

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare**  
**n. 231/2022 R.G.Es.**

promosso da

- contro -

**Giudice: Dott. Michele Palagano**

Udienza del

**PREMESSA**

Il sottoscritto *Ing. Gianni IAGULLI* con studio in San Severo, iscritto all’Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all’albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio di codesto Tribunale al numero 49, con provvedimento del 13/10/2023 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell’Esecuzione Dott. Michele Palagano. In ottemperanza a quanto disposto con il provvedimento del 12 novembre 2023, lo scrivente in data 20/11/2023, a mezzo di deposito telematico di relativo atto, accettava l’incarico e prestava il giuramento secondo la formula di rito: “*giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi*”. Con il suddetto provvedimento l’Esperto veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti in esso dettagliati tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

Dopo aver dato inizio alle operazioni peritali, con la produzione delle visure e planimetrie catastali, dell’estratto del foglio di mappa, delle ispezioni ipotecarie e di fotografie aeree, lo scrivente constatava quanto segue relativamente ai cespiti staggiti:



- il capannone a pianoterra censito al foglio 86 particella n° 12 subalterno 1, cat. D/8 e tutto il piazzale di pertinenza non è nella disponibilità e possesso della debitrice eseguita in quanto oggetto di sequestro giudiziario preventivo trascritto precedentemente al pignoramento;
- sul terreno oggetto di pignoramento insiste un altro fabbricato regolarmente censito al foglio 86 particella n° 12 subalterno 4, che però non è stato sottoposto ad esecuzione forzata dal creditore procedente;
- le unità immobiliari pignorate che alla data risultano libere dai suddetti gravami sono l'abitazione a pianterreno e il locale deposito a piano seminterrato, censite in catasto rispettivamente al foglio 86 particella n° 12 subalterni 2 e 3, le quali però insistendo nel piazzale di pertinenza, anch'esso sequestrato dall'Autorità Giudiziaria, costituiscono di fatto immobili interclusi.

Sussistendo le suddette formalità e irregolarità, e in ottemperanza a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione nel quesito 1)-quater del mandato, lo scrivente in data 9 dicembre 2023 sospendeva le operazioni peritali e depositava una nota di osservazioni preliminari, restando in attesa di eventuali disposizioni da parte del Giudicante. Il Giudice dell'Esecuzione con il provvedimento del 14 marzo 2024 disponeva la ripresa delle operazioni di stima fissando la prosecuzione solo per i beni pignorati e non oggetto di sequestro preventivo.

### **ACCERTAMENTI PERITALI**

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente e l'istanza di vendita. Sulla base della suddetta documentazione venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare le proprietà oggetto della procedura esecutiva. In particolare venivano effettuate indagini presso:

- ) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
- ) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
- ) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- ) Ufficio Tecnico del comune di Trinitapoli (BT);



-) Ufficio Stato Civile del comune di Trinitapoli (BT).

In data 16 e 18 marzo 2024 l'Esperto inviava comunicazione alla debitrice eseguita e ai difensori dei creditori, rispettivamente a mezzo di raccomandata A/R e a mezzo pec, per comunicare che il giorno 2 aprile 2024 alle ore 15:00 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso gli immobili pignorati, volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali dei beni utili alla stima del loro valore venale e alla stesura del relativo attestato di prestazione energetica (vd. allegato n° 1). Il giorno del sopralluogo il sottoscritto ritrovava presso l'abitazione ubicata nel comune di Trinitapoli alla via della Transumanza n° 111 la signora [REDACTED], la quale permetteva l'accesso all'interno degli immobili. Alla continua presenza dell'esecutata lo scrivente eseguiva un'ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e del fabbricato di cui lo stesso fa parte. Effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e uno planimetrico annotando su foglio a parte ogni misurazione e considerazione tecnica del caso. Nel corso delle operazioni la signora [REDACTED] dichiarava che detto bene è sprovvisto di certificazione energetica, e risulta nel suo pieno possesso, occupandolo quale abitazione principale e residenza. Alle ore 17:30, terminate le operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 2).

Per la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice l'Esperto inoltrava una istanza, protocollata con il n° 5837 del 18-03-2024, presso l'ufficio Stato Civile del comune di Trinitapoli. Infine, per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile, il sottoscritto in data 15 marzo 2024 presentava all'Ufficio Tecnico del comune di Trinitapoli domanda, protocollata al n° 5838 del 18-03-2024, per l'accesso al fascicolo edilizio del fabbricato in cui i beni pignorati risultano inseriti (vd. allegato n° 3). Dopo approfondite ricerche negli archivi comunali, lo scrivente, il 9 aprile 2024 riusciva a recuperare la pratica edilizia da cui si acquisiva la documentazione richiesta, che viene prodotta e allegata alla presente relazione. Si effettuavano altresì indagini presso la cancelleria del Tribunale di Foggia per verificare l'eventuale sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.



