

STUDIO TECNICO AGRARIO dott. Agr. NATALE COLOPI

Viale S. Antonio n. 61

71042 Cerignola (FG)

e-mail: natalecolopi@libero.it

pec: n.colopi@epap.conafpec.it

Tel / Fax 0885/425864 - Cell. 339/3047026

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Sezione Espropriazioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare iscritta al N. 518/2017 R.G. Esec.

Promossa

dalla Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena (SI), Piazza Salimbeni n. 3, rappresentata e difesa dall’avv. Valentina Landi ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Foggia (FG), al Corso Cairoli n. 25.

contro

i sig.ri	, nato l’	a	(BT), residente in
	(BT) alla Via	n. e	, nato il
a	(BT), residente in	(RM) alla Via	n. / .

Giudice della Esecuzione: Dott. Michele Palagano

Udienza dello 29.09.2020

RELAZIONE TECNICA D’UFFICIO

Esperto Designato

dr. Agr. Natale Colopi

nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

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

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

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell’immobile, l’altezza

utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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

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

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

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

quello risultante da precedenti locazioni;

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

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

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

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

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

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

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

***c)** accertare se siano stati costruiti prima dell'1.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero*

della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

*Per gli **immobili ad uso industriale**, l’esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell’area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell’ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.*

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

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1 - quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l’eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l’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’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione assegnava preliminarmente all’esperto il termine sino al 5.12.2019 per il deposito telematico dell’elaborato peritale, rappresentandosi che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell’indicato termine e di cui avrebbe dato atto nella relativa nota spese da inviare al G.E. L’esperto non avrebbe potuto sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell’art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificamente indicati nello stesso verbale fornendo con sollecitudine, per il caso di imprecisione o carenze dell’elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarebbe stato riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso. L’esperto avrebbe avuto cura di espletare almeno tre tentativi di accesso agli immobili staggiti, all’esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione degli esecutati, relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Il Magistrato autorizzava l’esperto ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell’esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell’espletamento dell’incarico; a fare uso del mezzo proprio. Terminata la relazione, l’esperto avrebbe inviato copia ai creditori procedenti e intervenuti e ai debitori, anche se non costituiti, almeno quarantacinque giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti

informatici e teletrasmessi. Qualora le parti avessero provveduto a inviare note all’esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 c.p.c., l’esperto sarebbe intervenuto alla detta udienza, per rendere chiarimenti. L’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione fissava preliminarmente l’udienza alla data dello 05.03.2020 ed a seguito di provvedimento reso in sede di udienza dello 05.03.2020, rinviava all’udienza al 29.09.2020.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d’ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell’art. 567 c.p.c. e l’acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l’espletamento dell’incarico allegata all’elaborato peritale, il sottoscritto esperto, prima dell’espletamento delle operazioni peritali di rito, effettuava indagini presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure catastali storiche per immobile, le planimetrie catastali e gli stralci planimetrici catastali inerenti gli immobili oggetto della esecuzione (*All. N. 01, 02a, 02b*), eseguendo la consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, al fine di rilevare l’ortofoto inerente gli immobili oggetto della esecuzione per l’esatta individuazione degli stessi, non ridata, così come non ridata a mezzo del Portale Telematico della Provincia BAT; a mezzo pecmail dello 03.10.2019 inoltrata all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Margherita di Savoia (BT), faceva richiesta dell’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) degli esecutati, al fine della verifica del regime patrimoniale (*All. N. 03*); a mezzo pecmail dello 03.10.2019 riceveva dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Margherita di Savoia (BT), gli estratti per riassunto del registro degli atti di matrimonio di entrambi gli esecutati (*All. N. 04*) corredati delle relative annotazioni; a mezzo pecmail dello 05.10.2019 inoltrata

all’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BT), richiedeva i titoli abilitativi edilizi (concessione edilizie, licenze edilizie, eventuali concessioni per varianti e/o proroghe, certificato di agibilità e abitabilità, DIA, certificato di ultimazione lavori ove esistenti e condoni edilizi) inerenti gli immobili oggetto della esecuzione, al fine di verificare la regolarità urbanistica degli stessi (*All. N. 05*); a mezzo pecmail dello 05.10.2019 inoltrata all’Agenzia delle Entrate di Barletta, Andria, Trani – Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani -, faceva richiesta in merito all’esistenza di contratti di affitto gravanti sugli immobili oggetto della esecuzione, al fine di verificare lo stato di possesso degli stessi (*All. N. 06*), eseguendo, altresì, ispezione ipotecaria per nominativo al fine dell’aggiornamento ipotecario, dalla data del 29.10.1990 alla data dell’aggiornamento richiesto del 16.10.2019, all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare-, allo scopo di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili oggetto della esecuzione (*All. N. 07*). Effettuava, altresì, una indagine di mercato presso le agenzie ed operatori del settore immobiliare, rilevando i borsini immobiliari e pubblicazioni, presso studi notarili rilevando atti pubblici di vendita dei beni immobili con analoghe caratteristiche, ricavando dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) le quotazioni degli immobili inerenti l’anno 2018 – Semestre 2 (*All. N. 08*), traendo notizie presso imprese edili insistenti nel comune in cui sono censiti gli immobili oggetto della esecuzione, finalizzate al reperimento di tutti gli elementi tecnici ed economici per una esauriente analisi del giudizio di stima. Detta documentazione viene allegata alla presente relata. In data 08.10.2019 si recava presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-, al fine di rilevare la planimetria inerente l’appartamento oggetto della esecuzione di proprietà dell’esecutato sig.

, insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) ed allibrata in

N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, sub. 16, della consistenza di 2,5 vani, non ridata telematicamente tramite il portale SISTER. L’Ufficio confermava l’impossibilità di rilasciare la medesima planimetria, invitando il sottoscritto esperto ad inviare a mezzo pecmail, la richiesta di rasterizzazione della stessa planimetria. Pertanto, a mezzo pecmail dello 08.10.2019 trasmetteva all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali- la richiesta di rasterizzazione della planimetria mancante agli atti, al fine di potere eseguire l’ispezione peritale dell’immobile, oltre che allegarla alla relazione tecnica d’ufficio (*All. N. 09*). A mezzo pecmail dello 08.10.2019 riceveva dal Comune di Margherita di Savoia (BT) l’avvenuta protocollazione N. 17009/2009 dello 08.10.2019, relativa alla richiesta dei titoli abilitativi degli immobili oggetto della esecuzione (*All. N. 10*). In riscontro alla richiesta dei titoli abilitativi edilizi inviata all’Ufficio Protocollo del Comune di Margherita di Savoia (BT) a mezzo pecmail dello 05.10.2019 (*All. N. 05*), riceveva comunicazione dallo stesso Ufficio, Rif. Prot. Entrata n. 17009 dello 08.10.2019 di cui in precedenza, con la quale il Responsabile dello Sportello Unico per l’Edilizia Arch. Pier Paolo Camporeale riferiva quanto segue, vista la Legge 7 Agosto 1990 n. 241 ed il Regolamento Comunale per l’Esercizio del Diritto di Accesso ai Documenti Amministrativi approvato con Delibera del C.C. n. 41/2006, gli elementi forniti dal sottoscritto esperto, quali visure catastali storiche per immobile, non consentivano l’individuazione dei titoli abilitativi in possesso dello stesso Ufficio e che per dare seguito alla richiesta, era indispensabile che fossero indicati gli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio comunale, oggetto della stessa, facendo riferimento al numero di Concessione/Licenza/P.d.C., all’anno del rilascio, ecc., comunicando, altresì, che presso lo stesso Ufficio erano tenuti dei registri cartacei, di libera consultazione, idonei per effettuare ricerche dall’anno 1938 a tutt’oggi (*All. N.*

11). In data 19.11.2019 si recava presso l’Ufficio Tecnico Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di rilevare i titoli abilitativi richiesti a mezzo pecmail dello 05.10.2019, non ancora disponibili alla stessa data. A seguito della pecmail inviata in data 08.10.2019 (*All. N. 09*) all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-, con la quale richiedeva la rasterizzazione della planimetria relativa all’immobile oggetto della esecuzione di proprietà del sig. _____, allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, categoria A/4, consistenza 2,5 vani, l’Ufficio con missiva dello 04.11.2019, Prot. n. FG0132604/2019, codice riscontro 1726, comunicava che, al fine dell’evasione della planimetria relativa all’immobile di cui in precedenza, fosse necessario a cura della parte interessata, presentare la procedura informatica DOCFA al fine dell’inserimento della stessa planimetria mancante agli atti, per il tramite di professionista abilitato e che la pratica fosse stata assegnata al tecnico dello stesso ufficio geom. Mazzardo Sergio (*All. N. 12*). Pertanto, in ottemperanza a quanto prescritto al quesito n. 1 del verbale di comparizione dell’esperto e quanto previsto dall’art. 567 comma 2, C.P.C., a mezzo pecmail del 27.11.2019 trasmetteva istanza alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 13*), con la quale informava l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, preliminarmente quanto riferito dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali- a mezzo missiva dello 04.11.2019, Prot. n. FG0132604/2019, codice riscontro 1726, in merito alla necessità dell’inserimento a cura della parte interessata e per il tramite di professionista abilitato, della planimetria mancante agli atti a mezzo della procedura informatica DOCFA, relativamente all’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 16, particella 246, subalterno 16, richiedendo, altresì, proroga di giorni novanta (90) per il deposito dell’elaborato peritale, a seguito, anche,

del mancato rilascio alla data dell’inoltro dell’istanza, dei titoli abilitativi da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BT), oltre che della certificazione attestante lo stato di possesso del cespite oggetto della esecuzione da parte dell’Agenzia delle Entrate di Barletta, Andria, Trani, - Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani -, richiesti a mezzo pecmail dello 05.10.2019 (*All. N. 05, 06*). A mezzo pecmail dello 02.12.2019, riceveva dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari- il provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione del 29.11.2019, con il quale, il Magistrato, in riscontro all’istanza del 27.11.2019 depositata dal sottoscritto esperto, faceva richiesta della quantificazione del prezzo per l’ulteriore adempimento richiesto, specificando l’utilità al fine della valutazione dell’immobile, e vista la richiesta di proroga, concedeva 70 (*settanta*) giorni per il deposito dell’elaborato peritale (*All. N. 14*). In riscontro al provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 29.11.2019, ricevuto a mezzo pecmail dello 02.12.2019 dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia – Sezione Espropriazioni Immobiliari –, il sottoscritto esperto trasmetteva istanza a mezzo pecmail dello 03.12.2019 alla stessa cancelleria, con la quale significava all’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione il costo per onorari e spese comprensivi di oneri contributivi, dell’importo di € 650,00 (*diconasi Euro seicentocinquanta/00*) per l’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto della planimetria mancante a mezzo della procedura informatica DOCFA, relativamente all’immobile oggetto della esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, subalterno 16 di proprietà dell’esecutato sig.

, significando, che l’opportunità di aggiornare e presentare la planimetria mancante agli atti dello stesso Ufficio, relativamente all’immobile di cui in precedenza, verteva nel fatto che quest’ultima sarebbe stata oggetto di verifica e

completezza della conformità catastale, della redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE), della verifica dello stato di fatto in occasione del sopralluogo e non ultimo di importanza, quale elemento di tutela, verifica e completezza degli atti per il futuro acquirente e completezza della presente relata (*All. N. 15*). In data 10.12.2019 si recava presso l’Ufficio Tecnico Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di rilevare i titoli abilitativi richiesti a mezzo pecmail dello 05.10.2019 (*All. N. 05*), non ancora disponibili alla stessa data. A mezzo pecmail dello 02.01.2020 riceveva dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari-, il provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 31.12.2019 (*All. N. 16*), con il quale, il sottoscritto esperto era autorizzato ad effettuare quanto richiesto a mezzo istanza trasmessa alla stessa Cancelleria a mezzo pecmail dello 03.12.2019, con la quale significava all’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione il costo per onorari e spese comprensivi di oneri contributivi dell’importo di € 650,00 (*diconasi Euro seicentocinquanta/00*) per l’inserimento agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto della planimetria mancante a mezzo della procedura informatica DOCFA, relativamente all’immobile oggetto della esecuzione, allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, subalterno 16 di proprietà dell’esecutato sig.

(*All. N. 15*). In data 03.01.2020 si recava presso l’Ufficio Tecnico Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di rilevare i titoli abilitativi richiesti a mezzo pecmail dello 05.10.2019, non ancora disponibili alla stessa data. Tanto premesso, a mezzo raccomandata A.R. dello 04.01.2020 numero 14520982618-0, inviava al debitore esecutato sig.

residente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via _____, la convocazione per l’inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 17.01.2020, con

incontro alle ore 16:00 presso l’ingresso principale del Municipio di Margherita di Savoia (BT), sito alla Via Duca Degli Abruzzi n. 2, ed a mezzo raccomandata A.R. dello 04.01.2020, numero 14520982619-1, inviava al debitore esecutato sig.

residente in Roma (RM) alla Via n. / , la convocazione per l’inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 17.01.2020, con incontro alle ore 16:00 presso l’ingresso principale del Municipio di Margherita di Savoia (BT) sito alla Via Duca Degli Abruzzi n. 2 (*All. N. 17*); la stessa convocazione era trasmessa a mezzo pecmail dello 03.01.2020 all’avv. Valentina Landi per conto del creditore procedente (*All. N. 18*). In data 12.01.2020 il sottoscritto esperto era contattato telefonicamente dall’esecutato sig. , il quale riferiva che per la data stabilita per l’inizio delle operazioni peritali del 17.01.2020, fosse impegnato a Roma (RM) per motivi di lavoro, pertanto non avrebbe potuto essere presente alla stessa data, facendo richiesta del differimento della data di inizio delle stesse ispezioni peritali alla data del 28.01.2020, confermando quanto richiesto a mezzo mail del 16.01.2020 (*All. N. 19*). In data 14.01.2020 il sottoscritto esperto era contattato telefonicamente dall’esecutato sig.

, il quale riferiva di essere anch’egli impegnato fuori sede per motivi di lavoro per la data stabilita per l’inizio delle operazioni peritali del 17.01.2020, pertanto non avrebbe potuto essere presente alla stessa data, facendo richiesta del differimento della data di inizio delle stesse ispezioni peritali alla data del 28.01.2020, in quanto a quest’ultima data avrebbe fatto rientro in Margherita di Savoia (BT), confermando quanto richiesto a mezzo mail del 16.01.2020 (*All. N. 20*). A mezzo mail del 16.01.2020, il sottoscritto esperto comunicava ad entrambi gli esecutati, la concessione del differimento della data di inizio delle operazioni peritali fissata preliminarmente alla data del 17.01.2020, alla nuova data del 28.01.2020, con incontro alle ore 16:00 presso l’ingresso principale del Municipio di Margherita di Savoia (BT) (*All. N. 21*) ed a mezzo

pecmail del 16.01.2020 comunicava all’avv. Valentina Landi per conto del creditore procedente, la differita data di inizio delle operazioni di ispezioni peritali al 28.01.2020 (All. N. 22). A mezzo pecmail del 27.01.2020 il legale difensore degli esecutati avv. Antonio Dentice, con studio legale in Napoli (NA) alla Via Depretis n. 144, trasmetteva istanza del 21.01.2020 rivolta all’Ill.mo Sig. Giudice Michele Palagano del Tribunale di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari-, con la quale era richiesto all’On. Giudicante di autorizzare l’esecutato sig. _____ a conferire delega all’esecutato sig. _____ del primo, per la sostituzione alle operazioni di primo accesso alle operazioni peritali, oltre al provvedimento del 23.01.2020 emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice Michele Palagano, con il quale il Magistrato autorizzava quanto richiesto dall’avv. Antonio Dentice e delega rilasciata dal sig. _____ al sig. _____ (All. N. 23 a). In data 28.01.2020 alle ore 16:00 si recava presso l’ingresso principale del Comune di Margherita di Savoia (BT), sito in Via Risorgimento, giuste convocazioni per ispezione peritale dello 03.01.2020 inviate agli esecutati a mezzo raccomandate A.R. dello 04.01.2020 numeri 14520982618-0 e 14520982619-1 (All. N. 17), giusta convocazione trasmessa a mezzo pecmail dello 03.01.2020 all’avv. Valentina Landi per conto del creditore procedente e successiva richiesta di differimento della data di inizio delle stesse operazioni di ispezione peritale alla nuova data del 28.01.2020, ricevute a mezzo mail del 16.01.2020 dagli esecutati. Giunto sui luoghi, era ad attendere l’esecutato sig. _____, il quale accompagnava il sottoscritto esperto ad ispezionare gli immobili oggetto della esecuzione di sua proprietà e quelli di proprietà del sig. _____, giusta autorizzazione dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione e delega rilasciata dal sig. _____ al sig. _____, quest’ultimo in possesso delle chiavi di accesso agli immobili di proprietà del primo. Verificate le generalità del sig. _____

, preliminarmente dava lettura degli atti facenti parte il fascicolo d’ufficio, al termine della quale, l’esecutato consentiva l’ispezione degli immobili di sua proprietà. Grazie alle visure e planimetria catastale portate al seguito, in quanto sprovvisto della planimetria mancante agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, subalterno 16, categoria A/4 posto al piano terra, per la quale occorreva effettuare l’inserimento della stessa a mezzo della procedura DOCFA, ancorché accatastato, dava inizio all’ispezione di quest’ultimo immobile attuale dimora dei genitori degli esecutati, eseguendo rilievi celerimetrici utili e necessari alla elaborazione della stessa planimetria mancante agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto, al fine dell’inserimento della stessa, rilevando, altresì, le coerenze, le difformità rispetto al catastale, le finiture interne ed esterne, lo stato d’uso, di manutenzione e di vetustà dello stesso immobile. L’ispezione era allargata anche all’edificio ospitante tutti gli immobili oggetto della esecuzione di proprietà degli esecutati, rilevando le caratteristiche strutturali, le finiture interne ed esterne, gli impianti elettrico, idrico e termico, oltre allo stato di conservazione e manutenzione. Procedeva al rilievo metrico tipologico degli elementi caratterizzanti l’involucro e l’impianto termico, al fine di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE). Richiedeva all’esecutato la documentazione relativa all’impianto termico, utile e necessaria per redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE), riservandosi, quest’ultimo, di consegnarla nel breve tempo. Erano altresì eseguiti rilievi fotografici. Di seguito era ispezionato il secondo immobile di proprietà del sig. _____, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, sub. 12, categoria A/3 posto al piano terzo dell’edificio di cui in precedenza, rilevando tutto quanto necessario, così come effettuato per il primo

immobile, compreso gli elementi caratterizzanti l’involucro e l’impianto termico, al fine di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE). Anche per questo secondo immobile l’esecutato si impegnava a fornire, nel breve tempo, la documentazione relativa all’impianto termico utile e necessaria per la redazione dell’Attestato di Prestazione Energetica (APE), eseguendo al termine un secondo rilievo fotografico, allargato anche all’edificio ospitante i due immobili ispezionati. Al fine di verificare lo stato di possesso degli immobili ispezionati, relativamente all’immobile allibrato al foglio 16, particella 246, subalterno 16, categoria A/4 posto al piano terra, l’esecutato consegnava bolletta numero 1817895006 del 27.04.2018 emessa da Eni Gas e Luce intestata al sig. _____ e ricevuta di versamento intestata ad Eni Gas e Luce S.P.A., oltre a ricevuta di versamento intestata a ENEL Energia S.P.A. con scadenza allo 02.08.2018 pure intestata al sig. _____ /All. N. 23 b), mentre per l’immobile allibrato al foglio 16, particella 246, sub. 12, categoria A/3 posto al piano terzo, l’esecutato consegnava fattura numero 3081045160 dello 09.12.2019 emessa da ENEL Energia intestata al sig. _____ e bolletta Energia Elettrica Duferco Energia, fattura numero 001117FT00598915 del 25.10.2019 sempre intestata al sig. _____

/All. N. 23 c). Richieste all’esecutato le generalità dell’amministratore pro-tempore condominiale, quest’ultimo riferiva che il condominio non fosse mai stato costituito, quindi privo di amministratore condominiale. Terminate le operazioni di ispezione peritale degli immobili di cui in precedenza alle ore 19:30, vista l’ora tarda, in accordo con l’esecutato, era stabilita la nuova data dello 04.02.2020 per il proseguo delle ispezioni peritali, al fine di ispezionare gli immobili oggetto della esecuzione di proprietà del sig. _____, con incontro alle ore 9:00 presso gli stessi immobili. Al termine era redatto il verbale di ispezione peritale N. 01, il quale letto, confermato era sottoscritto dai presenti e pure allegato alla presente relata (All. N. 24). A mezzo

pecmail dello 02.02.2020 trasmetteva istanza alla Cancelleria del Tribunale di Foggia - Sezione Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 25*), rappresentando all’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione quanto segue: con istanza del 27.11.2019 trasmessa a mezzo pecmail in pari data alla stessa cancelleria, comunicava all’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in merito alla necessità di presentare tramite un professionista abilitato, la denuncia di variazione con la procedura informatica DOCFA, a seguito della planimetria mancante agli atti dell’Ufficio Catastale di Foggia (FG) relativamente all’immobile distinto in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, categoria A/4, di proprietà del sig. _____, facendo richiesta della proroga di giorni 90 (*novanta*) per il deposito dell’elaborato peritale (*All. N. 13*); che l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione con provvedimento del 29.11.2019 ricevuto a mezzo pecmail dello 02.12.2019 dalla stessa cancelleria (*All. N. 14*), concedeva proroga per il deposito dell’elaborato peritale di giorni 70 (*settanta*), con deposito dello stesso elaborato alla data del 13.02.2020, richiedendo, altresì, la quantificazione per l’adempimento di cui in precedenza; che il sottoscritto esperto con istanza dello 03.12.2019 trasmessa a mezzo pecmail alla stessa cancelleria in pari data (*All. N. 15*), comunicava il costo fra onorari e spese comprensivi di oneri contributivi dell’importo di € 650,00 (*diconsi € seicentocinquanta/00*) per l’inserimento della planimetria mancante agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto dell’immobile di cui in precedenza, mediante regolare denuncia di variazione con la procedura informatica DOCFA; che l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione con provvedimento del 31.12.2019 ricevuto a mezzo pecmail dello 02.01.2020 dalla stessa cancelleria (*All. N. 16*), autorizzava il sottoscritto esperto ad eseguire l’adempimento di cui in precedenza; che il sottoscritto esperto non essendo abilitato al portale SISTER per l’inserimento della planimetria mancante agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione

Catasto, mediante regolare denuncia di variazione con la procedura informatica DOCFA, e non potendo utilizzare le credenziali di altro professionista abilitato allo stesso portale per l’inserimento della planimetria mancante agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto, avrebbe dovuto avvalersi di professionista abilitato, riferendo, altresì, che le ispezioni peritali avevano avuto inizio in data 28.01.2020 e che alla data della istanza trasmessa a mezzo pecmail dello 02.02.2020 alla cancelleria, l’Ufficio Tecnico di Margherita di Savoia (BT) non aveva ancora rilasciato i titoli abilitativi relativi al cespite oggetto della esecuzione, così come l’Agenzia delle Entrate di Barletta, Andria, Trani non aveva rilasciato la certificazione attestante lo stato di possesso dello stesso cespite e che pertanto, stante quanto rappresentato, richiedeva all’Ill.mo Sig. Giudice di essere autorizzato ad avvalersi di altro professionista abilitato per l’inserimento della planimetria mancante agli atti dell’Ufficio Catastale tramite la procedura informatica DOCFA, significando, altresì, che alla luce di quanto precedentemente esposto, non fosse in grado di potere ottemperare al deposito dell’elaborato peritale alla nuova data del 13.02.2020, facendo richiesta di proroga di giorni 90 (*novanta*) per il deposito dello stesso (*All. N. 25*). Come stabilito nel Verbale di ispezione peritale N. 01 del 28.01.2020 (*All. N. 24*), alla data 04.02.2020 alle ore 9:00, si recava nel Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di ispezionare gli immobili oggetto della esecuzione di proprietà del sig.

ed allibrati in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, sub. 8, categoria A/3, piano primo di un edificio sito alla Via Carlo Pisacane, civico 22 ed al foglio 16, particella 246, sub. 6, categoria A/4, sito al piano terra, al civico 28 dello stesso edificio. All’ora stabilita, era ad attendere il sig. fratello e

delegato del sig. , autorizzato dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione con provvedimento del 23.01.2020 (*All. N. 23 a*) a consentire l’accesso agli immobili

oggetto della esecuzione di proprietà di quest’ultimo, al fine di ispezionarli. L’esecutato sig. _____, in possesso delle chiavi di accesso agli immobili, consentiva l’ispezione peritale degli stessi e previa lettura degli atti facenti parte il fascicolo d’ufficio, grazie alle visure catastali, planimetrie e stralci catastali degli immobili portate al seguito, dava inizio alle operazioni di ispezione peritale del cespite oggetto della esecuzione, eseguendo rilievi celerimetrici, rilevando le coerenze e le difformità rispetto al catastale, lo stato d’uso, di manutenzione e vetustà degli immobili caratterizzante il cespite, allargando l’ispezione all’edificio ospitante entrambi gli immobili di proprietà del sig. _____, rilevando le caratteristiche strutturali, le finiture esterne ed interne, gli impianti elettrico, idrico e termico, oltre allo stato di conservazione e manutenzione. Procedeva, inoltre, ad eseguire il rilievo metrico tipologico degli elementi caratterizzanti l’involucro di entrambi gli immobili e l’impianto termico, al fine di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) per entrambi gli immobili. Richiedeva al sig. _____ la documentazione relativa all’impianto termico di entrambi gli immobili, non ridata da quest’ultimo come per gli immobili di sua proprietà, impegnandosi a consegnarla in breve tempo. Al fine di verificare lo stato di possesso degli immobili ispezionati, il sig. _____ si impegnava a consegnare, nel breve tempo, la documentazione richiesta nella missiva relativa alla convocazione di inizio delle operazioni peritali, non appena inviatagli dal fratello sig. _____. Essendo gli immobili oggetto della esecuzione di proprietà del sig. _____ insistenti nello stesso edificio ospitante gli immobili di proprietà del sig. _____, non era ridato da quest’ultimo, il nome dell’amministratore condominiale, in quanto non esistente, perché mai costituito il condominio. In merito al rilascio degli atti di provenienza degli immobili oggetto della esecuzione di proprietà di entrambi gli esecutati, da consegnare all’Ufficio Tecnico

