, in vetro-ceramica.

Gli impianti elettrici sono sottotraccia ed incompleti, collegati alla rete elettrica nazionale.

L'impianto idrico e fognario da completare, sono collegati alla rete cittadina

Manca completamente il riscaldamento mentre l'acqua calda dovrebbe essere prodotta da scaldabagno elettrico (posizionato nel vano che porta al terrazzo) e che certamente va sostituito, mancando l'utenza elettrica, non si è potuto provarlo.



Una scaletta estensibile permette l'accesso al piccolo vano che porta al tetto.

L'abitazione copre la superficie di 75 mq. compreso il piccolo vano per accedere al terrazzo. Si deve considerare che nel calcolo della superficie incidono i muri che hanno spessore fino a 50 cm.

Quesito n. 4.

stima dei beni³ 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, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I valori.

Il mercato di Peschici è particolare, trattandosi un paese prettamente turistico, il valore degli immobili varia molto a seconda dell'ubicazione.

Nelle zone centrali i prezzi sono molto alti, nel centro storico in particolare, nonostante ci siano molti locali in vendita, i prezzi restano alti e gli immobili invenduti.

In pratica si vende solo se si realizzano i prezzi richiesti.

La zona di via Forno è caratteristica, i servizi sono molti, soprattutto legati al turismo.

La tipologia di edilizia è molto vecchia, secolare ed i fabbricati necessitano di ammodernamenti.



Il fabbricato in cui è ubicato il lotto oggetto di stima è molto datato e mostra i segni del tempo.

Le abitazioni nel centro storico di Peschici, nonostante siano distanti dal mare sono vendute tra i 1.800 e 1.300 €/mq. a seconda delle condizioni.

In via forno, la tipologia di abitazione è molto richiesta soprattutto per l'affitto, estivo.

La ristrutturazione incompleta e la mancanza di infissi penalizza il valore che comunque resta alto per la posizione.

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento in questione è di 1.500 €/mq.

La superficie commerciale dell'abitazione è di 75 mq. che moltiplicati per X 1.500 forniscono € 112.500,00.

La piena proprietà dell'intero vale 112.500,00.

Quesito n. 4/bis.

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

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

<i>superficie abitazione</i>	<i>75 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>1</i>	<i>75 mq</i>
----------------------------------	---------------	---------------	----------	--------------

Quesito n. 5.

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

Il lotto appartiene al debitore per l'intero.



Quesito n. 6.

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

Abitazione in Peschici, al secondo piano, dotata di piccolo vano d'accesso sul tetto, con accesso da scalinata esterna su via Forno n. 9, censita al foglio 2, particella 349 sub 3, categoria A/4, piano 2° vani 2,5, rendita 167.85 €.

L'abitazione è confinante con p.lla 350, con via forno e con via le ripe.

Prezzo base d'asta per la piena proprietà di 1/1 è di € 112.500,00.

Quesito n. 7.

individuazione della 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.

L'immobile è disabitato da tempo ed è nel possesso del debitore.

Le utenze sono staccate.

Quesito n. 8.

accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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 nonchè 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;

La planimetria catastale dell'abitazione non è conforme allo stato dei luoghi:

- manca la rappresentazione del piccolo vano di circa 2 mq. che permette l'accesso al tetto. Il vano è stato realizzato in origine.

- manca la rappresentazione del divisorio (non a tutta altezza), realizzato nella camera.

L'acquirente si assumerà l'onere ed il costo della regolarizzazione catastale.

Il costo della regolarizzazione catastale è di circa 1.000 €.

La valutazione dell'immobile tiene conto del costo da sopportare.



Quesito n. 9.

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

Sull'immobile, gravano:

- ipoteca volontaria iscritta il 20.5.2005 al n. 650 R.P. in favore di banca Popolare di Ancona per € 150.000,00 a garanzia di € 100.000,00.

- ipoteca giudiziale iscritta il 24.11.2006 al n. 1704 R.P. in favore di Bancapulia spa per € 200.000,00 a garanzia di € 125.230.

- ipoteca legale iscritta il 8.9.2015 al n. 547 R.P. in favore di Equitalia Sud spa per € 102.954,86 a garanzia di € 51.477,43.

- Pignoramento del 14.1.2018, trascritto il 22.2.2018 al n. 1312 R.P. in favore di UBI Banca spa.

Quesito n. 10.

verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonchè 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;

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1940.