Dall'analisi preliminare della documentazione raccolta l'Esperto appurava che la planimetria catastale del deposito a piano seminterrato, censito in catasto al foglio 86 particella n° 12 subalterno 3, risultava errata e non rispondente allo stato dei luoghi. Per rimediare a detta non conformità catastale, lo scrivente il 21 novembre 2023 inviava, a mezzo pec, all'agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio - Servizi Catastali una istanza, protocollata il 22 novembre 2023 al n° 181417, per richiedere l'informatizzazione/rasterizzazione esatta della planimetria. In data 23/11/2023 l'Agenzia delle Entrate comunicava, a mezzo pec, di aver provveduto all'aggiornamento richiesto degli atti catastali con pratica n° FG0192197/2023 (vd. allegato n° 4).

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione contenuti nel fascicolo di causa, eseguito il sopralluogo e tutti gli accertamenti peritali del caso, e dopo aver realizzato indagini sull'andamento dei prezzi medi di mercato sulla piazza di Trinitapoli per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli pignorati, si procedeva alla stesura del presente elaborato peritale.

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

Dall'esame preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la regolarità e la completezza dei documenti ipo-catastali di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

## 1 bis) RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

### *1bis. 1) Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali.*

Gli immobili in oggetto sono censiti nel catasto fabbricati del comune di Trinitapoli (BT) in ditta XXXXXXXXXX proprietario per 1/1, al foglio e particella sotto elencati (vd. allegato n° 5):

Foglio	Particella	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita (€)
86	12	2	---	A/3	3	7 vani	Totale: 197 mq Totale escluse aree scoperte: 197 mq	560,36
86	12	3	---	C/2	2	176 mq	Totale: 195 mq	409,03



**Ibis. 2) Attuali proprietari**

A tutto il 21 novembre 2023 (data di produzione delle ispezioni ipotecarie poste in allegato n° 6) i beni immobili de quo si appartengono a:

- [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED], per la piena proprietà;

come si evince dalla seguente **cronistoria al ventennio**.

- In epoca anteriore al ventennio il terreno su cui insistono i cespiti pignorati si apparteneva a [REDACTED] [REDACTED] nato [REDACTED], coniuge della debitrice esecutata, per acquisto fattone in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio dott. Nicolò Rizzo di Trinitapoli del 15/6/1989 rep. n. 141527/14801, trascritto a Foggia il 4/7/1989 ai nn. 13221/262622. *Si precisa che, pur trovandosi il signor [REDACTED] [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, con l'espressa dichiarazione della coniuge, signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED], nel citato atto si statuiva che gli immobili acquistati non costituivano oggetto della comunione legale autorizzandone l'intestazione in modo esclusivo al marito.*
- Nel periodo 1989-1997 il signor [REDACTED] [REDACTED] costruiva sul suolo di cui sopra i cespiti staggiti.
- In base alle variazioni catastali del 25/5/1990 e del 20/6/1996 per costituzione e per classamento con attribuzione di subalterno (pratiche n° 80.1/1990 e n° 3263.1/1996) alle unità immobiliari in oggetto venivano attribuiti gli attuali identificativi catastali (vd. allegato n° 5).
- in virtù di successione in morte del signor [REDACTED] [REDACTED] nato a Trinitapoli (BT) il [REDACTED] e ivi deceduto il [REDACTED], nonché in forza di accettazione tacita dell'eredità decretata dal g.o.t. del Tribunale di Foggia – prima sezione civile, Avv. Giacoma Fanizza con sentenza n° 189/2019 cron. n. 1061/2019, rep n° 361/2019, emessa nella causa civile n° 2471/2017 R.G., depositata in cancelleria in data 18/1/2019, e trascritta a Foggia il 30/5/2019 ai nn. 8996/11785, la signora [REDACTED] [REDACTED] diveniva proprietaria per l'intero dei beni in esame. Alla data non risulta registrata alcuna denuncia di successione e analogamente la voltura catastale degli immobili è rimasta inevasa. (vd. allegato n° 5).



### **1 ter) VERIFICA CORRISPONDENZA DATI CATASTALI**

Gli attuali dati catastali dei beni corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presentata alla Conservatoria dei RR. II. di Foggia il 13/7/2022 ai nn. 17642/13868.

### **1 quater) VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE**

Alla data di produzione delle ispezioni ipotecarie (vd. allegato n° 6) gli immobili in esame risultano non gravati da altre procedure esecutive in corso. Si segnala, però, che sui beni è ancora trascritta la formalità nn. 1916/2713 del 5/2/2010 per un vecchio pignoramento immobiliare relativo al procedimento di esecuzione n° 22/2010 R.G.Es.. Con un puntuale accertamento condotto presso la cancelleria del Tribunale di Foggia è stato verificato che detto procedimento è stato estinto in data 20/1/2022 in forza di decreto del Giudice Dott.ssa Valentina Patti.

### **1 quinquies) VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE**

Dal certificato anagrafico di stato civile rilasciato dal comune di Trinitapoli il 18/3/2024, posto in allegato n° 7, risulta che la signora [REDACTED] [REDACTED] contrasse matrimonio con il signor [REDACTED] [REDACTED], nato a Trinitapoli (BT) il [REDACTED], adottando il regime di comunione legale dei beni, e che la medesima a far data dal [REDACTED] risulta in stato libero per decesso del coniuge.