Sportello Unico per l’Edilizia del Comune di Margherita di Savoia (BT) al fine della individuazione dei titoli abilitativi richiesti, il sig. _____ si impegnava a trasmettere a mezzo mail al sottoscritto esperto, nella stessa giornata, gli stessi atti di provenienza. terminate le operazioni di ispezione peritale degli immobili di cui in precedenza, alle ore 12:00 era redatto il verbale di ispezione peritale N. 02, il quale letto, confermato era sottoscritto dai presenti e pure allegato alla presente relata (All. N. 26). A mezzo mail dello 04.02.2020 riceveva dal sig. _____ l’atto di provenienza degli immobili oggetto della esecuzione, quale Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione, pure allegato alla presente relata (All. N. 27), utile e necessario al fine di rilevare gli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio del Comune di Margherita di Savoia (BT), quali concessione/Licenza/P.d.C., anno del rilascio, come richiesto a mezzo comunicazione del 15.10.2019 ricevuta a mezzo pecmail in pari data dallo stesso comune (All. N. 11). In data 11.02.2020 si recava presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di consegnare al tecnico incaricato dello stesso ufficio geom. Guglielmo Mazzezzella, la copia del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (All. N. 27), utile e necessaria alla individuazione dei titoli abilitativi richiesti a mezzo pecmail dello 05.10.2019 (All. N. 05). Il tecnico incaricato dell’Ufficio Tecnico Comunale, informava il sottoscritto esperto che avrebbe provveduto ad estrarre i predetti titoli abilitativi dall’archivio comunale, comunicando telefonicamente la data in cui ritirare gli stessi. In data 18.02.2020 si recava presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di rilevare i titoli abilitativi richiesti ed individuati

dal geom. Guglielmo Mazzeola (*All. N. 28*). In data 22.02.2020 si recava nel Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di incontrare l’esecutato sig. _____ e rilevare numero quattro (4) Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica Tipo 1 (gruppi termici), relativi agli impianti termici delle quattro unità immobiliari oggetto della esecuzione, necessari al fine di redigere i corrispettivi Attestati di Prestazione Energetica (APE) (*All. N. 29 e 30*). In riscontro all’istanza dello 01.02.2020, trasmessa a mezzo pecmail dello 02.02.2020 alla Cancelleria del Tribunale di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari (*All. N. 25*), a mezzo pecmail dello 05.03.2020 la stessa cancelleria trasmetteva il Verbale di Udienza dello 05.03.2020 (*All. N. 31*), nel corso della quale l’avv. Valentina Landi per il creditore procedente, nonché l’avv. Paola Bonopane, per delega dell’avv. Dentice per i debitori esecutati, preso atto della richiesta di proroga trasmessa dal sottoscritto esperto, chiedevano che la causa fosse rinviata per il deposito dell’elaborato peritale. L’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione preso atto, rinviava all’udienza del 29.09.2020, invitando l’esperto a depositare la perizia entro 30 (*trenta*) giorni. A mezzo pecmail del 10.03.2020 trasmetteva istanza alla Cancelleria del Tribunale di Foggia -Sezione Espropriazioni Immobiliari-, chiedendo all’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione l’autorizzazione ad avvalersi di professionista abilitato al portale SISTER, per l’inserimento tramite la procedura informatica DOCFA della planimetria mancante agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto, relativamente all’immobile oggetto della esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub.16, cat. A/4 di proprietà dell’esecutato sig. _____, richiesta in precedenza con istanza dello 01.02.2020 (*All. N. 25*), in quanto il sottoscritto esperto non essendo abilitato al Portale SISTER e non potendo utilizzare le credenziali di altro professionista abilitato, come reso possibile in passato, non poteva eseguire l’inserimento della stessa

planimetria con la procedura informatica DOCFA, e considerati i tempi per l’inserimento della planimetria e la sua produzione da parte dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto, faceva richiesta di proroga per il deposito dell’elaborato peritale di giorni 60 (*sessanta*), oltre ai 30 (*trenta*) già accordati in sede di udienza dello 05.03.2020, precisando, altresì, che al fine di effettuare la denuncia di variazione con la procedura informatica DOCFA di cui in precedenza, occorreva preliminarmente avere rilevato l’immobile, così come reso possibile a seguito di ispezione peritale, solo in data 28.02.2020 (*All. N. 32*). In riscontro all’istanza trasmessa a mezzo pecmail del 10.03.2020 alla Cancelleria del Tribunale di Foggia -Sezione Espropriazioni Immobiliari- (*All. N. 32*), a mezzo pecmail dell’11.03.2020 la stessa cancelleria trasmetteva il provvedimento reso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in pari data, il quale, vista l’istanza del sottoscritto esperto trasmessa a mezzo pecmail del 10.03.2020, autorizzava a quanto richiesto (*All. N. 33*). In data 15.03.2020 redigeva gli attestati di Prestazione Energetica (APE) relativi alle unità immobiliari oggetto della esecuzione, allibrati in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, subb. 12 e 16 (*All. N. 34, 35*) di proprietà dell’esecutato sig. ed al foglio 16, particella 246, subb. 6 e 8 di proprietà dell’esecutato sig. (*All. N. 36, 37*). In data 16.03.2020 trasmetteva come per legge, alla Regione Puglia Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo con sede in C.so Sonnino n. 177 Bari, alla pec: prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it, gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) di cui in precedenza (*All. N. 38*), debitamente firmati con firma digitale, pure allegati alla presente relata, allegando i rispettivi rapporti di controllo di efficienza energetica (*All. N. 29, 30*) ed il proprio documento di riconoscimento. In data 25.03.2020 procedeva alla registrazione della variazione catastale consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la

procedura DOCFA, inoltrando la richiesta all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-, relativamente all’appartamento di tipo popolare oggetto della esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16 (*All. N. 39*). Nel riquadro D del documento DOCFA e Relazione Tecnica, era precisato che il documento veniva presentato al sol fine di inserire in atti la planimetria dell’immobile di cui in precedenza, giusta comunicazione dell’Ufficio Catastale prot. n. 132604/2019 trasmessa al sottoscritto esperto relativamente alla presente procedura esecutiva, mentre nel riquadro successivo il dichiarante del documento DOCFA ed invio telematico dello stesso documento, era indicato il dr. Agr. Cotugno Nicola iscritto all’Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia al n. 569, C.F. CTGNCL84C02C514W, giusto provvedimento emesso in data 11.03.2020 dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione (*All. N. 33*). Pertanto, a seguito dell’inoltro in data 25.03.2020 della richiesta di variazione catastale consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA, relativamente all’appartamento oggetto della esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, previo pagamento tributo dell’importo di € 50,00 (*Euro cinquanta/00*) all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-, richiedente il dr. Agr. Cotugno Nicola C.F. CTGNCL84C02C514W, alla data del 27.03.2020 era registrata la suddetta variazione dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-, rilevata dal sottoscritto in data 29.03.2020, congiuntamente alla visura storica catastale aggiornata dello stesso immobile (*All. N. 40*). A seguito delle misurazioni dirette (*celerimetriche*) delle superfici delle unità immobiliari oggetto della esecuzione, eseguite in sede di ispezioni peritali del 28.01.2020 e 04.02.2029, redigeva le planimetrie grafiche in adeguato rapporto in scala, ottemperando a quanto richiesto al

quesito 3) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione (*All. N. 41*). A seguito della consultazione cartografica a mezzo del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, al fine di rilevare l’ortofoto inerente gli immobili oggetto della esecuzione per l’esatta individuazione degli stessi, non ridata, così come non ridata a mezzo del Portale Telematico della Provincia BAT, in data 31.03.2020 a mezzo Google maps rilevava la foto satellitare del 30.02.2020, nella quale era ridato il fabbricato ospitante il cespite oggetto della esecuzione (*All. N. 42*). In data 20.04.2020 contattava telefonicamente l’Agenzia delle Entrate di Barletta, Andria, Trani – Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani -, richiedendo e sollecitando il sig. Cormio Responsabile del Front-Office, in merito al rilascio della certificazione attestante lo stato di possesso dei beni immobili oggetto della esecuzione, richiesta a mezzo pecmail dello 05.10.2019 (*All. N. 06*). Come ridato nel verbale di ispezione peritale N. 02 dello 04.02.2020, al fine di verificare lo stato di possesso degli immobili oggetto della esecuzione di proprietà del sig. _____, a mezzo mail del 18.04.2020 il sig. _____ trasmetteva la bolletta numero 2011965552 dello 05.03.2020 emessa da Eni Gas e Luce intestata al sig. _____ e relativa ricevuta di accredito con scadenza al 26.03.2020, oltre a fattura N. 710974400412845 dello 08.04.2020 emessa da Servizio Elettrico Nazionale, con scadenza al 28.04.2020 intestata al sig. _____ e relativa ricevuta di accredito con scadenza al 28.04.2020, entrambe relative all’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 16, particella 246, sub. 8, categoria A/3 posto al piano primo di Via Carlo Pisacane n. 22 /*All. N. 43 a*), mentre per quanto concerne l’immobile allibrato al foglio 16, particella 246, sub. 6, categoria A/4 posto al piano terra di Via Carlo Pisacane n. 28 di proprietà del sig. _____, il sig. _____ trasmetteva la bolletta numero 1938058979 del 21.11.2019 emessa da Eni Gas e Luce intestata al sig. _____

e relativa ricevuta di accredito con scadenza al 12.12.2019 e fattura N. 710974400417024 del 10.02.2020 emessa da Servizio Elettrico Nazionale del 10.02.2020 intestata al sig. _____ e relativa ricevuta di accredito con scadenza al 02.03.2020 (*All. N. 43 b*). Nelle date 23 e 28 04.2020, contattava ulteriormente a mezzo telefono l’Agenzia delle Entrate di Barletta, Andria, Trani – Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani -, al fine di sollecitare il sig. Cormio Responsabile del Front-Office, alla trasmissione della certificazione attestante lo stato di possesso dei beni immobili oggetto della esecuzione, richiesta a mezzo pecmail dello 05.10.2019 (*All. N. 06*), ma nessuno rispondeva al numero telefonico.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO POSTA AL PIANO PRIMO DI UN EDIFICIO SITO NEL COMUNE DI MARGHERITA DI SAVOIA (BT) ALLA VIA CARLO PISACANE AL CIVICO 22, ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 16, PARTICELLA 246, SUB. 8.

PRIMO LOTTO

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

In ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, C.P.C., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa è conforme sotto il profilo catastale e ipotecario, in quanto completo sotto il profilo oggettivo e sotto il profilo temporale è apparso il Certificato Notarile a firma del Notaio dr. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale, a favore ed a carico dei pignorati e dei loro dante causa. Il sottoscritto provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere le

visure catastali storiche per immobile (*All. N. 01*) e presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare (*All. N. 07*), al fine di esaminare ed aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’immobile oggetto della esecuzione.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative dell’immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo d’ufficio, è possibile affermare che **l’abitazione di tipo economico** insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane al civico 22, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, piano primo, superficie catastale totale 132 mq, totale escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*), è pervenuta al debitore sig. _____, nato il _____ a _____

(BT), in regime di separazione dei beni:

- giusta atto di assegnazione dello 07.07.2005 in notar dr. Roberto Battista di Margherita di Savoia (FG), al Numero 982 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01.08.2005, al Numero 17660 del Registro Generale ed al Numero 12011 del Registro Particolare, da potere della società Cooperativa Edilizia “La Speranza” con sede in Margherita di Savoia (FG), C.F. 90000290719, che a sua volta, aveva acquistato l’area su cui insiste l’immobile facente parte il primo lotto, dall’Amministrazione Autonoma Dei Monopoli Di Stato, giusta atto in Notar Rizzo di Margherita di Savoia (BT) dello 09.09.1963, al Numero 47770 di Repertorio, trascritto

presso la CCRRII di Lucera (FG), lo 08.04.1964 al Numero 8734 del Registro Generale e Numero 80396 del Registro Particolare.

Cronistoria al ventennio

A tutto il 24.10.2017 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, l’immobile oggetto della esecuzione si appartiene al sig. _____, nato il _____ a _____

(BT), per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, come si evince dalla seguente cronistoria :

- giusta atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio dr. Rizzo di Margherita di Savoia (FG) dello 09.09.1963, al Numero 47770 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare lo 08.04.1964, al Numero 8734 del Registro Generale ed al Numero 80369 del Registro Particolare, con il quale l’area su cui insiste l’immobile oggetto della esecuzione era acquistata dalla società Cooperativa Edilizia “La Speranza” con sede in Margherita di Savoia (FG), C.F. 90000290719, dall’Amministrazione Autonoma Dei Monopoli Di Stato;
- giusta atto di assegnazione dello 07.07.2005 in notar dr. Roberto Battista di Margherita di Savoia (FG), al Numero 982 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01.08.2005, al Numero 17660 del Registro Generale ed al Numero 12011 del Registro Particolare, da potere della società Cooperativa Edilizia “La Speranza” con sede in Margherita di Savoia (FG), C.F. 90000290719;
- iscrizione di ipoteca volontaria sull’unità immobiliare oggetto della esecuzione sita nel Comune di Margherita di Savoia (FG) alla Via Carlo Pisacane al civico 22, piano primo, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 8, categoria A/3, classe 3, consistenza di 6,5 vani, nascente da atto di mutuo a rogito del

Notaio dr. Mario Lamanna di Barletta (BT) del 26.09.2006, Numero 88309/7869 di Repertorio, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.09.2006, al Numero 22008 di Registro Generale ed al Numero 4204 di Registro Particolare, per un montante ipotecario di € 760.000,00, una sorte di € 380.000,00 ed una durata di anni 30 anni, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, e contro i sig.ri _____ nato a _____ (BT) il _____ e

_____ nato a _____ (BT) l’ _____ ;

- verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 06.10.2017 dal Tribunale di Foggia, Numero 7009 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.10.2017, al Numero 21676 del Registro Generale ed al Numero 16175 del Registro Particolare, relativamente all’unità immobiliare sita nell’urbano del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane, civico 22, piano primo, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 8, categoria A/3, classe 3, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro i sig.ri

_____ nato a _____ (BT) il _____ , C.F. _____ , per la

quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà e _____ nato a _____ (BT) l’

_____ , C.F. _____ , per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena

proprietà.

In merito alla cronistoria catastale, l’unità immobiliare oggetto della esecuzione allibrata in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, subalterno 8, categoria A/3 è stata oggetto delle seguenti variazioni: la particella 246 al foglio 16, sub, 8, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, piano

primo, sita alla Via Delle Magnolie (Città Giardino), come da impianto meccanografico del 30.06.1987 e fino alla data dello 07.07.2005 era attribuita alla Cooperativa Edilizia “La Speranza” in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, nel corso del quale è stata oggetto di Ampliamento in atti dal 16.03.1989 (n. 50/1986) con attribuzione di Rendita di Lit. 2.210; di Variazione dello 07.03.1986 in atti dal 23.12.1999, Rendita € 1,36, Lit. 2.639, Classamento PIA, STRA. 98799 (n. 50.11986); di Variazione dello 01.01.1992, Variazione del Quadro Tariffario e la Rendita diventa dell’importo di € 755,32 (*Euro settecentocinquantacinque/32*); alla data dello 07.07.2005 l’esecutato con atto pubblico dello 07.07.2005 trascrizione in atti dallo 03.08.2005, Numero 982 di Repertorio, Rogante Battista Roberto di Margherita di Savoia (BT), Registrazione Sede: Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia (*Passaggi intermedi da esaminare*) (n. 12009.1/2005), diventa proprietario dell’immobile in quota di 1/1 (*uno/uno*) in regime di separazione dei beni; in data 07.07.2005 si ha Voltura d’Ufficio protocollo n. FG0152666, Voltura in atti dallo 08.08.2005 Numero 982 di Repertorio Rogante Battista Roberto di Margherita di Savoia (BT), Registrazione Sede : Canc. Pass. Int. Da Esam. Trasc. 12011/05 (n. 12751.1/2005); di Variazione del 22.11.2005, protocollo n. FG0210781 in atti dal 22.11.2005, Richiesta 203505/05 (n. 54018.1/2005), acquisendo l’indirizzo Via Carlo Pisacane n. 22 ed attribuzione della superficie catastale totale di 132 mq e totale escluso aree scoperte di 125 mq, già in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato in regime di separazione dei beni, con attribuzione di rendita di € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*) (*All. N. 01*).

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

A seguito della produzione della visura catastale storica per immobile e dall’indagine

espletata in data 01.10.2019 relativamente all’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo economico, è emerso che lo stesso immobile è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 132 mq, totale escluse aree scoperte 125 mq, rendita € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*), sito in Via Carlo Pisacane n. 22, piano primo. Nell’atto di pignoramento immobiliare notificato in data 18.10.2017, l’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo economico, è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*), piano primo, sito nello stesso comune alla Via Carlo Pisacane n. 22 (*già Via delle Magnolie n. 6*). Nella nota di trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 24.10.2017, al Numero 21676 di Registro Generale ed al Numero 16175 di Registro Particolare, l’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo economico, è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 8, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, piano primo, sito nello stesso comune alla Via Carlo Pisacane numero civico 22. Alla luce di quanto precedentemente relazionato, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati, con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

A seguito dell’esame degli atti contenuti nel fascicolo d’ufficio, della Certificazione Notarile a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) del 16.11.2017 e dell’aggiornamento ipotecario richiesto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale

di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare-, dalla data del 29.10.1990 alla data dell’aggiornamento richiesto del 17.10.2019 (*All. N. 07*), sull’immobile oggetto della esecuzione non grava ulteriore verbale di pignoramento immobiliare.

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

In riscontro alla pecmail dello 03.10.2019 inviata all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Margherita di Savoia (BT), con la quale il sottoscritto esperto richiedeva l’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome dell’esecutato sig. _____ (*All. N. 03*), a mezzo pecmail dello 03.10.2019 lo stesso Ufficio

trasmetteva l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio dello 03.10.2019 (*All. N. 04*), il quale certifica che l’esecutato sig. _____ nato a _____ (BA) il _____ e

nata l’ _____ a _____ (FG), contraevano matrimonio nel Comune di Margherita di Savoia (FG) il 14.09.1994, come deriva dal registro degli atti di matrimonio dello stesso comune al Numero 52 P. 2 S.A anno 1994. Nelle annotazioni dello stesso atto è riportato quanto segue: “*Con atto in data 7.11.1994 a rogito del notaio dott.ssa Margherita Millozza del distretto notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia; gli sposi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell’art. 215 del C.C.*”.

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

Piena proprietà dell’esecutato per la quota di 1/1 (*uno/uno*) relativamente al bene immobile oggetto della esecuzione, quale **abitazione di tipo economico** insistente nel

Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane, civico 22, al piano primo (*All. N. 44, Foto N. 01*). L’immobile è parte integrante di un fabbricato da cielo a terra composto da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, privo di ascensore, al quale si accede a mezzo di un portoncino di ingresso prospiciente la Via Carlo Pisacane e scala interna. In merito alle caratteristiche costruttive dell’edificio provvisto di video citofono, la struttura portante è a gabbia in cemento armato con pilastri e travi; la tramezzatura interna è apparsa realizzata in laterizi forati dello spessore di cm 10,00, mentre quella dividente le unità immobiliari ed il vano scala è apparsa dello spessore di cm 20,00; la scalinata è in parte realizzata con pavimento in ceramica di gres e rivestimento dei gradini in marmo, con muri interni rivestiti, in parte con piastrelle in gres porcellanato, in parte con dipintura a ducotone lavabile separati con finitura in alluminio, ed in parte realizzata con pavimento in graniglia di marmo, con muri interni rivestiti, in parte con dipintura a ducotone tamponato ed in parte con dipintura a ducotone lavabile separati con finitura in legno (*All. N. 44, Foto N. 02*); i prospetti sono rivestiti in massima parte con mattoncini faccia vista, rivestiti con pellicola ed in minima parte rivestiti in mattonelle simil pietra di travertino (*All. N. 44, Foto N. 01*). Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico a norma, provvisto di contatore ENEL con allaccio alla rete pubblica cittadina ed interruttore magnetoterma salvavita. Il circuito generale di illuminazione delle scale è del tipo minimale e l’impianto di approvvigionamento energetico è a gas metano, con allaccio alla rete di distribuzione pubblica. L’edificio è provvisto di impianto idrico, fognante ed elettrico mediante l’allacciamento alle reti pubbliche cittadine. In sede di ispezione peritale dello 04.02.2020 l’edificio si è presentato discretamente rifinito in ogni sua parte, con finiture interne ed esterne di discreta qualità, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione (*All. N. 44, Foto N. 01*). Nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo

Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto dello 07.07.2005 (*All. N. 27*) di cui in precedenza, all’Articolo 12 (Dichiarazioni Urbanistiche) è ridato che, agli effetti della Legge 47/85 e del D.P.R. 380/2001, la costruzione dell’immobile oggetto di assegnazione, risulta iniziata in epoca anteriore all’ 1 settembre 1967. Alla data dell’ispezione peritale dello 04.02.2020, rilevava che l’unità immobiliare non aveva subito variazioni nella propria consistenza rispetto ai sei vani e mezzo (6,5) catastali. Circa le coerenze, l’immobile confina a nord con pianerottolo e vano scala, a ovest con Via Vanvitelli, a sud con Via Cafiero. Come dichiarato dal sig. _____ in sede di ispezione peritale, mai è stato costituito il condominio per lo stesso edificio, pertanto, non era ridato il nome dell’amministratore condominiale, in quanto non essente.

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

A seguito di consultazione cartografica del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, non è stato possibile acquisire l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale inerente il fabbricato ospitante l’unità immobiliare oggetto della esecuzione, al fine dell’esatta individuazione dello stesso, così come non ridata a mezzo del Portale Telematico della Provincia BAT. Pertanto, in data 31.03.2020 a mezzo Google maps rilevava la foto satellitare del 30.02.2020, nella quale era ridato il fabbricato ospitante il cespite oggetto della esecuzione (*All. N. 42*). In ottemperanza al presente quesito, a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale dello 04.02.2020 al bene immobile staggito posto al piano primo, è stata redatto un elaborato grafico in scala (*All. N. 41*), pure allegato alla presente relata.

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLA PLANIMETRIA RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DELLO STESSO

Il fabbricato cui è parte integrante l’unità immobiliare oggetto della esecuzione posta al piano primo, è insistente nella parte centrale del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane n. 22, alla distanza di mt 150 circa dal Municipio dello stesso comune, al quale si accede, a partire dallo stesso Municipio, percorrendo preliminarmente Via Giuseppe Mazzini per mt 130,00 circa, incrociando a destra Via Carlo Pisacane, la quale, percorsa per mt 20 circa consente di giungere al fabbricato prospiciente quest’ultima via in cui insiste l’unità immobiliare oggetto della presente relata. La zona in cui insiste l’unità immobiliare è a traffico modesto, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di sufficienti collegamenti pubblici e parcheggi. Nel quartiere in cui insiste, vi sono esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi ed in merito agli spazi verdi, nelle vicinanze insiste la villa comunale. Il fabbricato (*All. N. 44, Foto N. 01*) versa in stato conservativo globalmente discreto ed in sede di ispezione peritale dello 04.02.2020 si è presentato rifinito in modo discreto in ogni sua parte, con finiture interne ed esterne di qualità discrete. L’unità immobiliare abitativa oggetto della esecuzione sita al piano primo, alla quale si accede dal portone capo scala prospiciente la Via Carlo Pisacane (*All. N. 44, Foto N. 01*) per mezzo di scala interna (*All. N. 02 a*), in sede di ispezione peritale è apparsa composta da sei vani e mezzo (6,5) compresi accessori diretti, quali ingresso (*All. N. 44, Foto N. 02*), disimpegno (*All. N. 44, Foto N. 03*), anti bagno e servizio igienico (*All. N. 44, Foto N. 05*), cucina (*All. N. 44, Foto N. 07*), sala da pranzo (*All. N. 44, Foto N. 08*), soggiorno (*All. N. 44, Foto N. 04*), camera da letto padronale (*All. N. 44, Foto N. 06*), cameretta da letto, oltre ad un primo balcone con affaccio alla Via Carlo

Pisacane sul quale è posizionata la caldaia a gas metano (*All. N. 44, Foto N. 01*) ed antistante i vani sala da pranzo, cucina e cameretta da letto, un secondo balcone con affaccio alla Via Cafiero (*All. N. 44, Foto N. 04*) con insistente vano tecnico ed antistante al vano soggiorno ed un terzo balcone prospiciente Via Vanvitelli al quale affaccia la camera da letto padronale. In merito alla distribuzione interna dei vani dell’unità abitativa, a partire dalla porta capo scala (*All. N. 44, Foto N. 02*), si accede all’ingresso, sul lato destro di quest’ultimo vano insiste la sala da pranzo (*All. N. 44, Foto N. 08*) provvista di una porta finestra per accesso al balcone ed una finestra, sul lato sinistro insiste il soggiorno (*All. N. 44, Foto N. 04*) provvisto di una porta finestra con affaccio al balcone, in prosecuzione dell’ingresso si accede al disimpegno (*All. N. 44, Foto N. 03*) a sinistra del quale insiste l’anti bagno e servizio igienico (*All. N. 44, Foto N. 05*) provvisto di finestra e la camera da letto padronale provvista di una porta finestra per accesso al balcone (*All. N. 44, Foto N. 06*), a destra insiste la cucina (*All. N. 44, Foto N. 07*) provvista di porta finestra per accesso al balcone, dalla quale a mezzo infisso interno si può accedere alla sala da pranzo ed in prosecuzione insiste la cameretta da letto provvista di porta finestra per accesso al balcone. L’altezza interna dell’unità abitativa è di mt 3,05 circa. L’unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 125,00 circa (*superficie netta di mq 110,00 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*), mentre la superficie lorda dei tre balconi è di mq 22,58 circa, pari ad una superficie lorda complessiva di mq 147,58 circa. Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e di omogeneizzazione per le aree scoperte e considerato che la superficie lorda della stessa è stata calcolata comprendendo muri divisorii interni, tenuto conto dell’intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce che la superficie commerciale complessiva dell’unità abitativa oggetto della esecuzione è di mq 132,00 circa, di cui la superficie commerciale dell’unità abitativa è di mq 125,00 circa, mentre la superficie commerciale

una pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro battuto (*All. N. 44, Foto N. 01*), così come il balcone prospiciente Via Vanvitelli, mentre il terzo balcone prospiciente la Via Cafiero, consta di una pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro; - il servizio igienico è provvisto di rubinetteria e sanitari di tipo commerciale; - gli infissi interni con bussola a battente sono in numero di cinque realizzati in legno tamburato e uno in legno tamburato e vetro (*All. N. 44, Foto N. 05*); - gli infissi esterni alcuni dei quali provvisti di zanzariere, sono in numero di sette (*finestre e porte finestre*), cinque dei quali sono porte finestre realizzate in legno e vetro (*All. N. 44, Foto N. 04, 07*) e due finestre (*nei vani cucina e servizio igienico*) pure realizzate in legno e vetro; - gli infissi esterni dei vani soggiorno, servizio igienico, camera da letto padronale, cameretta da letto e cucina, dispongono di doppio infisso realizzato in anticorodal (*All. N. 44, Foto N. 04*); - le persiane, a movimento manuale, sono realizzate in legno (*All. N. 44, Foto N. 04*) ; - la porta capo scala del tipo semiblindata è realizzata in legno tamburato (*All. N. 44, Foto N. 02*); - dispone di videocitofono e non di luce di emergenza e aria condizionata; - l’impianto di riscaldamento consta di una caldaia a gas metano della marca Leblanc posta sul balcone prospiciente la Via Carlo Pisacane e radiatori in ghisa (*All. N. 44, Foto N. 06*); - l’impianto elettrico a norma dispone di contatore ENEL e di interruttore magnetotermica, i punti luce e le prese di corrente sono a norma. L’unità immobiliare dell’altezza interna di mt 3,05 circa, dispone di impianto idrico e lo stato d’uso e di manutenzione è discreto. Gli allacciamenti elettrico, idrico e fognante sono regolarmente collegati ai collettori cittadini.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL PRIMO LOTTO