Non è stata reperita l'abitabilità e per ottenerla, la pratica potrebbe costare circa 1.500 euro, (spese di completamento degli impianti a parte).

Quesito n. 11.

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



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

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

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

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

L'abitazione è sprovvista di impianto di riscaldamento. Mancano gli infissi esterni, pertanto non è attestabile la prestazione energetica.



Per sanare la difformità catastale del divisorio e del piccolo vano d'accesso al tetto, mancante in planimetria, è preventivabile una spesa di circa 1.000 euro.

Per il rilascio dell'abitabilità, è necessario apporre gli infissi e completare gli impianti; avviare l'iter amministrativo con una spesa preventivabile in 1.500 euro (solo per la pratica).

Quesito n. 12.

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;

Il quesito non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:

Lotto unico	
Comune di ubicazione	- Peschici, via Forno n. 9.
Tipologia immobile	Abitazione A/4 posta al secondo piano.
Sommara descrizione	Piena proprietà di 1/1 di abitazione posta al 2° piano.
Confini	L'abitazione è confinante con p.lla 350, con via forno e con via le ripe.
Estensione e dati catastali	- abitazione di mq. 75 (commerciali) al foglio 2, particella 349 sub 3 categoria A/4, classe 3, di vani 2,5, rendita 167.85 €.
Attuale proprietario	██████████, proprietario per l'intero



<p>Titolo di provenienza del bene</p>	<ul style="list-style-type: none"> - per 1/24 con la successione di Esposito Ugo, deceduto il 13.1.1980, trascritta a Lucera il 6.3.1987 al n. 16506 R.P.; - per 1/24 con la successione di Dambrosio Maria, deceduta il 16.7.1985, trascritta a Lucera il 4.8.1986 al n. 11628 R.P.; - diventata 1/3 con atto di divisione per notar Gentile del 28.11.1990, rep. 19145, trascritta a Lucera il 14.12.1990 al n. 8542 R.P. - acquisita altri 2/3 con atto di divisione per notar Gentile del 28.11.1990, rep. 19146, trascritto a Lucera il 14.12.1990 al n. 8543 R.P.
<p>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ipoteca volontaria iscritta il 20.5.2005 al n. 650 R.P. in favore di banca Popolare di Ancona per € 150.000,00 a garanzia di € 100.000,00. - ipoteca giudiziale iscritta il 24.11.2006 al n. 1704 R.P. in favore di Bancapulia spa per € 200.000,00 a garanzia di € 125.230. - ipoteca legale iscritta il 8.9.2015 al n. 547 R.P. in favore di Equitalia Sud spa per € 102.954.86 a garanzia di € 51.477.43. - Pignoramento del 14.1.2018, trascritto il 22.2.2018 al n. 1312 R.P. in favore di UBI Banca spa.
<p>Stato di occupazione</p>	<p>Il bene è disabitato ed è nel possesso del debitore.</p>
<p>Regolarità edilizio-urbanistiche</p>	<p>Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1940.</p>



Conformità catastale	La planimetria catastale dell'abitazione non corrisponde allo stato dei luoghi.
Abitabilità e agibilità	Non è stata reperita l'abitabilità.
Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	<i>Il valore base d'asta è stimato in € 112.500,00 per la piena proprietà dell'intero.</i>
NOTE	