4.1. Criterio di Stima

In riferimento alle problematiche strutturate nel contesto della presente relazione tecnica d’ufficio, appare opportuno richiamare alcuni aspetti fondamentali della

disciplina estimativa. In primo luogo, si tratta di individuare l’aspetto economico da porre a base del giudizio di valore, il quale, per il caso di specie ben si configura nel contesto del valore di mercato, inteso come valore definibile attraverso un processo articolato tra domanda ed offerta, il tutto saldamente ancorato ai fondamentali principi dell’ordinarietà e della permanenza delle condizioni. E’ altresì importante, sottolineare, che il metodo di stima ha in sé un carattere di unitarietà, pur potendosi operare con procedimenti diversi. Infatti, il metodo di stima è unico e comparativo, mentre i procedimenti di stima si vogliono suddividere in sintetico e analitico. Tra i due procedimenti permane in ogni caso l’elemento fondamentale correlato all’attività comparativa, attività che implica, appunto, la unitarietà del metodo stesso. E’ ben noto che il procedimento analitico trova la sua espressione matematica nell’ambito della così detta capitalizzazione dei redditi netti, posticipati, medi, ordinari e continuativi. In ogni caso vi è poi il delicatissimo problema connesso alla determinazione del saggio di capitalizzazione. La determinazione dei suddetti elementi, richiede comunque, un’indagine di mercato, comparando il bene oggetto di stima con beni simili, per i quali sia possibile registrare dati storici significativi, il tutto, si ribadisce, inserito nel più rigoroso rispetto del principio dell’ordinarietà. Purtroppo detta indagine, quasi sempre, si appalesa estremamente complessa e fortemente condizionata da elementi normativi o economici, che mal si configurano con la specifica dinamica del libero gioco della domanda e dell’offerta. Senza volersi addentrare troppo in tale questione, peraltro oggetto di studi speculativi, che includono significative problematiche di natura giuridica, nonché di politica economica ed economia politica, si sottolinea che, quasi sempre, a siffatto procedimento di stima si tende a sostituire quello comparativo che, ancorché scevro da difficoltà operative, di fatto, si appalesa meno condizionato da elementi non del tutto definibili in modo oggettivo, ma che possono presentare, ad una

accurata analisi, una forte valenza economico-estimativa ordinaria. La suddetta indagine comparativa (o sintetica), sviluppata attraverso una curva di frequenze dei prezzi e direttamente rispondente ai dati rilevati, è stata infine integrata con una ceck list, la quale ha permesso di valutare le differenze tra l’unità immobiliare oggetto di stima e quelle a cui questa è stata comparata. Tale operazione conclusiva, in sostanza, ha consentito di superare il problema della difficoltà operativa di “*eguagliare*” beni simili, e dunque permettere di entrare nello specifico delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’oggetto della valutazione, nonché dei caratteri di apprezzamento o deprezzamento, che la zona in cui insiste l’unità immobiliare, può su di essa influire. Circa la valutazione, sono state eseguite approfondite indagini e ricerche per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili simili in zona, posti nelle stesse condizioni di conservazione e manutenzione. I dati raccolti, sono stati inseriti in una serie, di cui il prezzo parametrico ha rappresentato il più probabile valore di mercato calcolato col metodo sintetico, attraverso una distribuzione di frequenza dei prezzi. Il valore dell’immobile oggetto della esecuzione caratterizzante il cespite in esame, è derivato però, oltre che dal raffronto con immobili simili, anche da fattori dipendenti da aspetto, presenza di servizi nella zona in cui è inserito il fabbricato ospitante l’abitazione di tipo economica, necessità di opere di ristrutturazione, dimensione dell’unità immobiliare, posizione intesa sia come ubicazione nella zona in cui insiste l’unità immobiliare, sia come fruibilità della stessa in relazione alle varie destinazioni d’uso, qualità dell’unità immobiliare (*standard sociale*) e dello stato di vetustà, conservazione, manutenzione e standard ambientale (*appetibilità della zona*), condizioni e caratteristiche degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, prospicenza dell’immobile rispetto alle strade, non ultimo il regime giuridico dell’immobile. Disponendo degli elementi acquisiti per le opportune determinazioni, ha

proceduto alla stima dell’immobile oggetto della esecuzione.

4.2 Fonti di informazione

Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione, rilevata.

Per quanto concerne l’abitazione di tipo economico, il prezzo medio al metro quadrato per abitazioni di tipo economico di nuova costruzione insediati in zona centrale, rilevato presso le agenzie immobiliari presenti nel comune in cui insiste l’immobile oggetto della esecuzione è dell’importo di **€ 2.000,00/mq**, tanto è comprovato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) relativamente al valore di mercato degli immobili in stato conservativo normale, compravenduti, non di nuova costruzione, dell’importo **minimo di € 1.150,00/mq e massimo di € 1.600,00/mq** per abitazioni di tipo civili (*All. N. 08*). Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Margherita di Savoia (BT), lo scrivente ha trovato, altresì, notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti mediante atti notarili, oltre ad informazioni attinte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio- Servizi Catastali, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (FG) e agenzie immobiliari insistenti nello stesso comune. Considerato il discreto stato conservativo, di vetustà e manutenzione cui verte l’immobile, l’ubicazione ed i prezzi verificatisi in epoca recente per compravendite di immobili simili a quello oggetto della esecuzione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire per l’unità immobiliare oggetto della presente relata, l’importo di **€ 1.400,00/mq** (*Euro millequattrocento/00*).

4.3. Stima del bene immobile, quale abitazione di tipo economico oggetto della esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto della esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente buono cui verte, dell’importo di € **1.400,00/mq** (*diconsi Euro millequattrocento/00*) (*All. N. 08*), per la superficie commerciale complessiva di **mq 132,00** circa, pari all’importo di € **184.800,00** (*diconsi Euro centottantaquattromilaottocento/00*).

<u>Immobile</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Abitazione di tipo economico posta al piano primo	1.400,00	132,00	184.800,00

Pertanto il valore venale dell’immobile oggetto della esecuzione in quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà dell’esecutato, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **184.800,00** (*diconsi Euro centottantaquattromilaottocento/00*).

4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna riduzione del valore venale dell’immobile caratterizzante il primo lotto, anche per quanto attiene il rimborso delle spese condominiali, alla luce di quanto dichiarato in sede di ispezione peritale dall’esecutato sig. _____ per conto del _____, relativamente al fatto che il condominio non fosse costituito fiscalmente e legalmente, quindi autogestito dagli stessi condomini.

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

L’immobile oggetto della esecuzione caratterizzante il primo lotto sito nell’urbano di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane civico 22, è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) dell’intero. Considerate le caratteristiche distributive dell’unità

immobiliare oggetto della esecuzione, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, l’immobile non è frazionabile.

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

Il valore venale dell’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo economico che caratterizza il primo lotto, parte integrante di un fabbricato da cielo a terra, nello stato di fatto in cui si trova, insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane N. 22, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, sub. 8, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6,5 vani, della superficie catastale totale di 132 mq e totale escluso le aree scoperte di 125 mq, rendita € 721,75 (Euro settecentoventuno/75), piano primo, della superficie lorda rilevata in sede di ispezione peritale di mq 147,58 circa comprensiva dei balconi e superficie commerciale di mq 132,00 circa, confinante a nord con pianerottolo e vano scala, a ovest con Via Vanvitelli, a sud con Via Cafiero, è dell’importo di € 184.800,00 (diconsi Euro centottantaquattromilaottocento/00), atteso che l’immobile è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di proprietà dell’esecutato.

7. STATO DI POSSESSO

A seguito della richiesta trasmessa all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Barletta, Andria, Trani – Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani- a mezzo pecmail del 05.10.2019 (All. N. 06), con la quale il sottoscritto faceva richiesta dell’esistenza di eventuali contratti di affitto stipulati a nome dell’esecutato gravanti sull’immobile oggetto della esecuzione, l’Ufficio alla data del 28.04.2020 non ridava quanto richiesto. In sede di ispezione peritale dello 04.02.2020 l’immobile è risultato

libero, quindi non occupato da terzi. Come ridato nel verbale di ispezione peritale N. 02 dello 04.02.2020, al fine di verificare lo stato di possesso dell’immobili oggetto della esecuzione di proprietà del sig. _____, a mezzo mail del 18.04.2020 il sig.

_____ trasmetteva la bolletta numero 2011965552 dello 05.03.2020 emessa da Eni Gas e Luce intestata al sig. _____ e relativa ricevuta di accredito con scadenza al 26.03.2020, oltre a fattura N. 710974400412845 dello 08.04.2020 emessa da Servizio Elettrico Nazionale, con scadenza al 28.04.2020 intestata al sig.

_____ e relativa ricevuta di accredito con scadenza al 28.04.2020, entrambe relative all’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 16, particella 246, sub. 8, categoria A/3 posto al piano primo di Via Carlo Pisacane n. 22 /All. N. 43 a).

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

All’esecutato in qualità di socio della Cooperativa Edilizia “La Speranza”, il bene immobile oggetto della esecuzione era assegnato definitivamente in proprietà, a tutti gli effetti di legge, dal sig. Di Pace Ignazio, ragioniere nato a Margherita di Savoia (BT) lo 07.12.1959, nella sua qualità di Amministratore della Società “Cooperativa Edilizia “La Speranza”, il quale interveniva in rappresentanza della anzidetta Cooperativa Edilizia, all’uopo delegato dal Consiglio di Amministrazione della predetta Cooperativa con verbale del 14.06.2005, Repertorio Numero 980 e della deliberazione di tutti i soci, nonché ai sensi del Testo Unico 28.04.1938 n. 1165 sull’edilizia Popolare ed Economica e successive modificazioni ed integrazioni, come evinto dal Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo del 19.09.2005 Numero 982 di Repertorio, pure allegato alla presente relata (All. N. 27). All’art. 3 del predetto contratto è riferito che il socio proprietario dell’immobile ed

accessori di cui all’art. 2 dello stesso, dichiarava per sé ed i loro aventi causa di assoggettarsi a tutte le norme e disposizioni contenute nel citato Testo Unico del 28.04.1938 n. 1165 e successive modifiche ed integrazioni, nonché a quelle che in seguito sarebbero state emanate in materia di edilizia popolare ed economica. In particolare, ai sensi dell’art. 58 del menzionato Testo Unico delle disposizioni sull’edilizia popolare ed economica, il socio accettava, per se ed aventi causa, il divieto di modificare in tutto o in parte l’alloggio, di fare sopraelevazioni, aggiungere nuove costruzioni, comunque attinenti, connesse o pertinenti all’edificio e di imporre oneri e servitù senza il permesso scritto dell’Istituto il quale a suo giudizio insindacabile avrebbe potuto negarlo o subordinarlo a determinate condizioni, restando fermi per il socio assegnatario ed aventi causa gli obblighi derivanti dagli artt.67 e 56 del T.U. 28.04.1938 n. 1165 per quanto riguarda la quota di spese e manutenzione del fabbricato sociale ed il premio di assicurazione contro gli incendi, lo scoppio del gas, la caduta del fulmine, la caduta degli aerei ed il ricorso dei vicini, nonché quelli stabiliti dal titolo XII dello stesso T.U. come riferito all’art. 9 dello stesso contratto. Inoltre, come riferito in sede di ispezione peritale dello 04.02.2020 dall’esecutato sig. _____ per delega del _____ sig. _____, l’immobile non è gravato da alcun vincolo di natura condominiale, atteso che il condominio non fosse mai stato costituito fiscalmente e legalmente, quindi autogestito dai condomini stessi.

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

Sulla proprietà immobiliare oggetto della esecuzione, sita nel Comune di Margherita di Savoia (FG) alla Via Carlo Pisacane al civico 22, piano primo, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 8, categoria A/3, classe 3,

consistenza di 6,5 vani, gravano :

9.1. ISCRIZIONI

- Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio dr. Mario Lamanna di Barletta (BT) del 26.09.2006, Numero 88309/7869 di Repertorio, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.09.2006, al Numero 22008 di Registro Generale ed al Numero 4204 di Registro Particolare, per un montante ipotecario di € 760.000,00, una sorte di € 380.000,00 ed una durata di anni 30 anni, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, e contro i sig.ri nato a (BT) il e nato a (BT) l’ .

9.2. PIGNORAMENTI

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 06.10.2017 dal Tribunale di Foggia, Numero 7009 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.10.2017 al Numero 21676 del Registro Generale ed al Numero 16175 del Registro Particolare, relativamente all’unità immobiliare sita nell’urbano del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane, civico 22, piano primo, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 8, categoria A/3, classe 3, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro i sig.ri nato a (BT) il , C.F. , per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà e nato a (BT) l’ , C.F. , per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà.

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

10.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito della richiesta inoltrata a mezzo pecmail dello 05.10.2019 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di venire a conoscenza della regolarità urbanistica del bene immobile oggetto della esecuzione (*All. N. 05*), preso atto quanto richiesto dallo stesso Ufficio con comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 15.10.2019, in merito alla richiesta degli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio comunale, oggetto della stessa richiesta, con riferimento al numero della Concessione/Licenza/P.d.C., all’anno del rilascio e quant’altro (*All. N. 11*), data lettura del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione, pure allegato alla presente relata (*All. N. 27*), ricevuto a mezzo mail dello 04.02.2020 dall’esecutato sig. _____, utile e necessario al fine di rilevare gli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio del Comune di Margherita di Savoia (BT), in data 11.02.2020 si recava presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di consegnare al tecnico incaricato geom. Guglielmo Mazzarella, la copia del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (*All. N. 27*), nel quale, all’art. 12 (DICHIRAZIONI URBANISTICHE) è riferito che la costruzione dell’immobile facente parte il primo lotto, avesse avuto inizio in epoca anteriore all’1 settembre 1967, pertanto, pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito, e che lo stesso immobile non avesse subito alcuna trasformazione o modificazione tale da integrare una ipotesi di

abuso ai sensi della vigente normativa urbanistica, ad eccezione della chiusura dei due porticati relativi alle palazzine sociali-Lotti nn. 20 e 21 site in zona “Regina”, con destinazione a centro igienico, assistenza, educazione e pubblici esercizi, per la quale chiusura, era rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BT) in data 07.08.1973 la Licenza Edilizia numero 27/1973, pratica numero 45/1973, protocollo numero 5765 del 18 giugno 1973 (*All. N. 28*), vista la domanda del sig. Lopez Manlio, quale Presidente della Cooperativa Edilizia “La Speranza”. Avendo ricevuto rassicurazioni dal tecnico incaricato dell’Ufficio Tecnico Comunale che, non appena fosse stato possibile, avrebbe provveduto ad estrarre il predetto titolo abilitativo dall’archivio comunale e quant’altro utile e necessario, comunicando al sottoscritto esperto il giorno per il ritiro dello stesso, in data 18.02.2020 rilevava il predetto titolo abilitativo (*All. N. 28*). A seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l’edificazione dell’immobile oggetto della esecuzione è antecedente al 1967, pertanto assentito, confermata anche dalla tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati, avallato da quanto riferito nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (*All. N. 27*).

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano.

Dalla visura catastale prodotta (*All. N. 01*), l’immobile oggetto della esecuzione risulta accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (BT). Per lo stesso sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (*All. N. 02 a*). L’altezza interna dell’unità abitativa al piano terzo è di 3,05 mt circa. Alla data dell’ispezione peritale dello 04.02.2020 rilevava

che l’unità immobiliare non aveva subito variazioni nella propria consistenza rispetto ai sei vani e mezzo (6,5) catastali.

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

L’immobile oggetto della esecuzione è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

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

Nel corso dell’ispezione peritale della unità immobiliare oggetto della esecuzione espletata in data 04.02.2020, non sono state rilevate difformità rispetto al catastale né opere abusive.

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

L’immobile oggetto della esecuzione è stato edificato con edilizia convenzionata.

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

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In sede di ispezione peritale dello 04.02.2020 rilevava tutto quanto fosse necessario al fine di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*sostituisce l’attestato di certificazione energetica ai sensi del D.L. dello 04.06.2013*) relativamente al bene immobile oggetto della esecuzione quale, **abitazione di tipo economico** allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*) sito al piano primo di Via Carlo Pisacane N. 22, in quanto quest’ultimo bene era sprovvisto dello

stesso attestato, ottemperando al quesito numero 11) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione. L’attestato di prestazione energetica emesso in data 15.03.2020, certifica che l’immobile esecutato rientra **nella Classe Energetica Globale dell’edificio di tipo F**. Lo stesso attestato (*All. N. 36*) debitamente firmato con firma digitale, oltre al rapporto di controllo di efficienza energetica (*All. N. 30*), pure allegati alla presente relata, ed il documento di riconoscimento del sottoscritto redattore dell’APE, come per legge erano trasmessi in data 16.03.2020 alla Regione Puglia Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo, con sede in C.so Sonnino n. 177 Bari, a mezzo pec: prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it (*All. N. 38*).

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

PRIMO LOTTO

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Sommara Descrizione</u>	<u>Comune di Ubicazione</u>	<u>Via</u>	<u>Coerenze</u>
Abitazione di tipo economico posta al piano primo	Unità immobiliare posta al piano primo di un fabbricato da cielo a terra, la quale riceve accesso da Via Carlo Pisacane civico 22, composta da 6,5 vani. Altezza netta interna dell’unità immobiliare 3,05 mt.	Margherita di Savoia (BT)	Carlo Pisacane	L’unità immobiliare confina a nord con pianerottolo e vano scala, a ovest con Via Vanvitelli, a sud con Via Cafiero.

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Superficie Commerciale, Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano</u>	<u>Stato di Occupazione</u>	<u>Reg. Edilizio – Urbanistiche</u>
Abitazione di tipo economico posta al piano primo	- Superficie commerciale complessiva 132,00 mq, comprensiva di numero tre balconi. - Foglio 16, P.Ila 246, Sub. 8, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Totale 132 mq, Totale escluse aree scoperte 125 mq, Rendita € 721,75. - Civico 22. - Piano Primo.	Unità immobiliare risultata non occupata da terzi in sede di ispezione peritale ed occupata dall’esecutato e dalla propria famiglia, anche nel corso dei mesi estivi.	A seguito della richiesta inoltrata a mezzo pecmail dello 05.10.2019 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di venire a conoscenza della regolarità urbanistica del bene immobile oggetto della esecuzione (<i>All. N. 05</i>), preso atto di quanto richiesto dallo stesso Ufficio con comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 15.10.2019, in merito alla richiesta degli elementi necessari all’individuazione dei documenti

		<p>presenti nell’archivio comunale, oggetto della stessa richiesta, con riferimento al numero della Concessione/Licenza/P.d.C., all’anno del rilascio e quant’altro (<i>All. N. 11</i>), data lettura del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione pure allegato alla presente relata (<i>All. N. 27</i>), ricevuto a mezzo mail dello 04.02.2020 dall’esecutato sig.</p> <p>, utile e necessario al fine di rilevare gli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio del Comune di Margherita di Savoia (BT), in data 11.02.2020 si recava presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di consegnare al tecnico incaricato geom. Guglielmo Mazzarella, la copia del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (<i>All. N. 27</i>), nel quale, all’art. 12 (DICHIRAZIONI URBANISTICHE) è riferito che la costruzione dell’immobile facente parte il primo lotto, avesse avuto inizio in epoca anteriore al’1 settembre 1967, pertanto, pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito, e che lo stesso immobile non avesse subito alcuna trasformazione o modificazione tale da integrare una ipotesi di abuso ai sensi della vigente normativa urbanistica, ad eccezione della chiusura dei due porticati relativi alle palazzine sociali-Lotti nn. 20 e 21 site in zona “Regina”, con destinazione a centro igienico, assistenza, educazione e pubblici esercizi, per la quale chiusura era rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BT) in data 07.08.1973 Licenza Edilizia numero 27/1973, pratica numero 45/1973,</p>
--	--	---

			<p>protocollo numero 5765 del 18 giugno 1973 (<i>All. N. 28</i>), vista la domanda del sig. Lopez Manlio, quale Presidente della Cooperativa Edilizia “La Speranza”. Avendo ricevuto rassicurazioni dal tecnico incaricato dell’Ufficio Tecnico Comunale che, non appena fosse stato possibile, avrebbe provveduto ad estrarre il predetto titolo abilitativo dall’archivio comunale, comunicando al sottoscritto esperto il giorno per il ritiro dello stesso, in data 18.02.2020 il sottoscritto esperto rilevava il predetto titolo abilitativo (<i>All. N. 28</i>). A seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l’edificazione dell’immobile oggetto della esecuzione è antecedente al 1967, pertanto assentito, confermata anche dalla tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati, avallato da quanto riferito nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (<i>All. N. 27</i>).</p>
--	--	--	--

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Attuale proprietario e titolo di provenienza del bene immobile</u>	<u>Iscrizioni</u>	<u>Trascrizioni</u>
<p>Abitazione di tipo economico posta al piano primo</p>	<p>nato a (BT) il , proprietario in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>), in regime di separazione dei beni. - Giusta atto di assegnazione dello 07.07.2005 in notar dr. Roberto Battista di Margherita di Savoia (FG), al Numero 982 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità</p>	<p>Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio dr. Mario Lamanna di Barletta (BT) del 26.09.2006, Numero 88309/7869 di Repertorio, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.09.2006, al Numero 22008 di Registro Generale ed al Numero 4204 di Registro Particolare, per un montante ipotecario di € 760.000,00, una sorte di € 380.000,00 ed una durata di anni 30 anni, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI</p>	<p>Verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 06.10.2017 dal Tribunale di Foggia, Numero 7009 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.10.2017 al Numero 21676 del Registro Generale ed al Numero 16175 del Registro Particolare, relativamente all’unità immobiliare sita nell’urbano del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane, civico 22, piano primo, allibrata in</p>

	<p>Immobiliare in data 01.08.2005, al Numero 17660 del Registro Generale ed al Numero 12011 del Registro Particolare, da potere della società Cooperativa Edilizia “La Speranza” con sede in Margherita di Savoia (FG), C.F. 90000290719, che a sua volta, aveva acquistato l’area su cui insiste l’immobile facente parte il primo lotto, dall’Amministrazione Autonoma Dei Monopoli Di Stato, giusta atto in Notar Rizzo di Margherita di Savoia (BT) dello 09.09.1963, al Numero 47770 di Repertorio, trascritto presso la CCRRII di Lucera (FG), lo 08.04.1964 al Numero 8734 del Registro Generale e Numero 80396 del Registro Particolare.</p>	<p>SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, e contro i sig.ri nato a (BT) il e nato a (BT) l’.</p>	<p>N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 8, categoria A/3, classe 3, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, e contro i sig.ri nato a (BT) il , C.F. , per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà e nato a (BT) l’ , C.F. , per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà.</p>
--	--	---	--

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Conformità Catastale</u>	<u>Abitabilità /Agibilità</u>	<u>Valore dei beni da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u>
<p>Abitazione di tipo economico posta al piano primo</p>	<p>Dalla visura catastale prodotta (All. N. 01), l’immobile oggetto della esecuzione risulta accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (BT). Per lo stesso sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (All. N. 01). Nel corso dell’ispezione peritale dello 04.02.2020 non sono state rilevate difformità: rispetto al catastale. L’altezza interna dell’unità abitativa al piano terzo è di 3,05 mt</p>	<p>L’unità immobiliare è sprovvista della certificazione di abitabilità/agibilità.</p>	<p>Il valore venale dell’unità immobiliare oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo economico dotata di numero tre balconi, parte integrante di un fabbricato da cielo a terra, che caratterizza il primo lotto, nello stato di fatto in cui si trova, è dell’importo di di € 184.800,00 (diconsi Euro centottantaquattromilaottocento/00), atteso che l’immobile è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di proprietà dell’esecutato.</p>

	circa.		
--	--------	--	--

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE POSTA AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO NEL COMUNE DI MARGHERITA DI SAVOIA (BT) ALLA VIA CARLO PISACANE AL CIVICO 28, ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 16, PARTICELLA 246, SUB. 6.

SECONDO LOTTO

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

In ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, C.P.C., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa è conforme sotto il profilo catastale e ipotecario, in quanto in quanto completo sotto il profilo oggettivo e sotto il profilo temporale è apparso il Certificato Notarile a firma del Notaio dr. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale, a favore ed a carico dei pignorati e dei loro dante causa. Il sottoscritto provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure catastali storiche per immobile (*All. N. 01*) e presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare (*All. N. 07*), al fine di esaminare ed aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’immobile oggetto della esecuzione.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative dell’immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo d’ufficio, è possibile affermare che **l’abitazione di tipo popolare** insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane al civico 28, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, sub 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, piano terra, superficie catastale totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 47 mq, rendita € 187,22 (*Euro centottantasette/22*), è pervenuta al debitore sig. _____, nato il _____ a _____ (BT), in regime di separazione dei beni:

- giusta atto di assegnazione dello 07.07.2005 in notar dr. Roberto Battista di Margherita di Savoia (FG), al Numero 982 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01.08.2005, al Numero 17660 del Registro Generale ed al Numero 12011 del Registro Particolare, da potere della società Cooperativa Edilizia “La Speranza” con sede in Margherita di Savoia (FG), C.F. 90000290719, che, a sua volta, aveva acquistato l’area su cui insiste l’immobile facente parte il secondo lotto, dall’Amministrazione Autonoma Dei Monopoli Di Stato, giusta atto in Notar Rizzo di Margherita di Savoia (BT) dello 09.09.1963, al Numero 47770 di Repertorio, trascritto presso la CCRRII di Lucera (FG), lo 08.04.1964 al Numero 8734 del Registro Generale e Numero 80396 del Registro Particolare.

Cronistoria al ventennio

A tutto il 24.10.2017 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, l’immobile oggetto della esecuzione si appartiene al sig. _____, nato il _____ a _____

(BT), per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, come si evince dalla seguente cronistoria :

nato a (BT) l’ ;

- verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 06.10.2017 dal Tribunale di Foggia, Numero 7009 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.10.2017 al Numero 21676 del Registro Generale ed al Numero 16175 del Registro Particolare, relativamente all’unità immobiliare sita nell’urbano del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane, civico 28, piano terra, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 6, categoria A/4, classe 3, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro i sig.ri

nato a (BT) il , C.F. , per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà e nato a (BT) l’ , C.F. , per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà.

In merito alla cronistoria catastale, l’unità immobiliare oggetto della esecuzione allibrata in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, subalterno 6, categoria A/4 è stata oggetto delle seguenti variazioni: la particella 246 al foglio 16, sub, 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, piano terra sita alla Via Delle Magnolie (Città Giardino), come da impianto meccanografico del 30.06.1987 e fino alla data dello 07.07.2005, era attribuita alla Cooperativa Edilizia “La Speranza” in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, con rendita di Lit. 825, nel corso del quale è stata oggetto di Variazione dello 01.01.1992, Variazione del Quadro Tariffario e la Rendita diventa dell’importo di Lit 387,500; di Variazione dello 01.11.1994, Variazione del Quadro Tariffario e la Rendita diventa dell’importo di € 187,22 (*Euro centottantasette/22*); alla data dello 07.07.2005 l’esecutato con atto pubblico

dello 07.07.2005 trascrizione in atti dallo 03.08.2005, Numero 982 di Repertorio, Rogante Battista Roberto di Margherita di Savoia (BT), Registrazione Sede: Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia (*Passaggi intermedi da esaminare*) (n. 12011.1/2005), diventa proprietario dell’immobile in quota di 1/1 (*uno/uno*) in regime di separazione dei beni; in data 07.07.2005 si ha Voltura d’Ufficio protocollo n. FG0152666, Voltura in atti dallo 08.08.2005 Numero 982 di Repertorio Rogante Battista Roberto di Margherita di Savoia (BT), Registrazione Sede : Canc. Pass. Int. Da Esam. Trasc. 12011/05 (n. 12751.1/2005); di Variazione del 28.08.2013 - Superfici art. 14 D.L. 201/2011 con attribuzione della superficie catastale totale di 47 mq e Totale escluso aree scoperte di 47 mq, già in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato in regime di separazione dei beni e variazione dell’indirizzo da Via Delle Magnolie (Città Giardino) a Via Carlo Pisacane n. 28 (*All. N. 01*).

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

A seguito della produzione della visura catastale storica per immobile e dall’indagine espletata in data 01.10.2019 relativamente all’immobile oggetto della esecuzione quale abitazione di tipo popolare, è emerso che lo stesso immobile è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 47 mq, rendita € 187,22 (*Euro centottantasette/22*), sito in Via Carlo Pisacane n. 28, piano terra. Nell’atto di pignoramento immobiliare notificato in data 18.10.2017, l’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo popolare è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 187,22 (*Euro centottantasette/25*), piano

terra, con accessi dal civico 28 di Via Carlo Pisacane e dalla Via delle Margherite s.n.. Nella nota di trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 24.10.2017, al Numero 21676 di Registro Generale ed al Numero 16175 di Registro Particolare, l’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo popolare, è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 6, categoria A/4, consistenza 2,5 vani, piano terra, sito nello stesso comune alla Via Carlo Pisacane numero civico 28. Alla luce di quanto precedentemente relazionato, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati, con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

A seguito dell’esame degli atti contenuti nel fascicolo d’ufficio, della Certificazione Notarile a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) del 16.11.2017 e dell’aggiornamento ipotecario richiesto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare- dalla data del 29.10.1990 alla data dell’aggiornamento richiesto del 17.10.2019 (*All. N.07*), sull’immobile oggetto della esecuzione non grava ulteriore verbale di pignoramento immobiliare.

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

In riscontro alla pecmail dello 03.10.2019 inviata all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Margherita di Savoia (BT), con la quale il sottoscritto richiedeva l’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome dell’esecutato sig.

(All. N. 03), a mezzo pecmail dello 03.10.2019 lo stesso Ufficio inviava l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio dello 03.10.2019 (All. N. 04), il quale certifica che l’esecutato sig. _____ nato a _____ (BA) il _____ e _____ nata l’ _____ a _____ (FG), contraevano matrimonio nel Comune di Margherita di Savoia (FG) il 14.09.1994, come deriva dal registro degli atti di matrimonio dello stesso comune al Numero 52 P. 2 S.A anno 1994. Nelle annotazioni dello stesso atto è riportato quanto segue: *“Con atto in data 7.11.1994 a rogito del notaio dott.ssa Margherita Millozza del distretto notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia; gli sposi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell’art. 215 del C.C.”.*

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

Piena proprietà dell’esecutato per la quota di 1/1 (*uno/uno*) relativamente al bene immobile oggetto della esecuzione, quale **abitazione di tipo popolare** insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) posto al piano terra, con ingressi dalla Via Carlo Pisacane n. 28 e dalla Via Cafiero n. 11 (*già Via delle Margherite s.n.*)(All. N. 44, Foto N. 09, 10). L’immobile è parte integrante di un fabbricato da cielo a terra composto da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, al quale si accede a mezzo di due porte di ingresso prospicienti rispettivamente la Via Carlo Pisacane e la Via Cafiero (All. N. 44, Foto N. 09, 10). In merito alle caratteristiche costruttive dell’edificio provvisto di video citofono, la struttura portante è a gabbia in cemento armato con pilastri e travi; la tramezzatura interna è apparsa realizzata in laterizi forati dello spessore di cm 10,00, mentre quella dividente le unità immobiliari ed il vano scala è apparsa dello spessore di

cm 20,00 (*All. N. 44, Foto N. 02*); i prospetti sono rivestiti in massima parte con mattoncini faccia vista, rivestiti con pellicola ed in minima parte rivestiti in mattonelle simil pietra di travertino (*All. N. 44, Foto N. 01*). Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico a norma, provvisto di contatore ENEL con allaccio alla rete pubblica cittadina ed interruttore magnetoterma salvavita. L’impianto di approvvigionamento energetico è a gas metano, con allaccio alla rete di distribuzione pubblica. L’edificio è provvisto di impianto idrico, fognante ed elettrico mediante l’allacciamento alle reti pubbliche cittadine. Nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto dello 07.07.2005 (*All. N. 27*) di cui in precedenza, all’Articolo 12 (Dichiarazioni Urbanistiche) è ridato che, agli effetti della Legge 47/85 e del D.P.R. 380/2001 la costruzione dell’immobile oggetto di assegnazione, risulta iniziata in epoca anteriore all’ 1 settembre 1967. In sede di ispezione peritale dello 04.02.2020 l’edificio si è presentato discretamente rifinito in ogni sua parte, con finiture interne ed esterne di discreta qualità, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione (*All. N. 44, Foto N. 01*). Circa le coerenze, l’immobile confina a nord con Via Carlo Pisacane, a sud con Via Cafiero, a est con unità immobiliare di proprietà . Come dichiarato dal sig. in sede di ispezione peritale, mai è stato costituito il condominio per lo stesso edificio, pertanto, non era ridato il nome dell’amministratore condominiale, in quanto non essente.

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

A seguito di consultazione cartografica del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -,

non è stato possibile acquisire l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale inerente il fabbricato ospitante l’unità immobiliare oggetto della esecuzione, al fine dell’esatta individuazione dello stesso, così come non ridata a mezzo del Portale Telematico della Provincia BAT. Pertanto, in data 31.03.2020 a mezzo Google maps rilevava la foto satellitare del 30.02.2020, nella quale era ridato il fabbricato ospitante il cespite oggetto della esecuzione (*All. N. 42*). In ottemperanza al presente quesito, a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale dello 04.02.2020 al bene immobile staggito posto al piano terra, è stata redatto un elaborato grafico in scala (*All. N. 41*), pure allegato alla presente relata.

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLA PLANIMETRIA RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DELLO STESSO

Il fabbricato cui è parte integrante l’unità immobiliare oggetto della esecuzione posta al piano terra, è insistente nella parte centrale del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane n. 22, alla distanza di mt 150 circa dal Municipio dello stesso comune, al quale si accede, a partire dallo stesso Municipio, percorrendo preliminarmente Via Giuseppe Mazzini per mt 130,00 circa, incrociando a destra Via Carlo Pisacane, la quale, percorsa per mt 20 circa consente di giungere al fabbricato prospiciente quest’ultima via in cui insiste l’unità immobiliare oggetto della presente relata. La zona in cui insiste l’unità immobiliare è a traffico modesto, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di sufficienti collegamenti pubblici e parcheggi. Nel quartiere in cui insiste, vi sono esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi ed in merito agli spazi verdi, nelle vicinanze insiste la villa comunale. Il fabbricato (*All. N. 44, Foto N. 01*) versa in stato conservativo globalmente discreto ed in

sede di ispezione peritale dello 04.02.2020 si è presentato rifinito in modo discreto in ogni sua parte, con finiture interne ed esterne di qualità discrete. L’unità immobiliare abitativa oggetto della esecuzione sita al piano terra, alla quale si accede dalle porte d’ingresso prospicienti la Via Carlo Pisacane, civico 28 (*All. N. 44, Foto N. 09*) e la Via Cafiero, civico 11 (*All. N. 44, Foto N. 10*), catastalmente costituita da due vani e mezzo (2,5) quali, vano cucina-tinello, vano camera da letto e servizio igienico (*All. N. 02 a*), in sede di ispezione peritale è risultata distribuita internamente in modo diverso rispetto al catastale, a seguito della soppressione del muro di tramezzo posto fra questi ultimi due vani, pertanto, composta dal vano soggiorno-pranzo-cucina, vano camera da letto (*All. N. 41*), (*All. N. 44, Foto N. 11*), oltre al servizio igienico (*All. N. 41*), (*All. N. 44, Foto N. 12, 13*). In merito alla distribuzione interna dei vani dell’unità abitativa, a partire dalla porta d’ingresso prospiciente la Via Carlo Pisacane (*All. N. 44, Foto N. 09*) si accede al vano soggiorno-pranzo-cucina (*All. N. 41*), alla sinistra del quale insiste il servizio igienico (*All. N. 44, Foto N. 12, 13*), in prosecuzione di quest’ultimo vano insiste la camera da letto (*All. N. 41*), (*All. N. 44, Foto N. 11*), per contro, a partire dalla porta d’ingresso prospiciente la Via Cafiero (*All. N. 41*), (*All. N. 44, Foto N. 10*) si accede al vano camera da letto. L’altezza interna dell’unità abitativa è risultata di mt 2,70 circa, dissimile rispetto all’altezza catastale di mt 3,00 circa. L’unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 44,04 circa (*superficie netta di mq 38,25 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*). Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e considerato che la superficie lorda della stessa è stata calcolata comprendendo muri divisorii interni, tenuto conto dell’intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce che la superficie commerciale complessiva dell’unità abitativa oggetto della esecuzione è di mq 44,04 circa come da seguente prospetto :

infisso prospiciente la Via Cafiero è realizzato in alluminio anodizzato e vetri mezzo cristallo, provvisto all’esterno di infisso a persiana realizzato in ferro il quale dispone di apertura a vasistas (*All. N. 44, Foto N. 10*), e fra l’infisso in alluminio e la persiana in ferro, insiste una saracinesca realizzata in alluminio ad apertura manuale (*All. N. 44, Foto N. 10*); - non dispone di luce di emergenza e aria condizionata; - l’impianto di riscaldamento consta di una caldaia a gas metano della marca Leblanc posta nel vano soggiorno-pranzo-cucina, e numero due radiatori in ghisa (*All. N. 44, Foto N. 12*); - l’impianto elettrico a norma dispone di contatore ENEL e di interruttore magnetotermico, i punti luce e le prese di corrente sono a norma. L’unità immobiliare dell’altezza interna di mt 2,70 circa, dispone di impianto idrico e lo stato d’uso e di manutenzione è discreto. Gli allacciamenti elettrico, idrico e fognante sono regolarmente collegati ai collettori cittadini.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL SECONDO LOTTO

4.1. Criterio di Stima

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

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

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

4.2 Fonti di informazione

Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione, rilevata.

Per quanto concerne l’abitazione di tipo popolare, il prezzo medio al metro quadrato per abitazioni di tipo popolare di nuova costruzione insediati in zona centrale, rilevato presso le agenzie immobiliari presenti nel comune in cui insiste l’immobile oggetto della esecuzione è dell’importo di € **1.400,00/mq**, tanto è comprovato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI)

relativamente al valore di mercato degli immobili in stato conservativo normale, compravenduti, non di nuova costruzione, dell’importo **minimo di € 1.150,00/mq e massimo di € 1.600,00/mq** per abitazioni di tipo civili (*All. N. 08*). Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Margherita di Savoia (BT), lo scrivente ha trovato, altresì, notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti mediante atti notarili, oltre ad informazioni attinte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (FG) e agenzie immobiliari insistenti nello stesso comune. Considerato il discreto stato conservativo, di vetustà e manutenzione cui verte l’immobile, l’ubicazione ed i prezzi verificatisi in epoca recente per compravendite di immobili simili a quello oggetto della esecuzione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire per l’unità immobiliare oggetto della presente relata, l’importo di **€ 1.150,00/mq** (*Euro millecentocinquanta/00*).

4.3. Stima del bene immobile, quale abitazione di tipo popolare oggetto di esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto della esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente discreto cui verte, dell’importo di **€ 1.150,00/mq** (*diconsi Euro millecentocinquanta/00*) (*All. N. 08*), per la superficie commerciale complessiva di **mq 44,04** circa, pari all’importo di **€ 50.646,00** (*diconsi Euro cinquantamilaseicentoquarantasei/00*).

<u>Immobile</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u>	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u>	<u>Valore di Stima</u>
	€	mq	€
Abitazione di tipo popolare posta al piano terra	1.150,00	44,04	50.646,00

Pertanto il valore venale dell’immobile oggetto della esecuzione in quota di 1/1 (*uno/uno*)

di proprietà dell’esecutato, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **50.646,00** (*diconsi Euro cinquantamilaseicentoquarantasei/00*).

4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato stimato inerente l’unità immobiliare oggetto della esecuzione dell’importo complessivo di € **50.646,00** (*diconsi Euro cinquantamilaseicentoquarantasei/00*), considerato il discreto stato conservativo, di manutenzione e di vetustà cui verte, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno adeguare e correggere la stima per un importo di € **816,00** (*Euro ottocentosedici/00*) per onorari professionali comprensivi di oneri contributivi, spese e sanzione amministrativa (di cui € 300,00 per onorari professionali comprensivi di oneri contributivi e spese ed € 516,00 per sanzione amministrativa), al fine della presentazione all’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), a mezzo di professionista abilitato, del Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria o una SCIA Alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria, a seguito della soppressione della tramezzatura posta fra i vani catastali cucina-tinello e camera da letto (*All. N. 02 a*), (*All. N. 44, Foto N. 11*) in assenza degli atti abilitativi amministrativi, rilevata in sede di ispezione peritale dello 04.02.2020, la quale difformità ha determinato una diversa distribuzione interna dell’unità abitativa, sanabile a mezzo della presentazione dell’atto amministrativo di cui in precedenza. Pertanto, atteso il valore complessivo dell’unità abitativa dell’importo di € **50.646,00** (*diconsi Euro cinquantamilaseicentoquarantasei/00*), considerato l’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € **816,00** (*diconsi Euro ottocentosedici/00*), si ha che il valore di mercato dell’unità immobiliare in quota di proprietà di 1/1 (*uno/uno*) dell’esecutato in regime di separazione dei beni, al netto dell’adeguamento della stima di cui in precedenza, è dell’importo complessivo € **49.830,00** (*diconsi Euro quarantanovemilaottocentotrenta/00*). Nessuna

riduzione del valore venale dello stesso immobile, per quanto attiene il rimborso delle spese condominiali, alla luce di quanto dichiarato in sede di ispezione peritale dall’esecutato sig. _____ per conto del _____, relativamente al fatto che il condominio non fosse costituito fiscalmente e legalmente, quindi autogestito dagli stessi condomini.

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

L’immobile oggetto della esecuzione caratterizzante il secondo lotto sito nell’urbano di Margherita di Savoia (BT) con ingressi da Via Carlo Pisacane, civico 28 e dalla Via Cafiero, civico 11, è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) dell’intero. Considerate le caratteristiche distributive dell’unità immobiliare oggetto della esecuzione, tenuto conto delle difficoltà a realizzare impianti idrico-sanitari indipendenti, l’immobile non è frazionabile.

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

Il valore venale dell’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo popolare che caratterizza il secondo lotto, parte integrante di un fabbricato da cielo a terra, nello stato di fatto in cui si trova, insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) con ingressi dalla Via Carlo Pisacane, civico 28 e dalla Via Cafiero, civico 11, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, sub. 6, categoria A/4, classe 3, consistenza catastale 2,5 vani, della superficie catastale totale di 47 mq e totale escluso le aree scoperte di 47 mq, rendita € 187,22 (*Euro centottantasette/22*), piano terra, della superficie lorda di mq 44,04

circa e superficie commerciale di mq 44,04 circa rilevata in sede di ispezione peritale dello 04.02.2020, confinante a nord con Via Carlo Pisacane, a sud con Via Cafiero, a est con unità immobiliare di proprietà _____, è dell’importo di € 50.646,00 (diconsi Euro cinquantamilaseicentoquarantasei/00) atteso che l’immobile è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di proprietà dell’esecutato. Considerato che le spese per adeguamento e correzione della stima ammontano ad € 816,00 (diconsi Euro ottocentosedici/00), in quanto occorre presentare a mezzo professionista abilitato presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l’atto amministrativo Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria o una SCIA Alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria, a seguito della soppressione di una tramezzatura posta fra i vani catastali cucinatinello e camera da letto (All. N. 02 a) (All. N. 44, Foto N. 11) (All. N. 41), in assenza degli atti abilitativi amministrativi, ne consegue che il valore venale dell’unità abitativa, al netto dell’adeguamento della stima di cui in precedenza, è dell’importo complessivo di € 49.830,00 (diconsi Euro quarantanovemilaottocentotrenta/00).

7. STATO DI POSSESSO

A seguito della richiesta trasmessa all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Barletta, Andria, Trani – Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani- a mezzo pecmail del 05.10.2019 (All. N. 06), con la quale il sottoscritto faceva richiesta dell’esistenza di eventuali contratti di affitto stipulati a nome dell’esecutato gravanti sull’immobile oggetto della esecuzione, l’Ufficio alla data del 28.04.2020 non ridava quanto richiesto. In sede di ispezione peritale dello 04.02.2020 l’immobile è risultato libero, quindi non occupato da terzi. Come ridato nel verbale di ispezione peritale N. 02 dello 04.02.2020, al fine di verificare lo stato di possesso dell’immobile oggetto della esecuzione di proprietà del sig. _____, a mezzo mail del 18.04.2020 il sig.

trasmetteva la bolletta numero 1938058979 del 21.11.2019 emessa da Eni Gas e Luce intestata al sig. _____ e relativa ricevuta di accredito con scadenza al 12.12.2019 e fattura N. 710974400417024 del 10.02.2020 emessa da Servizio Elettrico Nazionale intestata al sig. _____ e relativa ricevuta di accredito con scadenza al 02.03.2020, entrambe relative all’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 16, particella 246, sub. 6, categoria A/4, posto al piano terra di Via Carlo Pisacane n. 28 /*All. N. 43 b*).

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

All’esecutato in qualità di socio della Cooperativa Edilizia “La Speranza”, il bene immobile oggetto della esecuzione era assegnato definitivamente in proprietà, a tutti gli effetti di legge, dal sig. Di Pace Ignazio, ragioniere nato a Margherita di Savoia (BT) lo 07.12.1959, nella sua qualità di Amministratore della Società “Cooperativa Edilizia “La Speranza”, il quale interveniva in rappresentanza della anzidetta Cooperativa Edilizia, all’uopo delegato dal Consiglio di Amministrazione della predetta Cooperativa con verbale del 14.06.2005, Repertorio Numero 980 e della deliberazione di tutti i soci, nonché ai sensi del Testo Unico 28.04.1938 n. 1165 sull’edilizia Popolare ed Economica e successive modificazioni ed integrazioni, come evinto dal Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo del 19.09.2005 Numero 982 di Repertorio, pure allegato alla presente relata (*All. N. 27*). All’art. 3 del predetto contratto è riferito che il socio proprietario dell’immobile ed accessori di cui all’art. 2 dello stesso, dichiarava per sé ed i loro aventi causa di assoggettarsi a tutte le norme e disposizioni contenute nel citato Testo Unico del 28.04.1938 n. 1165 e successive modifiche ed integrazioni, nonché a quelle che in

seguito sarebbero state emanate in materia di edilizia popolare ed economica. In particolare, ai sensi dell’art. 58 del menzionato Testo Unico delle disposizioni sull’edilizia popolare ed economica, il socio accettava, per se ed aventi causa, il divieto di modificare in tutto o in parte l’alloggio, di fare sopraelevazioni, aggiungere nuove costruzioni, comunque attinenti, connesse o pertinenti all’edificio e di imporre oneri e servitù senza il permesso scritto dell’Istituto il quale a suo giudizio insindacabile avrebbe potuto negarlo o subordinarlo a determinate condizioni, restando fermi per il socio assegnatario ed aventi causa gli obblighi derivanti dagli artt. 67 e 56 del T.U. 28.04.1938 n. 1165 per quanto riguarda la quota di spese e manutenzione del fabbricato sociale ed il premio di assicurazione contro gli incendi, lo scoppio del gas, la caduta del fulmine, la caduta degli aerei ed il ricorso dei vicini, nonché quelli stabiliti dal titolo XII dello stesso T.U. come riferito all’art. 9 dello stesso contratto. Inoltre, come riferito in sede di ispezione peritale dello 04.02.2020 dall’esecutato sig. _____ per delega del fratello sig. _____, l’immobile non è gravato da alcun vincolo di natura condominiale, atteso che il condominio non fosse mai stato costituito fiscalmente e legalmente, quindi autogestito dai condomini stessi.

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

Sulla proprietà immobiliare oggetto della esecuzione, sita nel Comune di Margherita di Savoia (FG) alla Via Carlo Pisacane al civico 28, piano terra, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 6, categoria A/4, classe 3, consistenza di 2,5 vani, gravano :

9.1. ISCRIZIONI

- Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio dr.

Mario Lamanna di Barletta (BT) del 26.09.2006, Numero 88309/7869 di Repertorio, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.09.2006, al Numero 22008 di Registro Generale ed al Numero 4204 di Registro Particolare, per un montante ipotecario di € 760.000,00, una sorte di € 380.000,00 ed una durata di anni 30 anni, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, e contro i sig.ri nato a (BT) il e nato a (BT) l’ .

9.2. PIGNORAMENTI

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 06.10.2017 dal Tribunale di Foggia, Numero 7009 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.10.2017 al Numero 21676 del Registro Generale ed al Numero 16175 del Registro Particolare, relativamente all’unità immobiliare sita nell’urbano del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane civico 28, piano terra, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 6, categoria A/4, classe 3, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro i sig.ri nato a (BT) il , C.F. , per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà e nato a (BT) l’, C.F. , per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà.

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

10.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito della richiesta inoltrata a mezzo pecmail dello 05.10.2019 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di venire a conoscenza della regolarità urbanistica del bene immobile oggetto della esecuzione (*All. N. 05*), preso atto quanto richiesto dallo stesso Ufficio con comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 15.10.2019, in merito alla richiesta degli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio comunale, oggetto della stessa richiesta, con riferimento al numero della Concessione/Licenza/P.d.C., all’anno del rilascio e quant’altro (*All. N. 11*), data lettura del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione, pure allegato alla presente relata (*All. N. 27*), ricevuto a mezzo mail dello 04.02.2020 dall’esecutato sig. _____, utile e necessario al fine di rilevare gli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio del Comune di Margherita di Savoia (BT), in data 11.02.2020 si recava presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di consegnare al tecnico incaricato geom. Guglielmo Mazzarella, la copia del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (*All. N. 27*), nel quale, all’art. 12 (DICHIRAZIONI URBANISTICHE) è riferito che la costruzione dell’immobile facente parte il secondo lotto, avesse avuto inizio in epoca anteriore all’1 settembre 1967, pertanto, pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito, e che lo stesso immobile non avesse subito alcuna trasformazione o modificazione tale da integrare una ipotesi di abuso ai sensi della vigente normativa urbanistica, ad eccezione della chiusura dei due porticati relativi alle due palazzine sociali-Lotti nn. 20 e 21 site in zona “Regina”, con destinazione a centro igienico, assistenza, educazione e pubblici esercizi, per la quale

chiusura era rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BT) in data 07.08.1973 Licenza Edilizia numero 27/1973, pratica numero 45/1973, protocollo numero 5765 18 giugno 1973 (*All. N. 28*), vista la domanda del sig. Lopez Manlio, quale Presidente della Cooperativa Edilizia “La Speranza”. Avendo ricevuto rassicurazioni dal tecnico incaricato dell’Ufficio Tecnico Comunale che, non appena fosse stato possibile, avrebbe provveduto ad estrarre il predetto titolo abilitativo dall’archivio comunale e quelli di seguito riportati, comunicando al sottoscritto esperto il giorno per il ritiro degli stessi, in data 18.02.2020 rilevava il predetto titolo abilitativo e quelli di seguito riportati (*All. N. 28*). A seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l’edificazione dell’immobile oggetto della esecuzione è antecedente al 1967, pertanto assentito, confermata anche dalla tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati, avallato da quanto riferito nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (*All. N. 27*), oltre alla Licenza Edilizia numero 27/1993 di cui in precedenza (*All. N. 28*). Relativamente all’immobile oggetto della esecuzione assegnato all’esecutato facente parte il secondo lotto, l’Ufficio rilasciava, altresì, la Concessione in Sanatoria di Opere Edilizie Abusive in data 17.06.2002, numero 31 del registro, Pratica Edilizia numero 417/1986, protocollata al numero 13890, relativa al cambio di destinazione d’uso di un piano terra da garage a civile abitazione ubicata in Via delle Magnolie n. 22 (*attualmente Via Carlo Pisacane n. 28*), oltre al Permesso di Abitabilità, Pratica Edilizia n. 417/1986 (condono edilizio), con il quale era dichiarata abitabile la costruzione sita nel Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via delle Magnolie n. 28 (*attualmente Via Carlo Pisacane n. 28*) piano terra, per la quale in data 17.06.2002 era stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 31 ed

allibrata al foglio 16, particella 246, sub. 6, autorizzando a tale fine l’occupazione (*All. N. 27*).

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano.

Dalla visura catastale prodotta (*All. N. 01*), l’immobile oggetto della esecuzione risulta accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (FG). Per lo stesso immobile sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (*All. N. 02 a*). Catastalmente l’altezza interna dell’unità abitativa al piano terzo è di 3,00 mt circa (*All. N. 02 a*). Nel corso dell’ispezione peritale dello 04.02.2020 sono state rilevate la seguente difformità: - diversa distribuzione interna dell’unità abitativa a seguito della soppressione del muro di tramezzo posto fra il vano cucina-tinello ed il vano camera da letto (*All. N. 41*); - l’altezza interna dell’unità abitativa rilevata è di mt 2,70 circa.

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

L’immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

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

Nel corso dell’ispezione peritale della unità immobiliare oggetto della esecuzione espletata in data 04.02.2020, è stata rilevata la soppressione di una tramezzatura posta fra il vano cucina-tinello ed il vano camera da letto (*All. N. 02 a*), la quale opera potrà essere sanata mediante conferimento presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), a mezzo professionista abilitato, dell’atto amministrativo Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria o una SCIA Alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria.

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

L’immobile oggetto della esecuzione è stato edificato con edilizia convenzionata.

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

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In sede di ispezione peritale dello 04.02.2020 rilevava tutto quanto fosse necessario al fine di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*sostituisce l’attestato di certificazione energetica ai sensi del D.L. dello 04.06.2013*) relativamente al bene immobile oggetto della esecuzione quale, **abitazione di tipo popolare** allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub 6, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, rendita € 187,22 (*Euro centottantasette/22*) sito al piano terra di Via Carlo Pisacane N. 28, in quanto quest’ultimo bene era sprovvisto dello stesso attestato, ottemperando al quesito numero 11) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione. L’attestato di prestazione energetica emesso in data 15.03.2020, certifica che l’immobile esecutato rientra **nella Classe Energetica Globale dell’edificio di tipo G**. Lo stesso attestato (*All. N. 37*) debitamente firmato con firma digitale, oltre al rapporto di controllo di efficienza energetica (*All. N. 30*), pure allegati alla presente relata, ed il documento di riconoscimento del sottoscritto redattore dell’APE, come per legge, erano trasmessi in data 16.03.2020 alla Regione Puglia Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo, con sede in C.so Sonnino n. 177 Bari, a mezzo pec: prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it (*All. N. 38*).