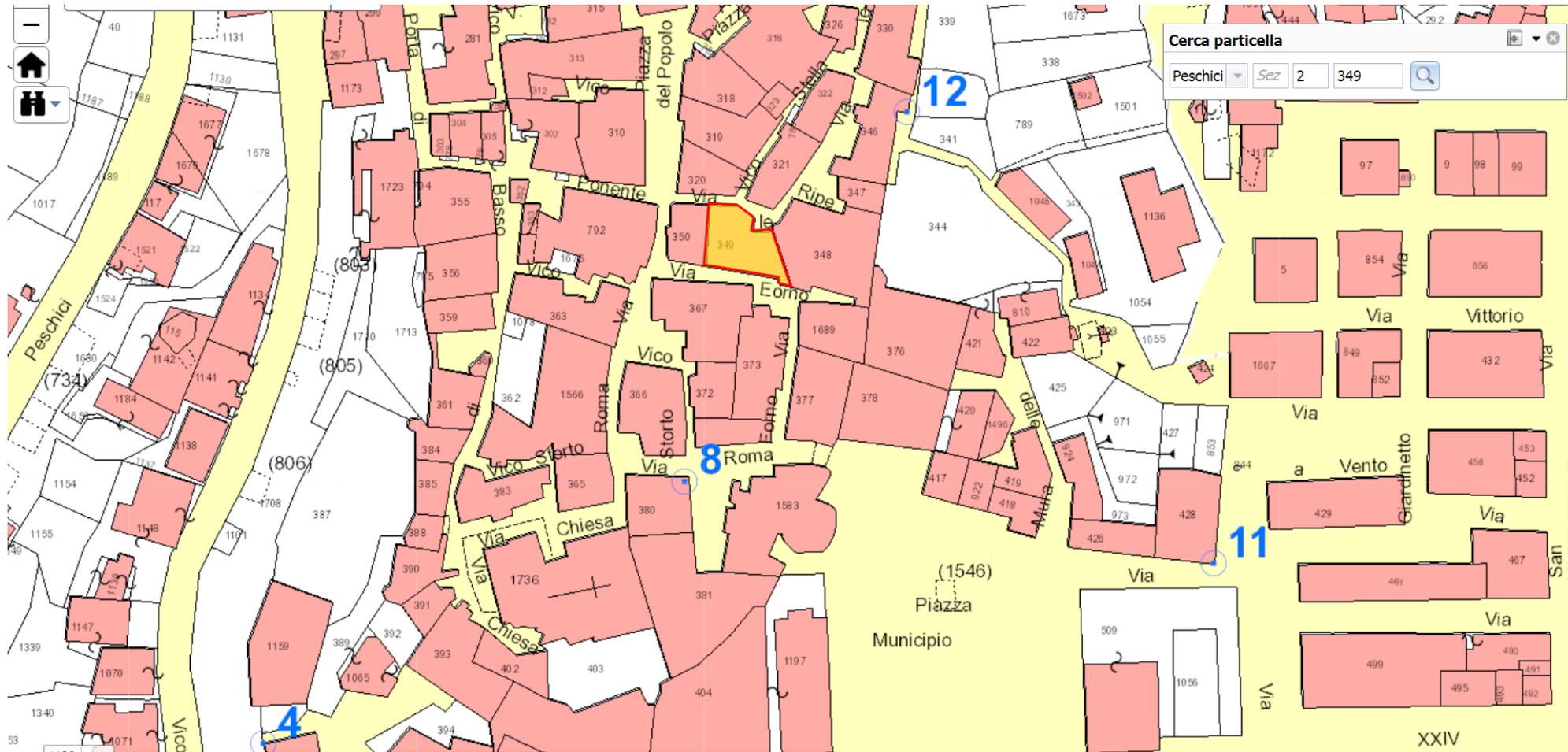
Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 28.1.2021

L'ESPERTO
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)