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

SECONDO LOTTO

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Sommara Descrizione</u>	<u>Comune di Ubicazione</u>	<u>Via</u>	<u>Coerenze</u>
Abitazione di tipo popolare posta al piano terra	Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato da cielo a terra, la quale riceve accesso da Via Carlo Pisacane, civico 28 e da Via Cafiero, civico 11, composta da 2,5 vani, compreso accessori diretti, dell’altezza netta interna di 2,70 mt, anziché i 3,00 mt catastali.	Margherita di Savoia (BT)	Carlo Pisacane	L’unità immobiliare confina a nord con Via Carlo Pisacane, a sud con Via Cafiero, a est con unità immobiliare di proprietà

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Superficie Commerciale, Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano</u>	<u>Stato di Occupazione</u>	<u>Reg. Edilizio – Urbanistiche</u>
Abitazione di tipo popolare posta al piano terra	<ul style="list-style-type: none"> - Superficie commerciale complessiva 44,04 mq. - Foglio 16, P.Ila 246, Sub. 6, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. Cat. Totale 47 mq, Totale escluse aree scoperte 47 mq, Rendita € 187,22. - Civico 28. - Piano Terra.. 	Unità immobiliare risultata non occupata da terzi in sede di ispezione peritale ed occupata dall’esecutato e dalla propria famiglia, anche nel corso dei mesi estivi.	<p>A seguito della richiesta inoltrata a mezzo pecmail dello 05.10.2019 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di venire a conoscenza della regolarità urbanistica del bene immobile oggetto della esecuzione (<i>All. N. 05</i>), preso atto di quanto richiesto dallo stesso Ufficio con comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 15.10.2019, in merito alla richiesta degli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio comunale, oggetto della stessa richiesta, con riferimento al numero della Concessione/Licenza/P.d.C., all’anno del rilascio e quant’altro (<i>All. N. 11</i>), data lettura del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione, pure allegato alla presente relata (<i>All. N. 27</i>), ricevuto a mezzo mail dello 04.02.2020 dall’esecutato sig. _____, utile e necessario al fine di rilevare gli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio del Comune di Margherita di Savoia (BT), in data 11.02.2020 si recava presso l’Ufficio</p>

		<p>Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di consegnare al tecnico incaricato geom. Guglielmo Mazzarella, la copia del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (<i>All. N. 27</i>), nel quale, all’art. 12 (DICHIRAZIONI URBANISTICHE) è riferito che la costruzione dell’immobile facente parte il secondo lotto, avesse avuto inizio in epoca anteriore all’1 settembre 1967, pertanto, pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito, e che lo stesso immobile non avesse subito alcuna trasformazione o modificazione tale da integrare una ipotesi di abuso ai sensi della vigente normativa urbanistica, ad eccezione della chiusura dei due porticati relativi alle due palazzine sociali-Lotti nn. 20 e 21 site in zona “Regina”, con destinazione a centro igienico, assistenza, educazione e pubblici esercizi, per la quale chiusura era rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BT) in data 07.08.1973 Licenza Edilizia numero 27/1973, pratica numero 45/1973, protocollo numero 5765 18 giugno 1973 (<i>All. N. 28</i>), vista la domanda del sig. Lopez Manlio, quale Presidente della Cooperativa Edilizia “La Speranza”. Avendo ricevuto rassicurazioni dal tecnico incaricato dell’Ufficio Tecnico Comunale che, non appena fosse stato possibile, avrebbe provveduto ad estrarre il predetto titolo abilitativo dall’archivio comunale e quelli di seguito riportati, comunicando al sottoscritto esperto il giorno per il ritiro degli stessi, in data 18.02.2020 il sottoscritto esperto rilevava il predetto titolo abilitativo e quelli di seguito riportati (<i>All. N. 28</i>). A seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico – Sportello Unico per</p>
--	--	--

		<p>l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l’edificazione dell’immobile oggetto della esecuzione è antecedente al 1967, pertanto assentito, confermata anche dalla tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati, avallato da quanto riferito nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (All. N. 27), oltre alla Licenza Edilizia numero 27/1993 di cui in precedenza (All. N. 28). Relativamente all’immobile oggetto della esecuzione assegnato all’esecutato facente parte il secondo lotto, l’Ufficio rilasciava, altresì, la Concessione in Sanatoria di Opere Edilizie Abusive in data 17.06.2002, numero 31 del registro, Pratica Edilizia numero 417/1986, protocollata al numero 13890, relativa al cambio di destinazione d’uso di un piano terra da garage a civile abitazione ubicata in Via delle Magnolie n. 22 (<i>attualmente Via Carlo Pisacane n. 28</i>), oltre al Permesso di Abitabilità, Pratica Edilizia n. 417/1986 (condono edilizio), con il quale era dichiarata abitabile la costruzione sita nel Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via delle Magnolie n. 28 (<i>attualmente Via Carlo Pisacane n. 28</i>) piano terra, per la quale in data 17.06.2002 era stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 31 ed allibrata al foglio 16, particella 246, sub. 6, autorizzando a tale fine l’occupazione (All. N. 27).</p>
--	--	---

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Attuale proprietario e titolo di provenienza del bene immobile</u>	<u>Iscrizioni</u>	<u>Trascrizioni</u>
<p>Abitazione di tipo popolare posta al piano terra</p>	<p>nato a (BT) il proprietario in quota di 1/1 (uno/uno), in regime di separazione dei beni.</p>	<p>Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio dr. Mario Lamanna di Barletta (BT) del 26.09.2006, Numero 88309/7869 di Repertorio,</p>	<p>Verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 06.10.2017 dal Tribunale di Foggia, Numero 7009 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle</p>

	<p>-Giusta atto di assegnazione dello 07.07.2005 in notar dr. Roberto Battista di Margherita di Savoia (FG), al Numero 982 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01.08.2005, al Numero 17660 del Registro Generale ed al Numero 12011 del Registro Particolare, da potere della società Cooperativa Edilizia “La Speranza” con sede in Margherita di Savoia (FG), C.F. 90000290719, che, a sua volta, aveva acquistato l’area su cui insiste l’immobile facente parte il secondo lotto, dall’Amministrazione Autonoma Dei Monopoli Di Stato, giusta atto in Notar Rizzo di Margherita di Savoia (BT) dello 09.09.1963, al Numero 47770 di Repertorio, trascritto presso la CCRRII di Lucera (FG), lo 08.04.1964 al Numero 8734 del Registro Generale e Numero 80396 del Registro Particolare.</p>	<p>iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.09.2006, al Numero 22008 di Registro Generale ed al Numero 4204 di Registro Particolare, per un montante ipotecario di € 760.000,00, una sorte di € 380.000,00 ed una durata di anni 30 anni, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, e contro i sig.ri nato a (BT) il e nato a (BT) l’ .</p>	<p>Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.10.2017 al Numero 21676 del Registro Generale ed al Numero 16175 del Registro Particolare, relativamente all’unità immobiliare sita nell’urbano del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane civico 28, piano terra, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 6, categoria A/4, classe 3, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà, e contro i sig.ri nato a (BT) il , C.F. , per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà e nato a (BT) l’ , C.F. , per la quota di 1/1 (uno/uno) di piena proprietà.</p>
--	---	---	---

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Conformità Catastale</u>	<u>Abitabilità /Agibilità</u>	<u>Valore dei beni da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u>
Abitazione di tipo popolare posta al piano terra	Dalla visura catastale prodotta (All. N. 01), l’immobile oggetto della esecuzione risulta accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (FG). Per lo stesso immobile sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate	L’unità immobiliare è provvista della certificazione di abitabilità/agibilità. (All. N. 28).	Il valore venale dell’unità immobiliare oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo popolare parte integrante di un fabbricato da cielo a terra, che caratterizza il secondo lotto, nello stato di fatto in cui si trova, è dell’importo di € 50.646,00 (diconsi Euro cinquantamilaseicentoquarantasei/00), atteso che l’immobile è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di proprietà dell’esecutato. Considerato che le spese per adeguamento e correzione della stima

	<p>Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (All. N. 01). Catastalmente l'altezza interna dell'unità abitativa al piano terzo è di 3,00 mt circa (All. N. 02 a). Nel corso dell'ispezione peritale dello 04.02.2020 sono state rilevate la seguente difformità: - diversa distribuzione interna dell'unità abitativa a seguito della soppressione del muro di tramezzo posto fra il vano cucina-tinello ed il vano camera da letto (All. N. 02 a); - l'altezza interna dell'unità abitativa rilevata è di mt 2,70 circa.</p>		<p>ammontano ad € 816,00 (<i>diconsi Euro ottocentesedici/00</i>), in quanto occorre presentare a mezzo professionista abilitato presso l'Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l'Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l'atto amministrativo Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria o una SCIA Alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria, a seguito della soppressione di una tramezzatura posta fra i vani catastali cucina-tinello e camera da letto (All. N. 02 a) (All. N. 44, Foto N. 11) in assenza degli atti abilitativi amministrativi, ne consegue che il valore venale dell'unità abitativa, al netto dell'adeguamento della stima di cui in precedenza, è dell'importo complessivo di € 49.830,00 (<i>diconsi Euro quarantanovemilaottocentotrenta/00</i>).</p>
--	--	--	--

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO POSTA AL PIANO TERZO DI UN EDIFICIO SITO NEL COMUNE DI MARGHERITA DI SAVOIA (BT) ALLA VIA CARLO PISACANE AL CIVICO 22, ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 16, PARTICELLA 246, SUB. 12.

TERZO LOTTO

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

In ottemperanza a quanto prescritto all'art. 567 comma 2, C.P.C., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa è conforme sotto il profilo catastale e ipotecario, in quanto completo sotto il profilo oggettivo e sotto il profilo temporale è apparso il Certificato Notarile a firma del Notaio dr. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale, a favore ed a carico dei pignorati e dei loro dante causa. Il sottoscritto provvedeva ad

effettuare ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure catastali storiche per immobile (*All. N. 01*) e presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare (*All. N. 07*), al fine di esaminare ed aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’immobile oggetto della esecuzione.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative dell’immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo d’ufficio è possibile affermare che **l’abitazione di tipo economico** insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane al civico 22, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, sub 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, piano terzo, superficie catastale totale 141 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*), è pervenuta al debitore sig. _____, nato l’ _____ a

(BT), in regime di separazione dei beni:

- giusta atto di assegnazione dello 07.07.2005 in notar dr. Roberto Battista di Margherita di Savoia (FG), al Numero 982 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01.08.2005, al Numero 17658 del Registro Generale ed al Numero 12009 del Registro Particolare, da potere della società Cooperativa Edilizia “La Speranza” con sede in Margherita di Savoia (FG), C.F. 90000290719, che, a sua volta, aveva acquistato l’area su cui insiste l’immobile facente parte il terzo lotto,

dall’Amministrazione Autonoma Dei Monopoli Di Stato, giusta atto in Notar Rizzo di Margherita di Savoia (BT) dello 09.09.1963, al Numero 47770 di Repertorio, trascritto presso la CCRRRI di Lucera (FG), lo 08.04.1964 al Numero 8734 del Registro Generale e Numero 80396 del Registro Particolare.

Cronistoria al ventennio

A tutto il 24.10.2017 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, l’immobile oggetto dell’esecuzione si appartiene al sig. _____, nato l’ _____ a

(BT), per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, come si evince dalla seguente cronistoria :

- giusta atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio dr. Rizzo di Margherita di Savoia (FG) dello 09.09.1963, al Numero 47770 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare lo 08.04.1964, al Numero 8734 del Registro Generale ed al Numero 80369 del Registro Particolare, con il quale l’area su cui insiste l’immobile oggetto della esecuzione era acquistata dalla società Cooperativa Edilizia “La Speranza” con sede in Margherita di Savoia (FG), C.F. 90000290719, dall’Amministrazione Autonoma Dei Monopoli Di Stato;
- giusta atto di assegnazione dello 07.07.2005 in notar dr. Roberto Battista di Margherita di Savoia (FG), al Numero 982 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01.08.2005, al Numero 17658 del Registro Generale ed al Numero 12009 del Registro Particolare, da potere della società Cooperativa Edilizia “La Speranza” con sede in Margherita di Savoia (FG), C.F. 90000290719;
- iscrizione di ipoteca volontaria sull’unità immobiliare oggetto della esecuzione sita nel Comune di Margherita di Savoia (FG) alla Via Carlo Pisacane al civico 22, piano

particella 246, subalterno 12, categoria A/3 è stata oggetto delle seguenti variazioni: la particella 246 al foglio 16, sub, 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, piano terzo sita alla Via Delle Magnolie (Città Giardino), come da impianto meccanografico del 30.06.1987 e fino alla data dello 07.07.2005, era attribuita alla Cooperativa Edilizia “La Speranza” in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, nel corso del quale è stata oggetto di attribuzione di rendita di Lit. 2.210 come da impianto meccanografico del 30.06.1987; di Variazione del 18.07.1990 in atti dal 23.12.1999 CLASSAMENTO PIA, STRA. 98/99 (n. 54.2/1990) con attribuzione di rendita di Lit. 2.639; di Variazione dello 01.01.1992 Variazione del Quadro Tariffario con rendita di Lit. 1.462.500; di Variazione dello 01.01.1994 Variazione del Quadro Tariffario con rendita di € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*); alla data dello 07.07.2005 l’esecutato con atto pubblico dello 07.07.2005 trascrizione in atti dallo 03.08.2005, Numero 982 di Repertorio, Rogante Battista Roberto di Margherita di Savoia (BT), Registrazione Sede: Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia (*Passaggi intermedi da esaminare*) (n. 12009.1/2005), diventa proprietario dell’immobile in quota di 1/1 (*uno/uno*) in regime di separazione dei beni; in data 07.07.2005 si ha Voltura d’Ufficio protocollo n. FG0152661, Voltura in atti dallo 08.08.2005 Numero 982 di Repertorio Rogante Battista Roberto di Margherita di Savoia (BT), Registrazione Sede : Canc. Pass. Int. Da Esam. Trasc. 12009/05 (n. 12749.1/2005); di Variazione del 22.11.2005, protocollo n. FG0210785 in atti dal 22.11.2005, Richiesta 203502/05 (n. 54022.1/2005) acquisendo l’indirizzo Via Carlo Pisacane n. 22; di Variazione del 28.08.2013 – Superficie art. 14 D.L. 201/2011 con attribuzione della superficie catastale totale di 141 mq e totale escluso aree scoperte di 135 mq, già in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà dell’esecutato in regime di separazione dei beni, rendita di € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*) (*All. N. 01*).

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

A seguito della produzione della visura catastale storica per immobile e dall’indagine espletata in data 01.10.2019 relativamente all’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo economico, è emerso che lo stesso immobile è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 141 mq, totale escluse aree scoperte 135 mq, rendita € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*), sito in Via Carlo Pisacane n. 22, piano terzo. Nell’atto di pignoramento immobiliare notificato in data 18.10.2017, l’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo economico è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 12, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*), piano terzo, sito nello stesso comune alla Via Carlo Pisacane n. 22. Nella nota di trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 24.10.2017, al Numero 21676 di Registro Generale ed al Numero 16175 di Registro Particolare, l’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo economico, è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 12, categoria A/3, consistenza 6,5 vani, piano terzo, sito nello stesso comune alla Via Carlo Pisacane numero civico 22. Alla luce di quanto precedentemente relazionato, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati, con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE OGGETTO DI

ESECUZIONE

A seguito dell’esame degli atti contenuti nel fascicolo d’ufficio, della Certificazione Notarile a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) del 16.11.2017 e dell’aggiornamento ipotecario richiesto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare-, dalla data del 29.10.1990 alla data dell’aggiornamento richiesto del 17.10.2019 (*All. N. 07*), sull’immobile oggetto della esecuzione non grava ulteriore verbale di pignoramento immobiliare.

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

In riscontro alla pecmail dello 03.10.2019 inviata all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Margherita di Savoia (BT), con la quale il sottoscritto esperto richiedeva l’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome dell’esecutato sig. _____ (*All. N. 03*), a mezzo pecmail dello 03.10.2019 lo stesso Ufficio

inviava l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio dello 03.10.2019 (*All. N. 04*), il quale certifica che l’esecutato sig. _____ nato a _____ (BA)

l’ _____ e _____ nata il _____ a _____ (BT), contraevano matrimonio nel Comune di Margherita di Savoia (FG) il 26.06.2000, come deriva dal registro degli atti di matrimonio dello stesso comune al Numero 17 P. 2 S.A anno 2000.

Nelle annotazioni dello stesso atto è riportato quanto segue: “*Con atto in data 15.06.2004 a rogito del notaio dott. Roberto Battista dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera gli sposi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell’art. 215 del C.C.*”.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA, COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CON

L’INDICAZIONE DELLA TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

Piena proprietà dell’esecutato per la quota di 1/1 (*uno/uno*) relativamente al bene immobile oggetto della esecuzione, quale **abitazione di tipo economico** insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane civico 22 al piano terzo (*All. N. 45, Foto N. 01*). L’immobile è parte integrante di un fabbricato da cielo a terra composto da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, privo di ascensore, al quale si accede a mezzo di un portoncino di ingresso prospiciente la Via Carlo Pisacane e scala interna. In merito alle caratteristiche costruttive dell’edificio provvisto di video citofono, la struttura portante è a gabbia in cemento armato con pilastri e travi; la tramezzatura interna è apparsa realizzata in laterizi forati dello spessore di cm 10,00, mentre quella dividente le unità immobiliari ed il vano scala è apparsa dello spessore di cm 20,00; la scalinata è in parte realizzata con pavimento in ceramica di gres e rivestimento dei gradini in marmo, con muri interni rivestiti, in parte con piastrelle in gres porcellanato, in parte con dipintura a ducotone lavabile separati con finitura in alluminio, ed in parte realizzata con pavimento in graniglia di marmo, con muri interni rivestiti, in parte con dipintura a ducotone tamponato ed in parte con dipintura a ducotone lavabile separati con finitura in legno; i prospetti sono rivestiti in massima parte con mattoncini faccia vista, rivestiti con pellicola ed in minima parte rivestiti in mattonelle simil pietra di travertino (*All. N. 45, Foto N. 01*). Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico a norma, provvisto di contatore ENEL con allaccio alla rete pubblica cittadina ed interruttore magnetoterma salvavita. Il circuito generale di illuminazione delle scale è del tipo minimale e l’impianto di approvvigionamento energetico è a gas metano, con allaccio alla rete di distribuzione pubblica. L’edificio è provvisto di impianto idrico, fognante ed elettrico mediante l’allacciamento alle reti pubbliche

cittadine. In sede di ispezione peritale del 28.01.2020 l’edificio si è presentato discretamente rifinito in ogni sua parte, con finiture interne ed esterne di discreta qualità, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione (*All. N. 45, Foto N. 01*). Nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto dello 07.07.2005 (*All. N. 27*) di cui in precedenza, all’Articolo 12 (Dichiarazioni Urbanistiche) è ridato che, agli effetti della Legge 47/85 e del D.P.R. 380/2001, la costruzione dell’immobile oggetto di assegnazione, risulta iniziata in epoca anteriore all’ 1 settembre 1967. Alla data dell’ispezione peritale rilevava che l’unità immobiliare non aveva subito variazioni nella propria consistenza rispetto ai sei vani e mezzo (6,5) catastali. Circa le coerenze, l’immobile confina a nord con pianerottolo e vano scala, a sud con Via Cafiero, a ovest con Via Vanvitelli. Come dichiarato dal sig.

in sede di ispezione peritale, mai è stato costituito il condominio per lo stesso edificio, pertanto, non era ridato il nome dell’amministratore condominiale, in quanto non essente.

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

A seguito di consultazione cartografica del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, non è stato possibile acquisire l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale inerente il fabbricato ospitante l’unità immobiliare oggetto della esecuzione, al fine dell’esatta individuazione dello stesso, così come non ridata a mezzo del Portale Telematico della Provincia BAT. Pertanto, in data 31.03.2020 a mezzo Google maps rilevava la foto satellitare del 30.02.2020, nella quale era ridato il fabbricato ospitante il cespite oggetto

della esecuzione (*All. N. 42*). In ottemperanza al presente quesito, a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale dello 28.01.2020 al bene immobile staggito posto al piano terzo, è stata redatto un elaborato grafico in scala (*All. N. 41*), pure allegato alla presente relata.

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLA PLANIMETRIA RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DELLO STESSO

Il fabbricato cui è parte integrante l’unità immobiliare oggetto della esecuzione posta al piano terzo, è insistente nella parte centrale del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane n. 22, alla distanza di mt 150 circa dal Municipio dello stesso comune, al quale si accede, a partire dallo stesso Municipio, percorrendo preliminarmente Via Giuseppe Mazzini per mt 130,00 circa, incrociando a destra Via Carlo Pisacane, la quale, percorsa per mt 20 circa consente di giungere al fabbricato prospiciente quest’ultima via in cui insiste l’unità immobiliare oggetto della presente relata. La zona in cui insiste l’unità immobiliare è a traffico modesto, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di sufficienti collegamenti pubblici e parcheggi. Nel quartiere in cui insiste, vi sono esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi ed in merito agli spazi verdi, nelle vicinanze insiste la villa comunale. Il fabbricato (*All. N. 45, Foto N. 01*) versa in stato conservativo globalmente discreto ed in sede di ispezione peritale dello 28.01.2020 si è presentato rifinito in modo discreto in ogni sua parte, con finiture interne ed esterne di qualità discrete. L’unità immobiliare abitativa oggetto della esecuzione sita al piano terzo, alla quale si accede dal portone capo scala prospiciente la Via Carlo Pisacane (*All. N. 45, Foto N. 01*) per mezzo di scala interna (*All. N. 02 b*), in sede di ispezione peritale è apparsa composta da sei vani e mezzo

(6,5) compresi accessori diretti, con diversa distribuzione interna rispetto al catastale, quali ingresso – soggiorno (*All. N. 45, Foto N. 02*), disimpegno (*All. N. 45, Foto N. 05*), servizio igienico (*All. N. 45, Foto N. 06*), cucina – tinello (*All. N. 45, Foto N. 03*), camera da letto padronale (*All. N. 45, Foto N. 07*) e cameretta da letto, a seguito della soppressione del muro di tramezzo posto fra i vani catastali cucina e camera pranzo, il muro di tramezzo posto fra l’anti bagno ed il servizio igienico ed il muro di tramezzo posto fra l’ingresso ed il vano soggiorno; inoltre, il balcone prospiciente Via Cafiero è stato oggetto di ampliamento a discapito della superficie dell’attuale vano ingresso-soggiorno, a seguito dell’arretramento del muro perimetrale e realizzazione di un vano tecnico posto sullo stesso balcone. L’unità immobiliare dispone di una veranda coperta con affaccio alla Via Carlo Pisacane (*All. N. 45, Foto N. 04*), antistante gli attuali vani cucina – tinello e cameretta da letto, la quale è risultata completamente chiusa a mezzo di infisso in PVC con vetrocamera, mentre la residua superficie antistante la stessa veranda, trattasi di un balcone provvisto di prospiciente ringhiera in ferro (*All. N. 45, Foto N. 01*); il secondo balcone con affaccio alla Via Cafiero, provvisto di ringhiera in ferro al quale affaccia il vano soggiorno (*All. N. 45, Foto N. 02*), dispone di un vano tecnico (*ripostiglio*) all’interno del quale è posizionata la caldaia a gas metano, il terzo balcone provvisto di ringhiera in ferro con affaccio alla Via Vanvitelli è antistante al vano camera da letto padronale. In merito alla distribuzione interna dei vani dell’unità abitativa, a partire dalla porta capo scala si accede all’ingresso - soggiorno (*All. N. 45, Foto N. 02*) provvisto di una porta finestra con affaccio al balcone, sul lato destro di quest’ultimo vano insiste il vano cucina - tinello (*All. N. 45, Foto N. 03*) provvista di una porta finestra per accesso alla veranda coperta ed una finestra, in prosecuzione dell’ingresso – soggiorno insiste il disimpegno (*All. N. 45, Foto N. 05*), a sinistra del quale insiste il servizio igienico (*All. N. 45, Foto N. 06*) provvisto di una finestra e la camera da letto padronale provvista di porta finestra per accesso al balcone

comunione.

Caratteristiche Descrittive

Relativamente alla componente edilizia dell’abitazione di tipo economica oggetto della esecuzione, parte integrante di un fabbricato da cielo a terra sprovvisto di ascensore, composto da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, al quale si accede a mezzo di un portoncino di ingresso prospiciente la Via Carlo Pisacane e scala interna, precedentemente rappresentato all’accapo **3.** della presente relata, - i pavimenti e lo zoccolino dei vani che la compongono sono in gres porcellanato (*All. N. 45, Foto N. 02, 05, 07*), - i rivestimenti del servizio igienico sono realizzati con piastrelle in ceramica monocottura di buona qualità (*All. N. 45, Foto N. 06*); - i rivestimenti dei vani ingresso – soggiorno, disimpegno, tinello, camera da letto padronale e cameretta da letto sono tinteggiati con pittura acrilica (*All. N. 45, Foto N. 02, 05, 07*), mentre il rivestimento della cucina è realizzato in piastrelle di ceramica (*All. N. 45, Foto N. 03*); - il soffitto dei vani è tinteggiato a tempera e sistema di decorazione con cornici ed effetti luce mediante neon; - la veranda coperta prospiciente la Via Carlo Pisacane, consta di una pavimentazione in ceramica e chiusura con infissi in PVC (*All. N. 45, Foto N. 04*), la rimanente minima superficie della veranda non oggetto di copertura con infisso in PVC, consta di antistante ringhiera in ferro (*All. N. 45, Foto N. 01*), il balcone prospiciente la Via Cafiero, consta di una pavimentazione in ceramica e ringhiera in ferro, così come il balcone prospiciente la Via Vanvitelli; - il servizio igienico è provvisto di rubinetteria e sanitari di buona qualità (*All. N. 45, Foto N. 06*); - gli infissi interni con bussola a battente sono in numero di quattro realizzati in legno tamburato smaltato bianco, uno in legno tamburato smaltato e vetro serigrafato, il quale consente l’accesso al disimpegno a partire dall’ingresso-soggiorno, ed uno in legno tamburato smaltato e vetro per l’accesso al servizio igienico (*All. N. 45, Foto N. 06*); - gli infissi esterni provvisti di zanzariere, sono in

numero di sette (*finestre e porte finestre*), due dei quali trattasi di finestre (*nei vani tinello e servizio igienico*) realizzati in PVC e cinque trattasi di porte finestre realizzate in PVC; - le tapparelle realizzate in PVC, sono a movimento manuale; - la struttura della veranda coperta è realizzata in PVC; - la porta del vano tecnico è realizzata in PVC; - la porta capo scala del tipo semiblandata è dotata di imbottitura realizzata con tessuto; - dispone di videocitofono e luce di emergenza; - l’impianto di riscaldamento consta di una caldaia a gas metano della marca Leblanc, posta nel vano tecnico insistente su balcone prospiciente la Via Cafiero e radiatori in ghisa (*All. N. 45, Foto N. 05*), mentre nel servizio igienico è presente un radiatore termoarredo (*All. N. 45, Foto N. 06*); - l’impianto elettrico a norma dispone di contatore ENEL e di interruttore magnetotermica, i punti luce e le prese di corrente sono a norma e di discreta qualità. L’unità immobiliare dell’altezza interna di mt 3,05 circa, dispone di impianto idrico e lo stato d’uso e di manutenzione è buono. Gli allacciamenti elettrico, idrico e fognante sono regolarmente collegati ai collettori cittadini.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL TERZO LOTTO

4.1. Criterio di Stima

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

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

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

4.2 Fonti di informazione

Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione, rilevata.