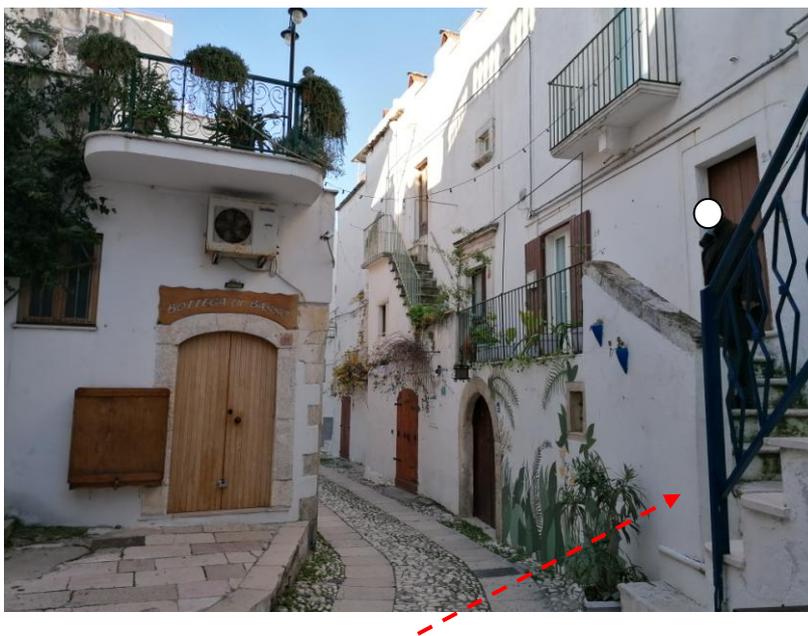








Via Forno n. 9



Via Forno n. 9 accesso alla scalinata



Via Forno n. 9 accesso all'abitazione





Ingresso – Soggiorno angolo cottura



Ingresso – Soggiorno



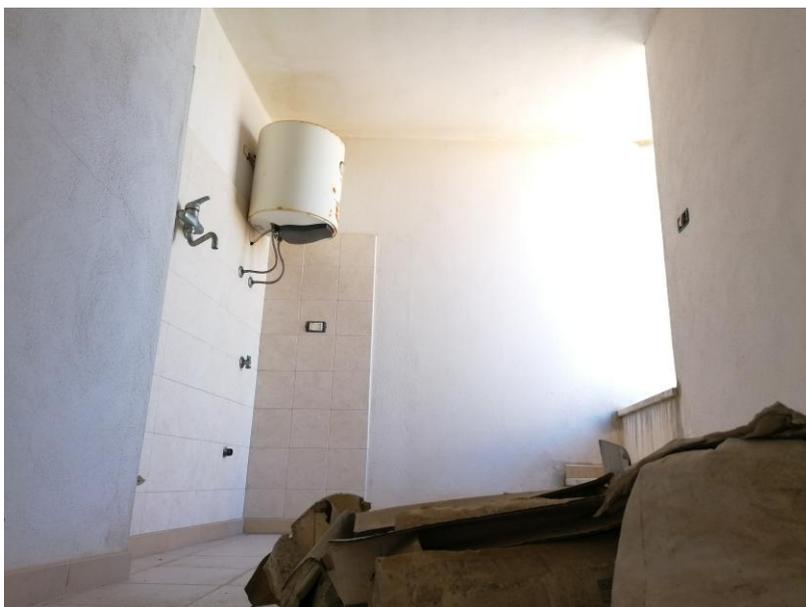


Camera



Bagno





Il vano che da sul tetto

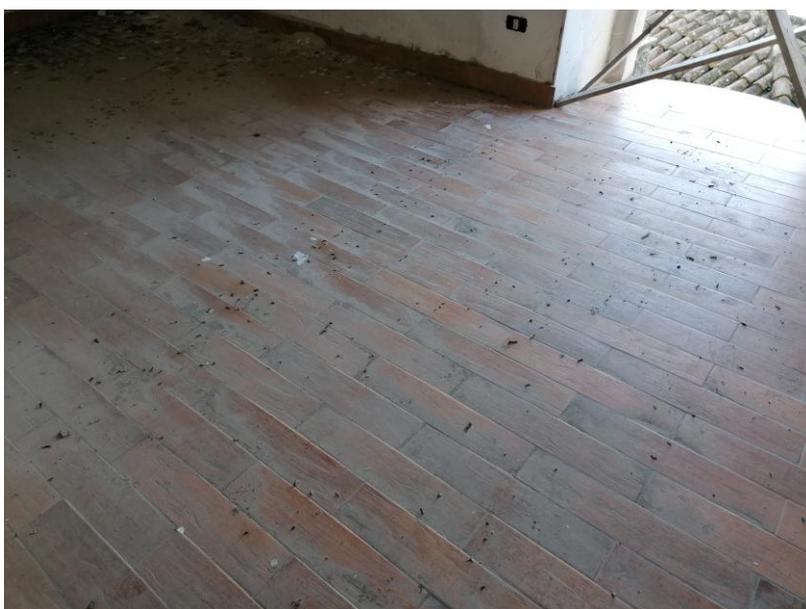


La scaletta estensibile per accedere al vano sul tetto





Il divisorio (non a tutta altezza) creato nella camera



Il pavimento



MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

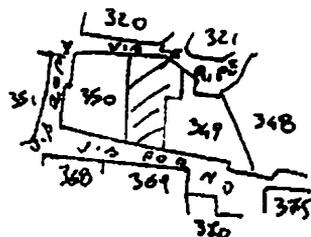
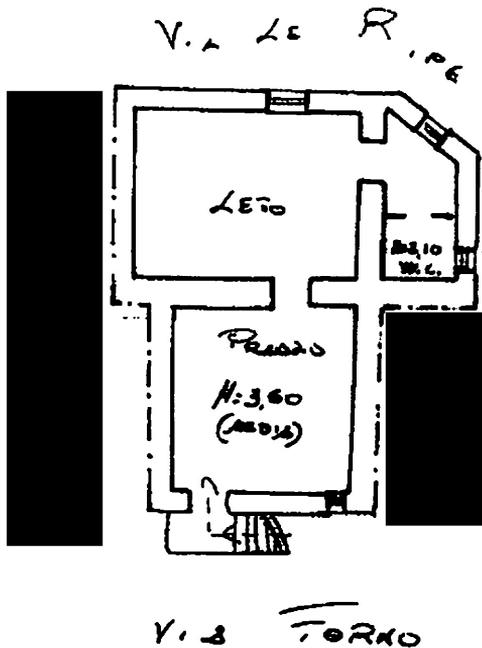
MOD. BN (CI)

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PESCARA via TORNO civ. 9

Piano Secondo



Scala 1:1000 -



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal CEQUERA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali
Data presentazione: 31/12/1991 - Data: 12/11/2020
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(214x297) - Formato di stampa: A4(214x297)

Iscritto all'albo de CEQUERA IN USCIA
data 12/11/2020 Firma De Capua Giovanni Paolo

Catasto del Fabbricati - Situazione al 12/11/2020 - Comune di PESCHICI(G487) - < Foglio: 2 Particella: 349 - Subalterno 3 >
Firmato Da: DE CAPUA GIOVANNI PAOLO

Catasto del Fabbricati - Situazione al 12/11/2020 - Comune di PESCHICI(G487) - < Foglio: 2 Particella: 349 - Subalterno 3 >
Firmato Da: DE CAPUA GIOVANNI PAOLO

MODULARIO
F. rig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CI)

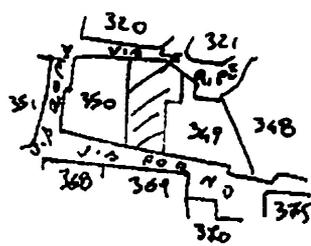
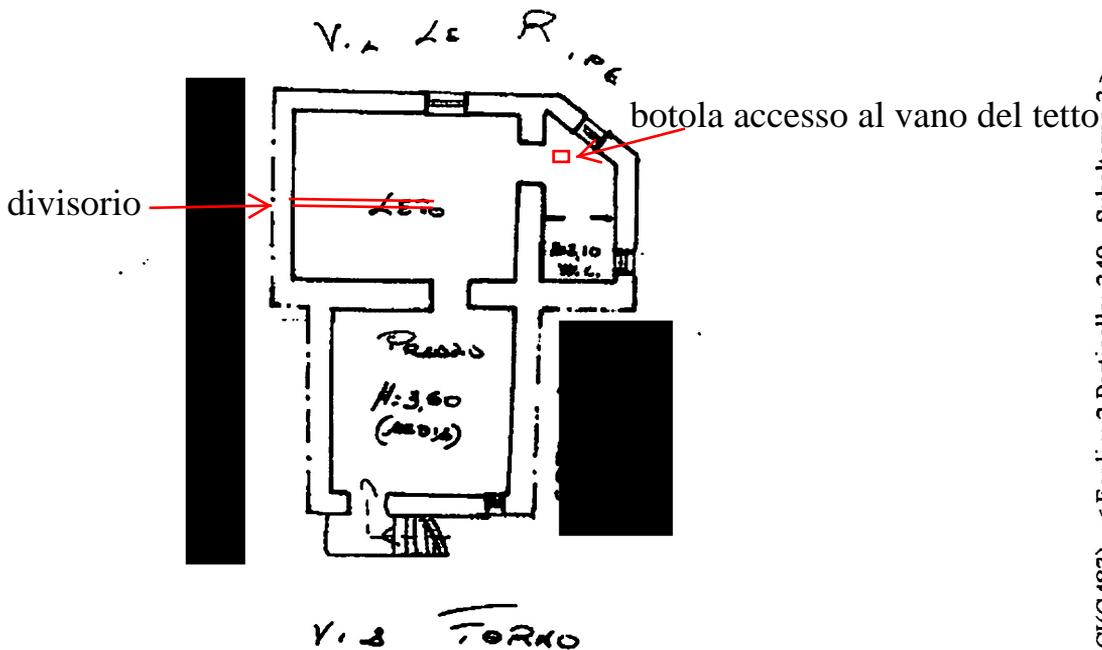
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PESCARA via TORNO civ. 9

planimetria con difformità

Piano Secondo



Scala 1:1000 -



Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEQUERA

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali

Iscritto all'albo de GEQUERA IN USURA

Firma Gequera

Catasto del Fabbricati - Situazione al 12/11/2020 - Comune di PESCHICI(G487) - < Foglio: 2 Particella: 349 - Subalterno 3 >
Firmato Da: DE CAPUA GIOVANNI PAOLO