Per quanto concerne l’abitazione di tipo economico, il prezzo medio al metro quadrato per abitazioni di tipo economico di nuova costruzione insediati in zona centrale, rilevato presso le agenzie immobiliari presenti nel comune in cui insiste

l’immobile oggetto della esecuzione è dell’importo di € **2.000,00/mq**, tanto è comprovato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) relativamente al valore di mercato degli immobili in stato conservativo normale, compravenduti, non di nuova costruzione, dell’importo **minimo di € 1.150,00/mq e massimo di € 1.600,00/mq** per abitazioni di tipo civili (*All. N. 08*). Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Margherita di Savoia (BT), lo scrivente ha trovato, altresì, notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti mediante atti notarili, oltre ad informazioni attinte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio- Servizi Catastali, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (FG) e agenzie immobiliari insistenti nello stesso comune. Considerato il buono stato conservativo, di vetustà e manutenzione cui verte l’immobile, l’ubicazione ed i prezzi verificatisi in epoca recente per compravendite di immobili simili a quello oggetto della esecuzione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire per l’unità immobiliare oggetto della presente relata, l’importo di € **1.850,00/mq** (*Euro milleottococinquanta/00*).

4.3. Stima del bene immobile, quale abitazione di tipo economico oggetto della esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto della esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente buono cui verte, dell’importo di € **1.850,00/mq** (*Euro milleottococinquanta/00*) (*All. N. 08*), per la superficie commerciale complessiva di **mq 140,20** circa, pari all’importo di € **259.370,00** (*diconsi Euro duecentocinquantanovemilatrecentosettanta/00*).

<u>Immobile</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Abitazione di tipo economico posta al piano terzo.	1.850,00	140,20	259.370,00

Pertanto il valore venale dell’immobile oggetto della esecuzione in quota di 1/1 (*uno/uno*) di proprietà dell’esecutato, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **259.370,00** (*diconsi Euro duecentocinquantanovemilatrecentosettanta/00*).

4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di mercato stimato inerente l’unità immobiliare oggetto della esecuzione dell’importo complessivo di € **259.370,00** (*diconsi Euro duecentocinquantanovemilatrecentosettanta/00*), considerato lo stato conservativo, di manutenzione e di vetustà buono cui verte, il sottoscritto esperto ha ritenuto opportuno adeguare e correggere la stima per un importo di € **1.516,00** (*Euro millecinquecentosedici/00*) per onorari professionali comprensivi di oneri contributivi, spese e sanzione amministrativa (di cui € 1.000,00 per onorari professionali comprensivi di oneri contributivi e spese ed € 516,00 per sanzione amministrativa), al fine della presentazione all’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), a mezzo di professionista abilitato, del Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria o una SCIA Alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria, a seguito della soppressione del muro di tramezzo posto fra i vani catastali cucina e camera pranzo, il muro di tramezzo posto fra l’anti bagno ed il servizio igienico, il muro di tramezzo posto fra l’ingresso ed il vano soggiorno, in assenza degli atti abilitativi amministrativi, oltre all’ampliamento abusivo del balcone prospiciente la Via Cafiero, con arretramento del muro perimetrale e conseguente riduzione della superficie del vano ingresso-soggiorno (*All. N. 02 b*) e realizzazione sullo stesso balcone di un vano tecnico (*All. N. 41*), rilevati in

sede di ispezione peritale del 28.01.2020, le quali difformità hanno determinato una diversa distribuzione interna dell’unità abitativa, sanabili a mezzo della presentazione dell’atto amministrativo di cui in precedenza. Pertanto, atteso il valore complessivo dell’unità abitativa dell’importo di € **259.370,00** (*diconsi Euro duecentocinquantanovemilatrecentosettanta/00*), considerato l’adeguamento e correzione della stima dell’importo di € **1.516,00** (*diconsi Euro millecinquecentosedici/00*), si ha che il valore di mercato dell’unità immobiliare in quota di proprietà di 1/1 (*uno/uno*) dell’esecutato in regime di separazione dei beni, al netto dell’adeguamento della stima di cui in precedenza, è dell’importo complessivo € **257.854,00** (*diconsi Euro duecentocinquantesettemilaottocentocinquantaquattro/00*). Nessuna riduzione del valore venale dello stesso immobile, per quanto attiene il rimborso delle spese condominiali, alla luce di quanto dichiarato in sede di ispezione peritale dall’esecutato sig. _____, relativamente al fatto che il condominio non fosse costituito fiscalmente e legalmente, quindi autogestito dagli stessi condomini.

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

L’immobile oggetto della esecuzione caratterizzante il terzo lotto sito nell’urbano di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane civico 22, è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) dell’intero. Considerate le caratteristiche distributive dell’unità immobiliare oggetto della esecuzione, tenuto conto delle difficoltà a realizzare ingressi e impianti idrico-sanitari indipendenti, l’immobile non è frazionabile.

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

Il valore venale dell’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo economico che caratterizza il terzo lotto, parte integrante di un fabbricato da cielo a terra, nello stato di fatto in cui si trova, insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) con ingresso dalla Via Carlo Pisacane al civico 22, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, sub. 12, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 6,5 vani, della superficie catastale totale di 141 mq e totale escluso le aree scoperte di 135 mq, rendita € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*), piano terzo, della reale consistenza di vani sei e mezzo (6,5), della superficie lorda di mq 148,01 circa e superficie commerciale di mq 140,20 circa rilevate in sede di ispezione peritale del 28.01.2020, confinante a nord con pianerottolo e vano scala, a sud con Via Cafiero, a ovest con Via Vanvitelli, è dell’importo di € 259.370,00 (*diconsi Euro duecentocinquantanovemilatrecentosettanta/00*), atteso che l’immobile è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) di proprietà dell’esecutato. Considerato che le spese per adeguamento e correzione della stima ammontano ad € 1.516,00 (*diconsi Euro millecinquecentosedici/00*), in quanto occorre presentare a mezzo professionista abilitato presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l’atto amministrativo quale, Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria o una SCIA Alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria, a seguito della rilevata soppressione del muro di tramezzo posto fra i vani catastali cucina e camera pranzo, il muro di tramezzo posto fra l’anti bagno ed il servizio igienico, il muro di tramezzo posto fra l’ingresso ed il vano soggiorno, in assenza degli atti abilitativi amministrativi, oltre all’ampliamento abusivo del balcone prospiciente la Via Cafiero con arretramento del muro perimetrale e conseguente riduzione della superficie del vano ingresso-soggiorno (*All. N. 02 b*) e realizzazione sullo stesso balcone di un vano tecnico (*All. N. 4I*), ne consegue che il

valore venale dell’unità abitativa, al netto dell’adeguamento della stima di cui in precedenza, è dell’importo complessivo di € 257.854,00 (diconsi Euro duecentocinquantasettemilaottocentocinquantaquattro/00).

7. STATO DI POSSESSO

A seguito della richiesta trasmessa all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Barletta, Andria, Trani – Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani- a mezzo pecmail del 05.10.2019 (*All. N. 06*), con la quale il sottoscritto faceva richiesta dell’esistenza di eventuali contratti di affitto stipulati a nome dell’esecutato gravanti sull’immobile oggetto della esecuzione, l’Ufficio alla data del 28.04.2020 non ridava quanto richiesto. In sede di ispezione peritale dello 28.01.2020 l’immobile è risultato occupato dall’esecutato e dalla propria famiglia, quindi non occupato da terzi. Al fine di verificare lo stato di possesso dell’immobile oggetto della esecuzione di proprietà del sig. _____, in sede di ispezione peritale del 28.01.2020 quest’ultimo consegnava al sottoscritto esperto fattura numero 3081045160 dello 09.12.2019 emessa da ENEL Energia intestata al sig. _____ e bolletta Energia Elettrica Duferco Energia, fattura numero 001117FT00598915 del 25.10.2019 sempre intestata al sig.

/All. N. 23 c).

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

All’esecutato in qualità di socio della Cooperativa Edilizia “La Speranza”, il bene immobile oggetto della esecuzione era assegnato definitivamente in proprietà, a tutti gli effetti di legge, dal sig. Di Pace Ignazio, ragioniere nato a Margherita di Savoia (BT) lo 07.12.1959, nella sua qualità di Amministratore della Società “Cooperativa Edilizia “La Speranza”, il quale interveniva in rappresentanza della anzidetta Cooperativa Edilizia,

all’uopo delegato dal Consiglio di Amministrazione della predetta Cooperativa con verbale del 14.06.2005, Repertorio Numero 980 e della deliberazione di tutti i soci, nonché ai sensi del Testo Unico 28.04.1938 n. 1165 sull’edilizia Popolare ed Economica e successive modificazioni ed integrazioni, come evinto dal Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo del 19.09.2005 Numero 982 di Repertorio, pure allegato alla presente relata (*All. N. 27*). All’art. 3 del predetto contratto è riferito che il socio proprietario dell’immobile ed accessori di cui all’art. 2 dello stesso, dichiarava per sé ed i loro aventi causa di assoggettarsi a tutte le norme e disposizioni contenute nel citato Testo Unico del 28.04.1938 n. 1165 e successive modifiche ed integrazioni, nonché a quelle che in seguito sarebbero state emanate in materia di edilizia popolare ed economica. In particolare, ai sensi dell’art. 58 del menzionato Testo Unico delle disposizioni sull’edilizia popolare ed economica, il socio accettava, per se ed aventi causa, il divieto di modificare in tutto o in parte l’alloggio, di fare sopraelevazioni, aggiungere nuove costruzioni, comunque attinenti, connesse o pertinenti all’edificio e di imporre oneri e servitù senza il permesso scritto dell’Istituto il quale a suo giudizio insindacabile avrebbe potuto negarlo o subordinarlo a determinate condizioni, restando fermi per il socio assegnatario ed aventi causa gli obblighi derivanti dagli artt. 67 e 56 del T.U. 28.04.1938 n. 1165 per quanto riguarda la quota di spese e manutenzione del fabbricato sociale ed il premio di assicurazione contro gli incendi, lo scoppio del gas, la caduta del fulmine, la caduta degli aerei ed il ricorso dei vicini, nonché quelli stabiliti dal titolo XII dello stesso T.U. come riferito all’art. 9 dello stesso contratto. Inoltre, come riferito in sede di ispezione peritale dello 28.01.2020 dall’esecutato sig. _____, l’immobile non è gravato da alcun vincolo di natura condominiale, atteso che il condominio non fosse mai stato costituito fiscalmente e legalmente, quindi autogestito

N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 12, categoria A/3, classe 3, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro i sig.ri
nato a (BT) il , C.F. , per
la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà e nato a (BT)
l’ , C.F. , per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena
proprietà.

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

10.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito della richiesta inoltrata a mezzo pecmail dello 05.10.2019 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di venire a conoscenza della regolarità urbanistica del bene immobile oggetto della esecuzione (*All. N. 05*), preso atto quanto richiesto dallo stesso Ufficio con comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 15.10.2019, in merito alla richiesta degli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio comunale, oggetto della stessa richiesta, con riferimento al numero della Concessione/Licenza/P.d.C., all’anno del rilascio e quant’altro (*All. N. 11*), data lettura del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione pure allegato alla presente relata (*All. N. 27*), ricevuto a mezzo mail dello 04.02.2020 dall’esecutato sig. , utile e necessario al fine di rilevare gli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio del Comune di Margherita di Savoia (BT), in data 11.02.2020 si recava presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di consegnare al tecnico incaricato geom. Guglielmo Mazzarella, la

copia del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (All. N. 27), nel quale, all’art. 12 (DICHIRAZIONI URBANISTICHE) è riferito che la costruzione dell’immobile facente parte il terzo lotto, avesse avuto inizio in epoca anteriore all’1 settembre 1967, pertanto, pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito, e che lo stesso immobile non avesse subito alcuna trasformazione o modificazione tale da integrare una ipotesi di abuso ai sensi della vigente normativa urbanistica, ad eccezione della chiusura dei due porticati relativi alle palazzine sociali-Lotti nn. 20 e 21 site in zona “Regina”, con destinazione a centro igienico, assistenza, educazione e pubblici esercizi, per la quale chiusura era rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BT) in data 07.08.1973 la Licenza Edilizia numero 27/1973, pratica numero 45/1973, protocollo numero 5765 del 18 giugno 1973 (All. N. 28), vista la domanda del sig. Lopez Manlio, quale Presidente della Cooperativa Edilizia “La Speranza”. Avendo ricevuto rassicurazioni dal tecnico incaricato dell’Ufficio Tecnico Comunale che, non appena fosse stato possibile, avrebbe provveduto ad estrarre il predetto titolo abilitativo dall’archivio comunale e quant’altro utile e necessario, comunicando al sottoscritto esperto il giorno per il ritiro dello stesso, in data 18.02.2020 rilevava il predetto titolo abilitativo e quello di seguito riportato (All. N. 28). A seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l’edificazione dell’immobile oggetto della esecuzione è antecedente al 1967, pertanto assentito, confermata anche dalla tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati, avallato da quanto riferito nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza

(All. N. 27). Relativamente all’immobile oggetto della esecuzione facente parte del terzo lotto, lo stesso Ufficio rilasciava Concessione in Sanatoria emessa in data 03.07.1990 dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BT) pratica edilizia n. 94/1990, numero 32/1990 del Registro, relativa alla chiusura parziale di una veranda al terzo piano, vista la domanda presentata dal sig. _____, nato il _____ a _____ (BT) dell’esecutato (All. N. 28).

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano.

Dalla visura catastale prodotta (All. N. 01), l’immobile oggetto della esecuzione risulta accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (FG). Per lo stesso sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (All. N. 02 b). Catastalmente l’altezza interna dell’unità abitativa al piano terzo è di 3,00 mt circa (All. N. 02 b). Nel corso dell’ispezione peritale del 28.01.2020 sono state rilevate la seguente difformità rispetto al catastale: - diversa distribuzione interna dell’unità abitativa catastale, a seguito della soppressione del muro di tramezzo posto fra i vani cucina e camera pranzo (All. N. 02 b), del muro di tramezzo posto fra l’anti bagno ed il servizio igienico (All. N. 02 b), del muro di tramezzo posto fra l’ingresso ed il vano soggiorno (All. N. 02 b), ampliamento abusivo del balcone prospiciente la Via Cafiero, a seguito dell’arretramento del muro perimetrale con riduzione della superficie del vano ingresso-soggiorno e realizzazione sullo stesso balcone di un vano tecnico (All. N. 41), - altezza interna dell’unità abitativa rilevata di mt 3.05 circa (All. N. 41).

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

L’immobile oggetto di esecuzione è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

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

Nel corso dell’ispezione peritale della unità immobiliare oggetto della esecuzione espletata in data 28.01.2020, è stata rilevata la soppressione del muro di tramezzo posto fra i vani catastali cucina e camera pranzo (*All. N. 02 b*), del muro di tramezzo posto fra l’anti bagno ed il servizio igienico (*All. N. 02 b*), del muro di tramezzo posto fra l’ingresso ed il vano soggiorno (*All. N. 02 b*), oltre all’ampliamento abusivo del balcone prospiciente la Via Cafiero con arretramento del muro perimetrale e conseguente riduzione della superficie del vano ingresso-soggiorno (*All. N. 02 b*) e realizzazione sullo stesso balcone di un vano tecnico (*All. N. 41*), in assenza degli atti abilitativi amministrativi. Le difformità di cui in precedenza potranno essere sanate mediante la presentazione, a mezzo professionista abilitato, presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT) dell’atto amministrativo quale, Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria o una SCIA Alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria.

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

L’immobile oggetto della esecuzione è stato edificato con edilizia convenzionata.

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

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In sede di ispezione peritale dello 28.01.2020 rilevava tutto quanto fosse necessario al fine di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*sostituisce l’attestato di certificazione energetica ai sensi del D.L. dello 04.06.2013*) relativamente al bene immobile

oggetto della esecuzione quale, **abitazione di tipo economico** allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub 12, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 6,5, rendita € 721,75 (*Euro settecentoventuno/75*) sito al piano terzo di Via Carlo Pisacane N. 22, in quanto quest’ultimo bene era sprovvisto dello stesso attestato, ottemperando al quesito numero 11) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione. L’attestato di prestazione energetica emesso in data 15.03.2020, certifica che l’immobile esecutato rientra **nella Classe Energetica Globale dell’edificio di tipo F**. Lo stesso attestato (*All. N. 34*) debitamente firmato con firma digitale, oltre al rapporto di controllo di efficienza energetica (*All. N. 29*), pure allegati alla presente relata, ed il documento di riconoscimento del sottoscritto redattore dell’APE, come per legge, erano trasmessi in data 16.03.2020 alla Regione Puglia Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo, con sede in C.so Sonnino n. 177 Bari, a mezzo pec: prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it (*All. N. 38*).

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

TERZO LOTTO

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Sommatoria Descrizione</u>	<u>Comune di Ubicazione</u>	<u>Via</u>	<u>Coerenze</u>
Abitazione di tipo economico posta al piano terzo	Unità immobiliare posta al piano terzo di un fabbricato da cielo a terra, la quale riceve accesso da Via Carlo Pisacane civico 22, composta da 6,5 vani. Altezza netta interna rilevata dell’unità immobiliare 3,05 mt.	Margherita di Savoia(BT)	Carlo Pisacane	L’unità immobiliare confina a nord con pianerottolo e vano scala, a sud con Via Cafiero, a ovest con Via Vanvitelli.

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Superficie Commerciale, Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano</u>	<u>Stato di Occupazione</u>	<u>Reg. Edilizio – Urbanistiche</u>
Abitazione di tipo economico posta al piano terzo	- Superficie commerciale complessiva 140,20 mq, comprensiva di una veranda coperta e numero due balconi. - Foglio 16, P.Ila 246, Sub. 12, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Sup. Cat. Totale 141	Unità immobiliare effettiva dimora dell’esecutato e	A seguito della richiesta inoltrata a mezzo pecmail dello 05.10.2019 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di venire a

	<p>mq, Totale escluse aree scoperte 135 mq, Rendita € 721,75. - Civico 22. - Piano Terzo.</p>	<p>dalla propria famiglia.</p>	<p>conoscenza della regolarità urbanistica del bene immobile oggetto della esecuzione (<i>All. N. 05</i>), preso atto di quanto richiesto dallo stesso Ufficio con comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 15.10.2019, in merito alla richiesta degli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio comunale, oggetto della stessa richiesta, con riferimento al numero della Concessione/Licenza/P.d.C., all’anno del rilascio e quant’altro (<i>All. N. 11</i>), data lettura del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione pure allegato alla presente relata (<i>All. N. 27</i>), ricevuto a mezzo mail dello 04.02.2020 dall’esecutato sig. _____, utile e necessario al fine di rilevare gli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio del Comune di Margherita di Savoia (BT), in data 11.02.2020 si recava presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di consegnare al tecnico incaricato geom. Guglielmo Mazzarella, la copia del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (<i>All. N. 27</i>), nel quale, all’art. 12 (DICHIRAZIONI URBANISTICHE) è riferito che la costruzione dell’immobile facente parte il terzo lotto, avesse avuto inizio in epoca anteriore all’1 settembre 1967, pertanto, pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito, e che lo stesso immobile non avesse subito alcuna trasformazione o modificazione tale da integrare una ipotesi di abuso ai sensi della vigente normativa urbanistica, ad eccezione della chiusura dei due porticati relativi alle palazzine sociali-</p>
--	---	--------------------------------	---

		<p>Lotti nn. 20 e 21 site in zona “Regina”, con destinazione a centro igienico, assistenza, educazione e pubblici esercizi, per la quale chiusura era rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BT) in data 07.08.1973 la Licenza Edilizia numero 27/1973, pratica numero 45/1973, protocollo numero 5765 del 18 giugno 1973 (<i>All. N. 28</i>), vista la domanda del sig. Lopez Manlio, quale Presidente della Cooperativa Edilizia “La Speranza”. Avendo ricevuto rassicurazioni dal tecnico incaricato dell’Ufficio Tecnico Comunale che, non appena fosse stato possibile, avrebbe provveduto ad estrarre il predetto titolo abilitativo dall’archivio comunale e quant’altro utile e necessario, comunicando al sottoscritto esperto il giorno per il ritiro dello stesso, in data 18.02.2020 rilevava il predetto titolo abilitativo e quello di seguito riportato (<i>All. N. 28</i>). A seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l’edificazione dell’immobile oggetto della esecuzione è antecedente al 1967, pertanto assentito, confermata anche dalla tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati, avallato da quanto riferito nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (<i>All. N. 27</i>). Relativamente all’immobile oggetto della esecuzione facente parte del terzo lotto, lo stesso Ufficio rilasciava Concessione in Sanatoria emessa in data 03.07.1990 dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BT) pratica edilizia n. 94/1990, numero 32/1990 del Registro, relativa alla chiusura parziale di una veranda al terzo piano, vista la domanda presentata dal sig. _____, nato _____.</p>
--	--	--

	Particolare.		
--	--------------	--	--

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Conformità Catastale</u>	<u>Abitabilità /Agibilità</u>	<u>Valore dei beni da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u>
Abitazione di tipo economico posta al piano terzo	Dalla visura catastale prodotta (<i>All. N. 01</i>), l’immobile oggetto della esecuzione risulta accatastato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (FG). Per lo stesso sono state depositate planimetrie all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali (<i>All. N. 02 b</i>). Catastalmente l’altezza interna dell’unità abitativa al piano terzo è di 3,00 mt circa (<i>All. N. 02 b</i>). Nel corso dell’ispezione peritale del 28.01.2020 sono state rilevate la seguente difformità rispetto al catastale: - diversa distribuzione interna dell’unità abitativa catastale, a seguito della soppressione del muro di tramezzo posto fra i vani cucina e camera pranzo (<i>All. N. 02 b</i>), del muro di tramezzo posto fra l’anti bagno ed il servizio igienico (<i>All. N. 02 b</i>), del muro di tramezzo posto fra l’ingresso ed il vano soggiorno (<i>All. N. 02 b</i>), ampliamento abusivo del balcone prospiciente la Via Cafiero, a seguito dell’arretramento del muro perimetrale con riduzione della superficie del vano ingresso-soggiorno e realizzazione	L’unità immobiliare è sprovvista della certificazione di abitabilità/agibilità.	Il valore venale dell’unità immobiliare oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo economico dotata di numero una veranda coperta e numero due balconi, parte integrante di un fabbricato da cielo a terra, che caratterizza il terzo lotto, nello stato di fatto in cui si trova, è dell’importo di € 259.370,00 (diconsi Euro duecentocinquantanovemilatrecentosettanta/00), atteso che l’immobile è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di proprietà dell’esecutato. Considerato che le spese per adeguamento e correzione della stima ammontano ad € 1.516,00 (diconsi Euro millecinquecentosedici/00), in quanto occorre presentare a mezzo professionista abilitato presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l’atto amministrativo quale, Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria o una SCIA Alternativa al Permesso di Costruire (P.d.C.) in sanatoria, a seguito della rilevata soppressione del muro di tramezzo posto fra i vani catastali cucina e camera pranzo, il muro di tramezzo posto fra l’anti bagno ed il servizio igienico catastali, il muro di tramezzo posto fra l’ingresso ed il vano soggiorno catastali, in assenza degli atti abilitativi amministrativi, oltre all’ampliamento abusivo del balcone prospiciente la Via Cafiero con arretramento del muro perimetrale e conseguente riduzione della superficie del vano ingresso-soggiorno (<i>All. N. 02 b</i>) e realizzazione sullo stesso balcone di un vano tecnico (<i>All. N. 41</i>), ne consegue che il valore venale dell’unità abitativa, al netto dell’adeguamento della stima di cui in precedenza, è dell’importo complessivo di € 257.854,00 (diconsi Euro duecentocinquantasettemilaottocentocinquanta quattro/00).

	sullo stesso balcone di un vano tecnico (All. N. 41), - altezza interna dell’unità abitativa rilevata di mt 3.05 circa (All. N. 41).		
--	---	--	--

ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE POSTA AL PIANO TERRA DI UN EDIFICIO SITO NEL COMUNE DI MARGHERITA DI SAVOIA (BT) ALLA VIA CARLO PISACANE AL CIVICO 24, ALLIBRATA IN N.C.E.U. DELLO STESSO COMUNE AL FOGLIO 16, PARTICELLA 246, SUB. 16.

QUARTO LOTTO

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

In ottemperanza a quanto prescritto all’art. 567 comma 2, C.P.C., la documentazione contenuta in atti, dopo attento esame e studio della stessa è conforme sotto il profilo catastale e ipotecario, in quanto completo sotto il profilo oggettivo e sotto il profilo temporale è apparso il Certificato Notarile a firma del Notaio dr. Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA), attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, sostitutivo della certificazione storica ventennale ipotecaria e catastale, a favore ed a carico dei pignorati e dei loro dante causa. Il sottoscritto provvedeva ad effettuare ulteriori accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, al fine di verificare i dati catastali e richiedere le visure catastali storiche per immobile (All. N. 01) e presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare (All. N. 07), al fine di esaminare ed aggiornare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità dell’immobile oggetto della esecuzione.

1.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETA’

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari)

Per quanto concerne la ricostruzione delle vicende traslative dell’immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base delle indagini ipocatastali, oltre la documentazione in atti nel fascicolo d’ufficio è possibile affermare che **l’abitazione di tipo popolare** insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane al civico 24, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, sub. 16, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, piano terra, rendita € 187,22 (*Euro centottantasette/22*), è pervenuta al debitore sig. _____, nato l’ _____ a

(BT), in regime di separazione dei beni:

- giusta atto di assegnazione dello 07.07.2005 in notar dr. Roberto Battista di Margherita di Savoia (FG), al Numero 982 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01.08.2005, al Numero 17658 del Registro Generale ed al Numero 12009 del Registro Particolare, da potere della società Cooperativa Edilizia “La Speranza” con sede in Margherita di Savoia (FG), C.F. 90000290719, che a sua volta, aveva acquistato l’area su cui insiste l’immobile facente parte il quarto lotto, dall’Amministrazione Autonoma Dei Monopoli Di Stato, giusta atto in Notar Rizzo di Margherita di Savoia (BT) dello 09.09.1963, al Numero 47770 di Repertorio, trascritto presso la CCRRII di Lucera (FG), lo 08.04.1964 al Numero 8734 del Registro Generale e Numero 80396 del Registro Particolare.

Cronistoria al ventennio

A tutto il 24.10.2017 data della trascrizione dell’atto di pignoramento, l’immobile oggetto della esecuzione si appartiene al sig. _____, nato l’ _____ a

(BT), per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, come si evince dalla seguente cronistoria :

- giusta atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio dr. Rizzo di

- verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 06.10.2017 dal Tribunale di Foggia, Numero 7009 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.10.2017 al Numero 21676 del Registro Generale ed al Numero 16175 del Registro Particolare, relativamente all’unità immobiliare sita nell’urbano del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane, civico 24, piano terra, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 16, categoria A/4, classe A/3, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro i sig.ri _____ nato a _____ (BT) il _____, C.F. _____, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà e _____ nato a _____ (BT) l’ _____, C.F. _____, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà.

In merito alla cronistoria catastale, l’unità immobiliare oggetto della esecuzione allibrata in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, subalterno 16, categoria A/4 è stata oggetto delle seguenti variazioni: la particella 246 al foglio 16, sub, 6, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, piano terra sita alla Via Delle Magnolie, come da impianto meccanografico del 30.06.1987 e fino alla data dello 07.07.2005, era attribuita alla Cooperativa Edilizia “La Speranza” in quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, Dati Derivanti da (Altre) del 18.12.2003 protocollo n. 346702 in atti dal 18.12.2003 Registrazione: Ripristino U.I.U. – IST. 305486/03 (n. 2351.1/2003), ripristino del sub. 4 erroneamente soppresso con den. Var. 89207/2003 – mod. 58 n. 238, con rendita di € 187,22 (*Euro centottantasette/22*); alla data dello 07.07.2005 l’esecutato con atto pubblico dello 07.07.2005 Trascrizione in atti dallo 03.08.2005, Numero 982 di Repertorio, Rogante Battista Roberto di

Margherita di Savoia (BT), Registrazione Sede: Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia (*Passaggi intermedi da esaminare*) (n. 12009.1/2005), diventa proprietario dell’immobile in quota di 1/1 (*uno/uno*) in regime di separazione dei beni; in data 07.07.2005 si ha Voltura di Ufficio protocollo n. FG0152661, Voltura d’Ufficio dello 07.07.2005 protocollo n. FG0152661, Voltura in atti dallo 08.08.2005 Numero 982 di Repertorio Rogante Battista Roberto di Margherita di Savoia (BT), Registrazione Sede : Canc. Pass. Int. Da Esam. Trasc. 12009/05 (n. 12749.1/2005); con Variazione toponomastica del 22.11.2005 - protocollo n. FG0210787 in atti da 22.11.2005 Richiesta 203502/05 (N. 54024.1/2005) Superfici art. 14 D.L. 201/2011, l’immobile cambia indirizzo da Via Delle Magnolie a Via Carlo Pisacane n. 24 (*All. N. 01*).

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

A seguito della produzione della visura catastale storica per immobile e dall’indagine espletata in data 01.10.2019 relativamente all’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo popolare, è emerso che lo stesso immobile è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 187,22 (*Euro centottantasette/22*), sito in Via Carlo Pisacane n. 24, piano terra. Nell’atto di pignoramento immobiliare notificato in data 18.10.2017, l’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo popolare è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita € 187,22 (*Euro centottantasette/22*), piano terra, sito nello stesso comune alla Via Carlo Pisacane n. 24. Nella nota di trascrizione depositata presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Foggia Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare- in data 24.10.2017, al Numero

21676 di Registro Generale ed al Numero 16175 di Registro Particolare, l’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo popolare, è allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, categoria A/4, consistenza 2,5 vani, piano terra, sito nello stesso comune alla Via Carlo Pisacane, civico 24. Alla luce di quanto precedentemente relazionato, sussiste corrispondenza fra i dati catastali aggiornati, con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

1. QUATER. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUL MEDESIMO IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE

A seguito dell’esame degli atti contenuti nel fascicolo d’ufficio, della Certificazione Notarile a firma del Notaio Maurizio Lunetta da San Giuseppe Jato (PA) del 16.11.2017 e dell’aggiornamento ipotecario richiesto all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare-, dalla data del 29.10.1990 alla data dell’aggiornamento richiesto del 17.10.2019 (*All. N. 07*), sull’immobile oggetto della esecuzione non grava ulteriore verbale di pignoramento immobiliare.

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

In riscontro alla pecmail dello 03.10.2019 inviata all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Margherita di Savoia (BT), con la quale il sottoscritto richiedeva l’estratto dell’atto di matrimonio (*ovvero il certificato di stato libero*) a nome dell’esecutato sig.

(*All. N. 03*), a mezzo pecmail dello 03.10.2019 lo stesso Ufficio inviava l’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio dello 03.10.2019 (*All. N. 04*), il quale certifica che l’esecutato sig. _____ nato a _____ (BA) l’ _____ e _____

nata il _____ a _____ (BT), contraevano matrimonio nel Comune di Margherita di Savoia (FG) il 26.06.2000, come deriva dal registro degli atti di matrimonio dello stesso comune al Numero 17 P. 2 S.A anno 2000. Nelle annotazioni dello stesso atto è riportato quanto segue: *“Con atto in data 15.06.2004 a rogito del notaio dott. Roberto Battista dei Distretti Notarili Riuniti di Foggia e Lucera gli sposi controscritti hanno scelto il regime della separazione dei beni ai sensi dell’art. 215 del C.C.”.*

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

Piena proprietà dell’esecutato per la quota di 1/1 (*uno/uno*) relativamente al bene immobile oggetto della esecuzione, quale **abitazione di tipo popolare** insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT), posto al piano terra, con ingressi dalla Via Carlo Pisacane n. 24 (*All. N. 45, Foto N. 01*) e dalla Via Cafiero n. 7 (*già Via delle Margherite s.n.*) (*All. N. 45, Foto N. 10*). L’immobile è parte integrante di un fabbricato da cielo a terra composto da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo, privo di ascensore, al quale si accede a mezzo di due porte di ingresso prospicienti rispettivamente la Via Carlo Pisacane (*All. N. 45, Foto N. 01*) e la Via Cafiero (*All. N. 45, Foto N. 10*). In merito alle caratteristiche costruttive dell’edificio provvisto di video citofono, la struttura portante è a gabbia in cemento armato con pilastri e travi; la tramezzatura interna è apparsa realizzata in laterizi forati dello spessore di cm 10,00, mentre quella dividente le unità immobiliari ed il vano scala è apparsa dello spessore di cm 20,00; la scalinata è in parte realizzata con pavimento in ceramica di gres e rivestimento dei gradini in marmo, con muri interni rivestiti, in parte con piastrelle in gres porcellanato, in parte con dipintura a

ducotone lavabile separati con finitura in alluminio, ed in parte realizzata con pavimento in graniglia di marmo, con muri interni rivestiti, in parte con dipintura a ducotone tamponato ed in parte con dipintura a ducotone lavabile separati con finitura in legno; i prospetti sono rivestiti in massima parte con mattoncini faccia vista, rivestiti con pellicola ed in minima parte rivestiti in mattonelle simil pietra di travertino (*All. N. 45, Foto N. 01*). Il fabbricato è provvisto di impianto elettrico a norma, provvisto di contatore ENEL con allaccio alla rete pubblica cittadina ed interruttore magnetotermica salvavita. Il circuito generale di illuminazione delle scale è del tipo minimale e l’impianto di approvvigionamento energetico è a gas metano, con allaccio alla rete di distribuzione pubblica. L’edificio è provvisto di impianto idrico, fognante ed elettrico mediante l’allacciamento alle reti pubbliche cittadine. In sede di ispezione peritale del 28.01.2020 l’edificio si è presentato discretamente rifinito in ogni sua parte, con finiture interne ed esterne di discreta qualità, in discrete condizioni di conservazione e manutenzione (*All. N. 45, Foto N. 01*). Nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto dello 07.07.2005 (*All. N. 27*) di cui in precedenza, all’Articolo 12 (Dichiarazioni Urbanistiche) è ridato che, agli effetti della Legge 47/85 e del D.P.R. 380/2001, la costruzione dell’immobile oggetto di assegnazione, risulta iniziata in epoca anteriore all’ 1 settembre 1967. Alla data dell’ispezione peritale dello 28.01.2020 rilevava che l’unità immobiliare non aveva subito variazioni nella propria consistenza rispetto ai due vani e mezzo (2,5) catastali. Circa le coerenze l’immobile, confina a nord con Via Carlo Pisacane, a sud con Via Cafiero, a est con portone capo scala dell’edificio al civico 22 cui è parte integrante l’unità immobiliare. Come dichiarato dal sig. _____ in sede di ispezione peritale, mai è stato costituito il condominio per lo stesso edificio, pertanto, non era ridato il nome dell’amministratore condominiale, in quanto non essente.

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

A seguito di consultazione cartografica del Portale Telematico della Provincia di Foggia - Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia – Catasto Ortofoto -, non è stato possibile acquisire l’ortofoto sovrapposta con la mappa catastale interessante il fabbricato ospitante l’unità immobiliare oggetto della esecuzione, al fine dell’esatta individuazione dello stesso, così come non ridata a mezzo del Portale Telematico della Provincia BAT. Pertanto, in data 31.03.2020 a mezzo Google maps rilevava la foto satellitare del 30.02.2020, nella quale era ridato il fabbricato ospitante il cespite oggetto della esecuzione (*All. N. 42*). In ottemperanza al presente quesito, a seguito del rilievo celerimetrico eseguito nel corso dell’ispezione peritale dello 28.01.2020 al bene immobile staggito posto al piano terra, è stata redatto un elaborato grafico in scala (*All. N. 41*), pure allegato alla presente relata.

3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI, MEDIANTE ALLEGAZIONE DI PLANIMETRIA CATASTALE PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLA PLANIMETRIA RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DELLO STESSO

Il fabbricato cui è parte integrante l’unità immobiliare oggetto della esecuzione posta al piano terra, è insistente nella parte centrale del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane n. 24, alla distanza di mt 150 circa dal Municipio dello stesso comune, al quale si accede, a partire dallo stesso Municipio, percorrendo preliminarmente Via Giuseppe Mazzini per mt 130,00 circa, incrociando a destra Via Carlo Pisacane, la quale, percorsa per mt 20 circa consente di giungere al fabbricato

prospiciente quest’ultima via in cui insiste l’unità immobiliare oggetto della presente relata. La zona in cui insiste l’unità immobiliare è a traffico modesto, provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, di sufficienti collegamenti pubblici e parcheggi. Nel quartiere in cui insiste, vi sono esercizi commerciali al servizio degli immobili abitativi ed in merito agli spazi verdi, nelle vicinanze insiste la villa comunale. Il fabbricato (*All. N. 45, Foto N. 01*) versa in stato conservativo globalmente discreto ed in sede di ispezione peritale dello 28.01.2020 si è presentato rifinito in modo discreto in ogni sua parte, con finiture interne ed esterne di qualità discrete. L’unità immobiliare abitativa oggetto della esecuzione sita al piano terra, alla quale si accede dalle porte d’ingresso prospicienti la Via Carlo Pisacane civico 24 (*All. N. 45, Foto N. 1*) e la Via Cafiero civico 7 (*All. N. 45, Foto N. 10*), in sede di ispezione peritale è risultata composta da vani due e mezzo (2,5) compresi accessori diretti, quali vano cucina – tinello (*All. N. 45, Foto N. 08*), vano camera da letto (*All. N. 45, Foto N. 10*) e servizio igienico (*All. N. 45, Foto N. 08, 09*) (*All. N. 40, 41*). In merito alla distribuzione interna dei vani dell’unità abitativa, a partire dalla porta d’ingresso prospiciente la Via Carlo Pisacane si accede al vano cucina – tinello (*All. N. 45, Foto N. 08*), alla sinistra del quale insiste il servizio igienico (*All. N. 45, Foto N. 08, 09*), in prosecuzione del vano cucina – tinello insiste la camera da letto (*All. N. 45, Foto N. 10*), per contro, a partire dalla porta d’ingresso prospiciente la Via Cafiero (*All. N. 45, Foto N. 10*) si può accedere alla camera da letto. L’altezza interna dell’unità abitativa è di mt 2,70 circa. L’unità immobiliare sviluppa una superficie lorda di mq 44,00 circa (*superficie netta di mq 37,85 circa*) (*per superficie lorda si intende quella comprensiva delle murature perimetrali*). Applicando gli opportuni coefficienti di differenziazione per le aree coperte e considerato che la superficie lorda della stessa è stata calcolata comprendendo muri divisorii interni, tenuto conto dell’intera superficie dei muri perimetrali, ne scaturisce che la superficie commerciale complessiva dell’unità abitativa oggetto della esecuzione

alluminio anodizzato e vetri mezzo cristallo, provvisto all’esterno di infisso a persiana realizzato in PVC (*All. N. 45, Foto N. 01*), il secondo prospiciente la Via Cafiero è realizzato in alluminio anodizzato e vetri mezzo cristallo, provvisto all’esterno di infisso a persiana realizzato in PVC; - dispone di luce di emergenza e non di aria condizionata; - l’impianto di riscaldamento consta di una caldaia a gas metano della marca Vaillant posta nella cucina-tinello e numero due radiatori in ghisa, posti rispettivamente nei vani cucina-tinello e camera da letto (*All. N. 45, Foto N. 08, 10*); - l’impianto elettrico a norma dispone di contatore ENEL e di interruttore magnetotermica, i punti luce e le prese di corrente sono a norma. L’unità immobiliare dispone di impianto idrico e lo stato d’uso e di manutenzione è discreto. Gli allacciamenti elettrico, idrico e fognante sono regolarmente collegati ai collettori cittadini.

4. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL QUARTO LOTTO

4.1. Criterio di Stima

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

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

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

4.2 Fonti di informazione

Individuazione delle Quotazioni di Mercato al metro quadrato dell’unità immobiliare oggetto di esecuzione, rilevata.

Per quanto concerne l’abitazione di tipo popolare, il prezzo medio al metro quadrato per abitazioni di tipo popolare di nuova costruzione insediati in zona centrale, rilevato presso le agenzie immobiliari presenti nel comune in cui insiste l’immobile oggetto della esecuzione è dell’importo di **€ 1.400,00/mq**, tanto è comprovato dai valori espressi dalla Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari- (OMI) relativamente al valore di mercato degli immobili in stato conservativo normale,

compravenduti, non di nuova costruzione, dell’importo **minimo di € 1.150,00/mq e massimo di € 1.600,00/mq** per abitazioni di tipo civili (*All. N. 08*). Per quanto concerne il processo formativo sull’orientamento economico dei prezzi correnti nel Comune di Margherita di Savoia (BT), lo scrivente ha trovato, altresì, notizie di avvenute compravendite sia remote che recenti mediante atti notarili, oltre ad informazioni attinte presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali, presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (FG) e agenzie immobiliari insistenti nello stesso comune. Considerato il discreto stato conservativo, di vetustà e manutenzione cui verte l’immobile, l’ubicazione ed i prezzi verificatisi in epoca recente per compravendite di immobili simili a quello oggetto della esecuzione, a conclusione di tutte le indagini e ricerche, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire per l’unità immobiliare oggetto della presente relata, l’importo di **€ 1.150,00/mq** (*Euro millecentocinquanta/00*).

4.3. Stima del bene immobile, quale abitazione di tipo popolare oggetto di esecuzione

Si ottiene moltiplicando la quotazione unitaria del bene immobile oggetto della esecuzione nello stato conservativo e di vetustà generalmente discreto cui verte, dell’importo di **€ 1.150,00/mq** (*diconsi Euro millecentocinquanta/00*) (*All. N. 08*), per la superficie commerciale complessiva di **mq 44,00** circa, pari all’importo di **€ 50.600,00** (*diconsi Euro cinquantamilaseicentoi/00*).

<u>Immobile</u>	<u>Quotazione Unitaria dell’immobile</u> €	<u>Superficie Commerciale Vendibile</u> mq	<u>Valore di Stima</u> €
Abitazione di tipo popolare posta al piano terra	1.150,00	44,00	50.600,00

Pertanto il valore venale dell’immobile oggetto della esecuzione in quota di 1/1 (*uno/uno*)

di proprietà dell’esecutato, considerato lo stato di conservazione, manutenzione e vetustà cui verte è dell’importo complessivo di € **50.600,00** (*diconsi Euro cinquantamilaseicento/00*).

4.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna riduzione del valore venale dell’immobile caratterizzante il quarto lotto, anche per quanto attiene il rimborso delle spese condominiali, alla luce di quanto dichiarato in sede di ispezione peritale dall’esecutato sig. _____, relativamente al fatto che il condominio non fosse costituito fiscalmente e legalmente, quindi autogestito dagli stessi condomini.

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

L’immobile oggetto di esecuzione caratterizzante il quarto lotto sito nell’urbano di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane civico 24, è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (*uno/uno*) dell’intero. Considerate le caratteristiche distributive dell’unità immobiliare oggetto della esecuzione, tenuto conto delle difficoltà a realizzare impianti idrico-sanitari indipendenti, l’immobile non è frazionabile.

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

Il valore venale dell’immobile oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo popolare che caratterizza il quarto lotto, parte integrante di un fabbricato da cielo a terra, nello stato di fatto in cui si trova, insistente nel Comune di Margherita di Savoia (BT) con ingressi dalla Via Carlo Pisacane, civico 24 e Via Cafiero, civico 7, allibrato in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, sub. 16,

categoria A/4, classe 3, consistenza catastale 2,5 vani, della superficie catastale totale di 44 mq e totale escluso le aree scoperte di 44 mq, rendita € 187,22 (Euro centottantasette/22), piano terra (All. N. 39, 40), della reale consistenza di vani due e mezzo (2,5), della superficie lorda di mq 44,00 circa e superficie commerciale di mq 44,00 circa rilevata in sede di ispezione peritale del 28.01.2020, confinante a nord con Via Carlo Pisacane, a sud con Via Cafiero, a est con portone capo scala dell’edificio al civico 22 cui è parte integrante l’unità immobiliare, è dell’importo di € 50.600,00 (diconsi Euro cinquantamilaseicento/00), atteso che l’immobile è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di proprietà dell’esecutato.

7. STATO DI POSSESSO

A seguito della richiesta trasmessa all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Barletta, Andria, Trani – Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani- a mezzo pecmail del 05.10.2019 (All. N. 06), con la quale il sottoscritto esperto faceva richiesta dell’esistenza di eventuali contratti di affitto stipulati a nome dell’esecutato gravanti sull’immobile oggetto della esecuzione, l’Ufficio alla data del 28.04.2020 non ridava quanto richiesto. In sede di ispezione peritale del 28.01.2020 l’immobile è risultato occupato dai _____ dell’esecutato, sig.ri _____ nato il _____ a _____ (BT) e _____, nata il _____ a _____

(BT), effettiva dimora degli stessi, occupata a titolo gratuito come riferito dall’esecutato in sede di ispezione peritale. Al fine di verificare lo stato di possesso dell’immobile oggetto della esecuzione di proprietà del sig. _____, in sede di ispezione peritale del 28.01.2020, quest’ultimo consegnava al sottoscritto esperto, bolletta numero 1817895006 del 27.04.2018 emessa da Eni Gas e Luce intestata al sig. _____

e ricevuta di versamento intestata ad Eni Gas e Luce S.P.A., oltre a ricevuta di versamento intestata a ENEL Energia S.P.A. con scadenza allo 02.08.2018

pure intestata al sig.

/All. N. 23 b).

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

All’esecutato in qualità di socio della Cooperativa Edilizia “La Speranza”, il bene immobile oggetto della esecuzione era assegnato definitivamente in proprietà, a tutti gli effetti di legge, dal sig. Di Pace Ignazio, ragioniere nato a Margherita di Savoia (BT) lo 07.12.1959, nella sua qualità di Amministratore della Società “Cooperativa Edilizia “La Speranza”, il quale interveniva in rappresentanza della anzidetta Cooperativa Edilizia, all’uopo delegato dal Consiglio di Amministrazione della predetta Cooperativa con verbale del 14.06.2005, Repertorio Numero 980 e della deliberazione di tutti i soci, nonché ai sensi del Testo Unico 28.04.1938 n. 1165 sull’edilizia Popolare ed Economica e successive modificazioni ed integrazioni, come evinto dal Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo del 19.09.2005 Numero 982 di Repertorio, pure allegato alla presente relata *(All. N. 27)*. All’art. 3 del predetto contratto è riferito che il socio proprietario dell’immobile ed accessori di cui all’art. 2 dello stesso, dichiarava per sé ed i loro aventi causa di assoggettarsi a tutte le norme e disposizioni contenute nel citato Testo Unico del 28.04.1938 n. 1165 e successive modifiche ed integrazioni, nonché a quelle che in seguito sarebbero state emanate in materia di edilizia popolare ed economica. In particolare, ai sensi dell’art. 58 del menzionato Testo Unico delle disposizioni sull’edilizia popolare ed economica, il socio accettava, per se ed aventi causa, il divieto di modificare in tutto o in parte l’alloggio, di fare sopraelevazioni, aggiungere nuove costruzioni, comunque attinenti, connesse o pertinenti all’edificio e di imporre oneri e servitù senza il permesso scritto dell’Istituto, il quale, a suo giudizio insindacabile,

avrebbe potuto negarlo o subordinarlo a determinate condizioni, restando fermi per il socio assegnatario ed aventi causa gli obblighi derivanti dagli artt. 67 e 56 del T.U. 28.04.1938 n. 1165 per quanto riguarda la quota di spese e manutenzione del fabbricato sociale ed il premio di assicurazione contro gli incendi, lo scoppio del gas, la caduta del fulmine, la caduta degli aerei ed il ricorso dei vicini, nonché quelli stabiliti dal titolo XII dello stesso T.U. come riferito all’art. 9 dello stesso contratto. Inoltre, come riferito in sede di ispezione peritale dello 28.01.2020 dall’esecutato sig. _____, l’immobile non è gravato da alcun vincolo di natura condominiale, atteso che il condominio non fosse mai stato costituito fiscalmente e legalmente, quindi autogestito dai condomini stessi.

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

Sulla proprietà immobiliare oggetto della esecuzione, sita nel Comune di Margherita di Savoia (FG) alla Via Carlo Pisacane al civico 24, piano terra, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 16, categoria A/4, classe 3, consistenza di 2,5 vani, gravano :

9.1. ISCRIZIONI

- Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio dr. Mario Lamanna di Barletta (BT) del 26.09.2006, Numero 88309/7869 di Repertorio, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia –Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.09.2006, al Numero 22008 di Registro Generale ed al Numero 4204 di Registro Particolare, per un montante ipotecario di € 760.000,00, una sorte di € 380.000,00 ed una durata di anni 30 anni, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F.

00884060526, e contro i sig.ri _____ nato a _____ (BT) il _____ e
_____ nato a _____ (BT) l’11.12.1974.

9.2. PIGNORAMENTI

- Verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 06.10.2017 dal Tribunale di Foggia, Numero 7009 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.10.2017 al Numero 21676 del Registro Generale ed al Numero 16175 del Registro Particolare, relativamente all’unità immobiliare sita nell’urbano del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane civico 24, piano terra, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 16, categoria A/4, classe 3, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà, e contro i sig.ri _____ nato a _____ (BT) il _____, C.F. _____, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà e _____ nato a _____ (BT) l’_____, C.F. _____, per la quota di 1/1 (*uno/uno*) di piena proprietà.

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

10.1. Conformità urbanistico edilizia

A seguito della richiesta inoltrata a mezzo pecmail dello 05.10.2019 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di venire a conoscenza della regolarità urbanistica del bene immobile oggetto della esecuzione (*All. N. 05*), preso atto quanto richiesto dallo stesso Ufficio con comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 15.10.2019, in merito alla richiesta degli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio comunale, oggetto

della stessa richiesta, con riferimento al numero della Concessione/Licenza/P.d.C., all’anno del rilascio e quant’altro (*All. N. 11*), data lettura del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione pure allegato alla presente relata (*All. N. 27*), ricevuto a mezzo mail dello 04.02.2020 dall’esecutato sig. _____, utile e necessario al fine di rilevare gli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio del Comune di Margherita di Savoia (BT), in data 11.02.2020 si recava presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di consegnare al tecnico incaricato geom. Guglielmo Mazzarella, la copia del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (*All. N. 27*), nel quale, all’art. 12 (DICHIRAZIONI URBANISTICHE) è riferito che la costruzione dell’immobile facente parte del quarto lotto, avesse avuto inizio in epoca anteriore all’1 settembre 1967, pertanto, pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito, e che lo stesso immobile non avesse subito alcuna trasformazione o modificazione tale da integrare una ipotesi di abuso ai sensi della vigente normativa urbanistica, ad eccezione della chiusura dei due porticati relativi alle due palazzine sociali-Lotti nn. 20 e 21 site in zona “Regina”, con destinazione a centro igienico, assistenza, educazione e pubblici esercizi, per la quale chiusura era rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BT) in data 07.08.1973 Licenza Edilizia numero 27/1973, pratica numero 45/1973, protocollo numero 5765 del 18 giugno 1973 (*All. N. 28*), vista la domanda del sig. Lopez Manlio, quale Presidente della Cooperativa Edilizia “La Speranza”. Avendo ricevuto rassicurazioni dal tecnico incaricato dell’Ufficio Tecnico Comunale che, non appena fosse stato possibile, avrebbe provveduto ad estrarre il predetto titolo abilitativo

dall’archivio comunale e quello di seguito riportato, comunicando al sottoscritto esperto il giorno per il ritiro degli stessi, in data 18.02.2020 rilevava il predetto titolo abilitativo e quello di seguito riportato (*All. N. 28*). A seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l’edificazione dell’immobile oggetto della esecuzione è antecedente al 1967, pertanto assentito, confermata anche dalla tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati, avallato da quanto riferito nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (*All. N. 27*). Relativamente all’immobile oggetto della esecuzione assegnato all’esecutato facente parte il quarto lotto, l’Ufficio rilasciava, altresì, al sig. _____, nato il

A _____ (BT) _____, la Concessione in Sanatoria in data 03.07.1990, numero 32 del registro, pratica edilizia numero 94/1990, relativa alla mutazione della destinazione d’uso dei locali a piano terra da box a civile abitazione, vista la domanda presentata da quest’ultimo (*All. N. 28*).

10.2. Conformità Catastale: Ente Urbano.

Verificata la mancanza agli atti dell’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali- della planimetria relativa all’unità immobiliare oggetto della esecuzione, allibrata in N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, categoria A/4, consistenza 2,5 vani, a mezzo pecmail trasmessa in data 08.10.2019 (*All. N. 09*) alla stessa Agenzia, il sottoscritto esperto richiedeva la rasterizzazione della planimetria relativa allo stesso immobile di proprietà del sig. _____. L’Ufficio, con missiva dello 04.11.2019, Prot. n. FG0132604/2019, codice riscontro 1726, comunicava che, al fine dell’evasione della planimetria relativa all’immobile oggetto della esecuzione, fosse necessario presentare

la procedura informatica DOCFA al fine dell’inserimento della stessa, a cura della parte interessata per il tramite di professionista abilitato, a seguito di planimetria mancante agli atti, e che la pratica fosse stata assegnata al tecnico dello stesso ufficio geom. Mazzardo Sergio (*All. N. 12*). Previa autorizzazioni dell’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione ricevute a mezzo pecmail dello 02.01.2020 e 11.03.2020 dalla Cancelleria del Tribunale di Foggia – Sezione Espropriazioni Immobiliari (*All.ti N. 16 e 33*), in data 25.03.2020 procedeva alla registrazione della variazione catastale, consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA, relativamente all’abitazione di tipo popolare oggetto della esecuzione, allibrata in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, inoltrando la richiesta all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio- Servizi Catastali- (*All. N. 39*). Nel riquadro D del documento DOCFA e Relazione Tecnica, era precisato che il documento veniva presentato, al sol fine di inserire in atti la planimetria dell’immobile di cui in precedenza, giusta comunicazione dell’Ufficio Catastale prot. n. 132604/2019 trasmessa dal sottoscritto esperto relativamente alla presente procedura esecutiva, mentre nel riquadro successivo, il dichiarante del documento DOCFA ed invio telematico dello stesso documento era indicato il dr. Agr. Cotugno Nicola, iscritto all’Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia al n. 569, C.F. CTGNCL84C02C514W. Pertanto, a seguito dell’inoltro in data 25.03.2020 della richiesta di variazione catastale, consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA, relativamente all’abitazione oggetto della esecuzione allibrata in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, in data 27.03.2020, previo pagamento tributo all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio- Servizi Catastali- dell’importo di € 50,00 (*Euro cinquanta/00*) richiedente il dr.

Agr. Cotugno Nicola C.F. CTGNCL84C02C514W, era registrata la suddetta variazione dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-, rilevata dal sottoscritto in data 29.03.2020, congiuntamente alla visura storica catastale aggiornata dello stesso immobile (*All. N. 40*). L’altezza interna dell’unità abitativa al piano terzo è di 2,70 mt circa.

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

L’immobile oggetto della esecuzione è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione.

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

Nel corso dell’ispezione peritale della unità immobiliare oggetto della esecuzione espletata in data 28.01.2020, non sono state rilevate opere abusive.

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

L’immobile oggetto della esecuzione è stato edificato con edilizia convenzionata.

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

11. SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In sede di ispezione peritale dello 28.01.2020 rilevava tutto quanto fosse necessario al fine di redigere l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*sostituisce l’attestato di certificazione energetica ai sensi del D.L. dello 04.06.2013*) relativamente al bene immobile oggetto della esecuzione quale, **abitazione di tipo popolare** allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub 16, categoria

A/4, classe 3, consistenza vani 2,5, rendita € 187,22 (*Euro centottantasette/22*), sito al piano terra di Via Carlo Pisacane N. 24, in quanto quest’ultimo bene era sprovvisto dello stesso attestato, ottemperando al quesito numero 11) posto dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione. L’attestato di prestazione energetica emesso in data 15.03.2020, certifica che l’immobile esecutato rientra **nella Classe Energetica Globale dell’edificio di tipo G**. Lo stesso attestato (*All. N. 35*) debitamente firmato con firma digitale, oltre al rapporto di controllo di efficienza energetica (*All. N. 29*), pure allegati alla presente relata, ed il documento di riconoscimento del sottoscritto redattore dell’APE, come per legge, erano trasmessi in data 16.03.2020 alla Regione Puglia Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo, con sede in C.so Sonnino n. 177 Bari, a mezzo pec: prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it (*All. N. 38*).

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

QUARTO LOTTO

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Sommara Descrizione</u>	<u>Comune di Ubicazione</u>	<u>Via</u>	<u>Coerenze</u>
Abitazione di tipo popolare posta al piano terra	Unità immobiliare posta al piano terra di un fabbricato da cielo a terra, la quale riceve accesso da Via Carlo Pisacane, civico 24 e da Via Cafiero, civico 7, catastalmente composta da 2,5 vani, compreso accessori diretti, dell’altezza interna netta di 2,70 mt.	Margherita di Savoia (BT)	Carlo Pisacane	L’unità immobiliare confina a nord con Via Carlo Pisacane, a sud con Via Cafiero, a est con portone capo scala dell’edificio al civico 22, cui è parte integrante l’unità immobiliare

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Superficie Commerciale, Dati catastali: Foglio Particella, Sub. N. Vani, N. civico, Piano</u>	<u>Stato di Occupazione</u>	<u>Reg. Edilizio – Urbanistiche</u>
Abitazione di tipo popolare posta al piano terra	- Superficie commerciale complessiva 44,00 mq. - Foglio 16, P.Ila 246, Sub. 16, Cat. A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Sup. Cat. Totale 44 mq, Totale escluse aree scoperte 44 mq, Rendita € 187,22. (<i>All. N. 40</i>). - Civico 24.	In sede di ispezione peritale l’unità immobiliare è risultata occupata, a titolo gratuito,	A seguito della richiesta inoltrata a mezzo pecmail dello 05.10.2019 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di venire a conoscenza della regolarità urbanistica del bene immobile oggetto della

	<p>- Piano Terra..</p>	<p>dai nato il a (BT) e , nata il a (BT), quale effettiva dimora degli stessi.</p>	<p>esecuzione (<i>All. N. 05</i>), preso atto quanto richiesto dallo stesso Ufficio con comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 15.10.2019, in merito alla richiesta degli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio comunale, oggetto della stessa richiesta, con riferimento al numero della Concessione/Licenza/P.d.C., all’anno del rilascio e quant’altro (<i>All. N. 11</i>), data lettura del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione pure allegato alla presente relata (<i>All. N. 27</i>), ricevuto a mezzo mail dello 04.02.2020 dall’esecutato sig. , utile e necessario al fine di rilevare gli elementi necessari all’individuazione dei documenti presenti nell’archivio del Comune di Margherita di Savoia (BT), in data 11.02.2020 si recava presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine di consegnare al tecnico incaricato geom. Guglielmo Mazzarella, la copia del Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (<i>All. N. 27</i>), nel quale, all’art. 12 (DICHIRAZIONI URBANISTICHE) è riferito che la costruzione dell’immobile facente parte del quarto lotto, avesse avuto inizio in epoca anteriore all’1 settembre 1967, pertanto, pur essendo l’immobile privo di specifica licenza è dal punto di vista edilizio assentito, e che lo stesso immobile non avesse subito alcuna trasformazione o modificazione tale da integrare una ipotesi di abuso ai sensi della vigente normativa urbanistica, ad eccezione della chiusura dei due porticati relativi alle due palazzine sociali-Lotti nn. 20 e 21 site in zona “Regina”, con destinazione a centro</p>
--	------------------------	---	--

		<p>igienico, assistenza, educazione e pubblici esercizi, per la quale chiusura era rilasciata dal Sindaco del Comune di Margherita di Savoia (BT) in data 07.08.1973 Licenza Edilizia numero 27/1973, pratica numero 45/1973, protocollo numero 5765 del 18 giugno 1973 (<i>All. N. 28</i>), vista la domanda del sig. Lopez Manlio, quale Presidente della Cooperativa Edilizia “La Speranza”. Avendo ricevuto rassicurazioni dal tecnico incaricato dell’Ufficio Tecnico Comunale che, non appena fosse stato possibile, avrebbe provveduto ad estrarre il predetto titolo abilitativo dall’archivio comunale e quello di seguito riportato, comunicando al sottoscritto esperto il giorno per il ritiro degli stessi, in data 18.02.2020 rilevava il predetto titolo abilitativo e quello di seguito riportato (<i>All. N. 28</i>). A seguito di valutazione dichiarata da parte dei responsabili dello stesso Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT), l’edificazione dell’immobile oggetto della esecuzione è antecedente al 1967, pertanto assentito, confermata anche dalla tipologia edilizia, tecnica costruttiva e materiali edilizi utilizzati, avallato da quanto riferito nel Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione di cui in precedenza (<i>All. N. 27</i>). Relativamente all’immobile oggetto della esecuzione assegnato all’esecutato facente parte il quarto lotto, l’Ufficio rilasciava, altresì, al sig. _____, nato il _____ a _____ (BT) dell’esecutato, la Concessione in Sanatoria in data 03.07.1990, numero 32 del registro, pratica edilizia numero 94/1990, relativa alla mutazione della destinazione d’uso dei locali a piano terra da box a civile abitazione, vista la domanda presentata da quest’ultimo (<i>All. N. 28</i>).</p>
--	--	---

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Attuale proprietario e titolo di provenienza del bene immobile</u>	<u>Iscrizioni</u>	<u>Trascrizioni</u>
<p>Abitazione di tipo popolare posto al piano terra</p>	<p>nato a (BT) l' , proprietario in quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>), in regime di separazione dei beni.</p> <p>- Giusta atto di assegnazione dello 07.07.2005 in notar dr. Roberto Battista di Margherita di Savoia (FG), al Numero 982 del Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01.08.2005, al Numero 17658 del Registro Generale ed al Numero 12009 del Registro Particolare, da potere della società Cooperativa Edilizia “La Speranza” con sede in Margherita di Savoia (FG), C.F. 90000290719, che a sua volta, aveva acquistato l’area su cui insiste l’immobile facente parte il quarto lotto, dall’Amministrazione Autonoma Dei Monopoli Di Stato, giusta atto in Notar Rizzo di Margherita di Savoia (BT) dello 09.09.1963, al Numero 47770 di Repertorio, trascritto presso la CCRRII di Lucera (FG), lo 08.04.1964 al Numero 8734 del Registro Generale e Numero 80396 del Registro Particolare.</p>	<p>Iscrizione di ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo a rogito del Notaio dr. Mario Lamanna di Barletta (BT) del 26.09.2006, Numero 88309/7869 di Repertorio, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27.09.2006, al Numero 22008 di Registro Generale ed al Numero 4204 di Registro Particolare, per un montante ipotecario di € 760.000,00, una sorte di € 380.000,00 ed una durata di anni 30 anni, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, e contro i sig.ri nato a (BT) il e nato a (BT) l' .</p>	<p>Verbale di pignoramento immobiliare emesso in data 06.10.2017 dal Tribunale di Foggia, Numero 7009 di Repertorio, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 24.10.2017 al Numero 21676 del Registro Generale ed al Numero 16175 del Registro Particolare, relativamente all’unità immobiliare sita nell’urbano del Comune di Margherita di Savoia (BT) alla Via Carlo Pisacane civico 24, piano terra, allibrata in N.C.E.U. dello stesso comune al foglio 16, particella 246, subalterno 16, categoria A/4, classe 3, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, C.F. 00884060526, per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà, e contro i sig.ri nato a (BT) il , C.F. , per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà e nato a (BT) l' , C.F. , per la quota di 1/1 (<i>uno/uno</i>) di piena proprietà.</p>

<u>Tipologia dei beni</u>	<u>Conformità Catastale</u>	<u>Abitabilità /Agibilità</u>	<u>Valore dei beni da porre a base d’asta, con precisazione del diritto e quota</u>
<p>Abitazione di tipo popolare posto al piano terra</p>	<p>Verificata la mancanza agli atti dell’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio-Servizi Catastali-della planimetria relativa all’unità immobiliare oggetto della esecuzione, allibrata in N.C.E.U. del comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, categoria A/4, consistenza 2,5 vani, a mezzo pecmail trasmessa in data 08.10.2019 (All. N. 09) alla stessa Agenzia, il sottoscritto esperto richiedeva la rasterizzazione della planimetria relativa allo stesso immobile di proprietà del sig. .</p> <p>L’Ufficio, con missiva dello 04.11.2019, Prot. n. FG0132604/2019, codice riscontro 1726, comunicava che, al fine dell’evasione della planimetria relativa all’immobile oggetto della esecuzione, fosse necessario presentare la procedura informatica DOCFA al fine dell’inserimento della stessa, a cura della parte interessata per il tramite di professionista abilitato, a seguito di planimetria mancante agli atti, e che la pratica fosse stata assegnata al tecnico dello stesso ufficio geom. Mazzardo Sergio (All. N. 12). Previe autorizzazioni dell’Ill.mo Sig. Giudice</p>	<p>L’unità immobiliare è sprovvista della certificazione di abitabilità/agibilità.</p>	<p>Il valore venale dell’unità immobiliare oggetto della esecuzione, quale abitazione di tipo popolare parte integrante di un fabbricato da cielo a terra, che caratterizza il quarto lotto, nello stato di fatto in cui si trova, è dell’importo di di € 50.600,00 (diconsi Euro cinquantamilaseicento/00), atteso che l’immobile è stato pignorato per i diritti pari a 1/1 (uno/uno) di proprietà dell’esecutato.</p>

	<p>della Esecuzione ricevute a mezzo pecmail dello 02.01.2020 e 11.03.2020 dalla Cancelleria del Tribunale di Foggia – Sezione Espropriazioni Immobiliari (All.ti N. 16 e 33), in data 25.03.2020 procedeva alla registrazione della variazione catastale, consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA, relativamente all’abitazione di tipo popolare oggetto della esecuzione, allibrata in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, inoltrando la richiesta all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia-Territorio-Servizi Catastali- (All. N. 39). Nel riquadro D del documento DOCFA e Relazione Tecnica, era precisato che il documento veniva presentato, al sol fine di inserire in atti la planimetria dell’immobile di cui in precedenza, giusta comunicazione dell’Ufficio Catastale prot. n. 132604/2019 trasmessa dal sottoscritto esperto relativamente alla presente procedura esecutiva, mentre nel riquadro successivo, il dichiarante del documento DOCFA ed invio telematico dello stesso documento era indicato il dr. Agr. Cotugno Nicola, iscritto all’Albo dei</p>		
--	---	--	--

	<p>Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia al n. 569, C.F. CTGNCL84C02C514W.</p> <p>Pertanto, a seguito dell’inoltro in data 25.03.2020 della richiesta di variazione catastale, consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA, relativamente all’abitazione oggetto della esecuzione allibrata in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, in data 27.03.2020, previo pagamento tributo all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio-Servizi Catastali- dell’importo di € 50,00 (Euro cinquanta/00) richiedente il dr. Agr. Cotugno Nicola C.F. CTGNCL84C02C514W, era registrata la suddetta variazione dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio-Servizi Catastali-, rilevata dal sottoscritto in data 29.03.2020, congiuntamente alla visura storica catastale aggiornata dello stesso immobile (All. N. 40). L’altezza interna dell’unità abitativa al piano terzo è di 2,70 mt circa.</p>		
--	--	--	--

Con Osservanza

L’Esperto Stimatore dott. Agr. Natale Colopi

Cerignola, 03 maggio 2020

NOTE.

- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa.
- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell’Esperto Stimatore.

Espletato l’incarico ricevuto, deposita la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati

- | |
|---|
| 1) Visure catastali storiche per immobili inerenti gli immobili oggetto della esecuzione, rilasciate dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- <i>(All. N. 01)</i> . |
| 2) Planimetrie catastali e stralci catastali inerenti gli immobili oggetto della esecuzione, rilasciate dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio Servizi Catastali- <i>(All. N. 02 a, 02 b)</i> . |
| 3) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail dello 03.10.2019 all’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine del rilascio dell’estratto dell’atto di matrimonio degli esecutati <i>(ovvero il certificato di stato libero) (All. N. 03)</i> . |
| 4) Estratti per riassunto degli Atti di Matrimonio, trasmessi a mezzo pecmail dello 03.10.2019 dall’Ufficio dello Stato Civile del Comune di Margherita di Savoia (BT) <i>(All. N. 04)</i> . |
| 5) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail dello 05.10.2019 all’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BT), al fine del rilascio dei titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto della esecuzione <i>(All. N. 05)</i> . |
| 6) Richiesta atti trasmessa a mezzo pecmail dello 05.10.2019 all’Agenzia delle Entrate di Barletta, Andria, Trani,– Ufficio delle Entrate di Barletta, Andria, Trani, al fine di verificare lo stato di possesso degli immobili oggetto della esecuzione <i>(All. N. 06)</i> . |
| 7) Aggiornamento ipotecario dalla data del 29.10.1990 alla data dell’aggiornamento del 16.10.2019, rilasciato dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- S.P. I., al fine di verificare la corrispondenza storico ipotecaria e/o formalità degli immobili oggetto della esecuzione <i>(All. N. 07)</i> . |

8) Quotazioni immobili inerenti l’anno 2018 – Semestre 2, rilevati dalla Banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) - Agenzia delle Entrate- (All. N. 08).

9) Richiesta trasmessa a mezzo pecmail dello 08.10.2019 all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-, in merito alla rasterizzazione della planimetria mancante inerente l’immobile allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16 (All. N. 09).

10) Avvenuta protocollazione N. 17009/2009 relativa alle richieste dei titoli abilitativi degli immobili oggetto della esecuzione, ricevuta a mezzo pecmail dello 08.10.2019 dal Comune di Margherita di Savoia (BT) (All. N. 10);

11) Riscontro e comunicazione ricevuta a mezzo pecmail del 15.10.2019 dall’Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BT) (All. N. 11);

12) Comunicazione dello 04.11.2019 dell’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale – Territorio, ricevuta a mezzo poste italiane in data 26.11.2019, relativa all’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA, relativamente all’immobile oggetto della esecuzione allibrato in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16 (All. N. 12).

13) Istanza trasmessa a mezzo pecmail del 27.11.2019 alla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari-, al fine di informare l’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione quanto comunicato a mezzo missiva dello 04.11.2019, Prot. n. FG0132604/2019, codice riscontro 1726, dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-, in merito alla necessità dell’inserimento della planimetria mancante agli atti, a mezzo della procedura informatica DOCFA a cura della parte interessata, per il tramite di professionista abilitato, relativamente all’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 16, particella 246, subalterno 16, oltre alla richiesta di proroga di giorni novanta (90) per il deposito dell’elaborato peritale, a seguito, anche, del mancato rilascio alla data dell’inoltro dell’istanza, dei titoli abilitativi dall’Ufficio Tecnico

del Comune di Margherita di Savoia (BT) e della certificazione attestante lo stato di possesso del cespite oggetto della esecuzione dall’Agenzia delle Entrate di Barletta, Andria, Trani, -Ufficio delle Entrate di di Barletta, Andria, Trani -, richiesti a mezzo pecmail dello 05.10.2019 *(All. N. 13)*.

14) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 29.11.2019, ricevuto a mezzo pecmail dello 02.12.2019 dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia – Sezione Espropriazioni Immobiliari- *(All. N. 14)*.

15) Istanza trasmessa a mezzo pecmail dello 03.12.2019 all’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione, in riscontro al provvedimento emesso dallo stesso Magistrato del 29.11.2019, ricevuto a mezzo pecmail dello 02.12.2019 *(All. N. 15)*.

16) Provvedimento emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 31.12.2019, ricevuto a mezzo pecmail dello 02.01.2020 dalla Cancelleria del Tribunale Ordinario di Foggia – Sezione Espropriazioni Immobiliari- *(All. N. 16)*.

17) Convocazione per inizio delle operazioni di ispezione peritale, trasmessa agli esecutati a mezzo raccomandate A.R. dello 04.01.2020, numeri 14520982618-0 e 14520982619-1 *(All. N. 17)*.

18) Convocazione per inizio delle operazioni di ispezione peritale, trasmessa a mezzo pecmail dello 03.01.2020 all’avv. Valentina Landi per conto del creditore procedente *(All. N. 18)*.

19) Richiesta del differimento della data di inizio delle operazioni peritali fissate al 17.01.2020, ricevuta a mezzo mail del 16.01.2020 dall’esecutato *(All. N. 19)*.

20) Richiesta del differimento della data di inizio delle operazioni peritali fissate al 17.01.2020, ricevuta a mezzo mail del 16.01.2020 dall’esecutato *(All. N. 20)*.

21) Concessione del differimento della data di inizio delle operazioni peritali al 28.01.2020, preliminarmente fissata al 17.01.2020, inviata a mezzo mail del 16.01.2020 agli esecutati sig.ri *(All. N. 21)*.

22) Comunicazione del differimento della data di inizio delle operazioni peritali al 28.01.2020, preliminarmente fissata al 17.01.2020, inviata a mezzo pecmail del 16.01.2020 all’avv. Valentina

Landi per conto del creditore procedente (All. N. 22).

23a) Istanza del 21.01.2020 trasmessa dal legale difensore degli esecutati avv. Antonio Dentice, all’Ill.mo Sig. Giudice Michele Palagano del Tribunale di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari-, con la quale era richiesto di autorizzare l’esecutato sig. _____ a conferire delega all’esecutato sig. _____ per la sostituzione alle operazioni di primo accesso alle operazioni peritali, oltre al provvedimento del 23.01.2020 emesso dall’Ill.mo Sig. Giudice Michele Palagano, il quale autorizzava quanto richiesto dall’avv. Antonio Dentice e delega rilasciata dal sig. _____ al sig. _____, ricevuti a mezzo pecmail del 27.01.2020 (All.N. 23 a).

23 b) Documentazione resa dall’esecutato sig. _____, al fine della individuazione dello stato di possesso dell’immobile oggetto della esecuzione al foglio 16, p.la 246, sub. 16, resa in sede di ispezione peritale del 28.01.2020 (All. N. 23 b).

23 c) Documentazione resa dall’esecutato sig. _____, al fine della individuazione dello stato di possesso dell’immobile oggetto della esecuzione al foglio 16, p.la 246, sub. 12, resa in sede di ispezione peritale del 28.02.2020 (All. N. 23 c).

24) Verbale di ispezione peritale N. 01 del 28.01.2020 (All. N. 24).

25) Istanza trasmessa all’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione a mezzo pecmail dello 02.02.2020, con la quale era richiesto di autorizzare il sottoscritto esperto ad avvalersi di professionista abilitato per l’inserimento della planimetria mancante agli atti all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto e proroga di giorni 90 (novanta) per il deposito dell’elaborato peritale (All. N. 25).

26) Verbale di ispezione peritale N. 02 dello 04.02.2020 (All. N. 26).

27) Contratto di Assegnazione Formale di Mutuo Edilizio Individuale per Alloggio Cooperativo e di Riscatto con Pagamento in una Unica Soluzione (All. N. 27).

28) Titoli abilitativi inerenti gli immobili oggetto della esecuzione, rilevati in data 18.02.2020 presso l’Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l’Edilizia – del Comune di Margherita di Savoia (BT) (All. N.

28).

29) Numero due Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica inerenti le due unità immobiliari di proprietà dell’esecutato sig. _____, necessari al fine della redazione dei rispettivi Attestati di Prestazione Energetica (APE) (All. N. 29).

30) Numero due Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica inerenti le due unità immobiliari di proprietà dell’esecutato sig. _____, necessari al fine della redazione dei rispettivi Attestati di Prestazione Energetica (APE) (All. N. 30).

31) Provvedimento reso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in sede di udienza dello 05.03.2020, trasmesso a mezzo pecmail dello 05.03.2020 dalla Cancelleria del Tribunale di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari- (All. N. 31).

32) Istanza trasmessa a mezzo pecmail del 10.03.2020 alla Cancelleria del Tribunale di Foggia - Sezione Espropriazioni Immobiliari-, al fine di richiedere all’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione l’autorizzazione ad avvalersi di professionista abilitato al portale SISTER per l’inserimento tramite la procedura informatica DOCFA della planimetria mancante agli atti all’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Sezione Catasto, e proroga di giorni 60 (sessanta) oltre ai 30 (trenta) già accordati in sede di udienza dello 05.03.2020, per il deposito dell’elaborato peritale (All. N. 32).

33) Provvedimento reso dall’Ill.mo Sig. Giudice della Esecuzione in data 11.03.2020, trasmesso a mezzo pecmail in pari data dalla Cancelleria del Tribunale di Foggia –Sezione Espropriazioni Immobiliari- (All. N. 33).

34) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 15.03.2020 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 16, particella 246, sub. 12 (All. N. 34).

35) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 15.03.2020 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 16, particella 246, sub. 16 (All. N. 35).

36) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 15.03.2020 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 16, particella 246, sub. 8 (All. N. 36).

37) Attestato di Prestazione Energetica (APE) del 15.03.2020 inerente l’immobile oggetto della esecuzione allibrato al foglio 16, particella 246, sub. 6 (*All. N. 37*).

38) Trasmissione a mezzo pecmail del 16.03.2020 alla Regione Puglia Servizio Energia, Reti e Infrastrutture Materiali per lo Sviluppo, con sede in C.so Sonnino n. 177 Bari, a mezzo pec: prestazioni.energetiche@pec.rupar.puglia.it, dei quattro Attestati di Prestazione energetica (APE) inerente le unità immobiliari oggetto della esecuzione, dei rispettivi rapporti di controllo di efficienza energetica e copia del documento di riconoscimento del sottoscritto tecnico redattore (*All. N. 38*).

39) Inserimento in data 25.03.2020 della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA, relativamente all’abitazione di tipo popolare allibrata in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16, Cat. A/4, con invio del modello D1 all’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-, quale modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali, Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana (*All. N. 39*).

40) Registrazione in data 27.03.2020 della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA, effettuata dall’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia- Territorio- Servizi Catastali-, relativamente all’abitazione di tipo popolare allibrata in N.C.E.U. del Comune di Margherita di Savoia (BT) al foglio 16, particella 246, sub. 16 e visura catastale storica per immobile aggiornata a seguito della registrazione della variazione catastale consistente nell’inserimento della planimetria mancante agli atti mediante la procedura DOCFA (*All. N. 40*).

41) Elaborati grafici in scala inerenti le planimetrie degli immobili oggetto della esecuzione (*All. N. 41*).

42) Foto satellitare del 30.02.2020, rilevata a mezzo Google maps in data 31.03.2020, nella quale è ridato il fabbricato ospitante il cespite oggetto della esecuzione (*All. N. 42*).

43 a) Documentazione trasmessa a mezzo mail del 18.04.2020 dall’esecutato sig. _____, al fine della individuazione dello stato di possesso dell’immobile oggetto della esecuzione di proprietà del sig. _____, allibrato al foglio 16, p.lla 246, sub. 8 (*All. N. 43 a*).

43 b) Documentazione trasmessa a mezzo mail del 18.04.2020 dall’esecutato sig. _____, al

fine della individuazione dello stato di possesso dell’immobile oggetto della esecuzione di proprietà del sig. _____, allibrato al foglio 16, p.lla 246, sub. 6 (All. N. 43 b).

44) Documentazione fotografica relativa agli immobili oggetto della esecuzione allibrati al foglio 16, p.lla 246, subb. 12 e 16 di proprietà del sig. _____ (All. N. 44).

45) Documentazione fotografica relativa agli immobili oggetto della esecuzione allibrati al foglio 16, p.lla 246, subb. 6 e 8 di proprietà del sig. _____ (All. N. 45).

La presente relazione di stima si compone di 152 (*centocinquantadue*) pagine dattiloscritte e numerate, degli allegati di cui in precedenza e dei seguenti allegati:

- originale del presente elaborato peritale, con relativi allegati;
- elaborato peritale depurato, ovvero, omessa l’indicazione degli esegutati (redatto nel rispetto dei dettami previsti dalla legge sulla privacy);
- nota professionale per richiesta liquidazione compensi.

Cerignola, 03 maggio 2020

L’ESPERTO STIMATORE
dott. Agr. Natale Colopi