## **2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

L'Esperto ha individuato i beni immobili oggetto della procedura per i quali è stata autorizzata la vendita così come di seguito riportato.

### **BENE A**

Immobile ad uso abitativo posto al piano rialzato di un piccolo fabbricato sito nel comune di Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n° 111 (già SS 544 Trinitapoli – Foggia), avente ingressi indipendenti da due rampe di scale esterne che si dipartono dal piazzale di pertinenza di altro immobile, non oggetto di



vendita, e che allo stato lo interclude rispetto all'accesso diretto dalla succitata strada pubblica, composto di cucina, salotto, tre camere, corridoio, ripostiglio e tre bagni per una superficie complessiva coperta di circa 199 mq e una superficie scoperta (pianerottoli e rampe di scale) di circa 17 mq, il tutto confinante sui quattro lati con il piazzale di pertinenza del capannone di tipo agricolo censito in catasto al foglio di mappa n° 86 particella n° 12 subalterno 1, che a sua volta riceve accesso dal civico 111 di via della Transumanza, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Trinitapoli (BT) in ditta a [REDACTED] [REDACTED] nato a Trinitapoli il 19/1/1953, proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 86, particella n° 12 subalterno 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 197 mq, rendita 560,36 € (vd. allegati n° 5 e n° 8).

### **BENE B**

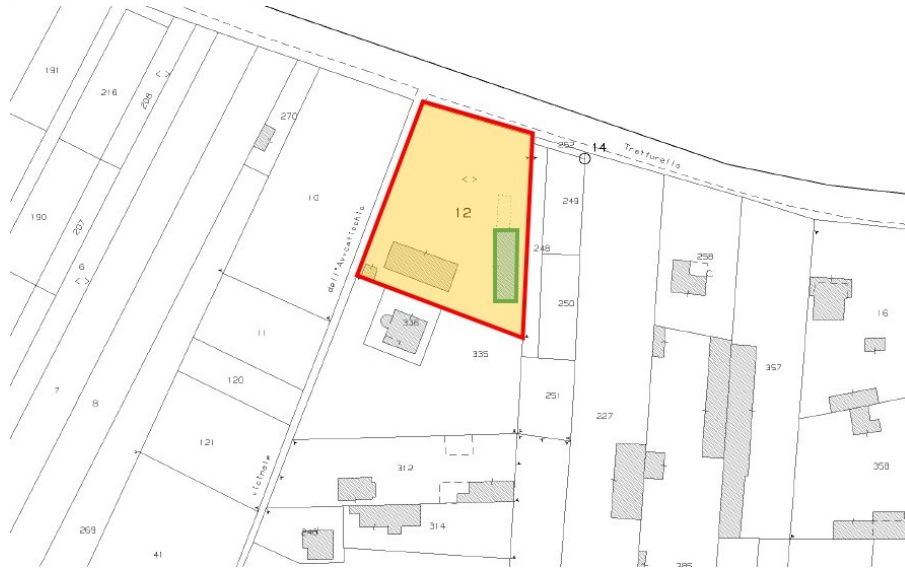
Immobile adibito a deposito posto al piano seminterrato di un piccolo fabbricato sito nel comune di Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n° 111 (già SS 544 Trinitapoli – Foggia), ricevente accesso tramite rampa di discesa ad uso esclusivo dal piazzale di pertinenza di altro immobile, non oggetto di vendita, e che allo stato lo interclude rispetto all'accesso diretto dalla succitata strada pubblica, composto di cinque locali e accessori di corridoio, ripostiglio e bagnetto, per una superficie complessiva coperta di circa 199 mq e una superficie scoperta (rampa di discesa) di circa 54 mq, il tutto confinante sui quattro lati con il piazzale di pertinenza del capannone di tipo agricolo censito in catasto al foglio di mappa n° 86 particella n° 12 subalterno 1, che a sua volta riceve accesso dal civico 111 di via della Transumanza, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Trinitapoli (BT) in ditta a [REDACTED] [REDACTED] nato a Trinitapoli il 19/1/1953, proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 86, particella n° 12 subalterno 3, cat. C/2, classe 2, consistenza 176 mq, superficie catastale totale 195 mq, rendita 409,03 € (vd. allegati n° 5 e n° 9).

### **2 bis) ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

Al fine di individuare e localizzare i cespiti oggetto di pignoramento lo



scrivente ha predisposto un elaborato grafico in scala 1:2000, posto in allegato n° 10, recante la sovrapposizione tra la vigente mappa catastale e l'ortofoto scaricata dal sito ufficiale del Sistema Informativo Territoriale SIT Regione Puglia (vd. figure n° 1 e n° 2).



- Subalterno 1 della p.lla 12 pignorato e sottoposto a sequestro giudiziario
- subalterni 2 e 3 della p.lla 12 pignorati e non sottoposti a sequestro giudiziario, ma interclusi dal subalterno 1

**Figura 1. Stralcio del foglio di mappa con indicazione dei beni pignorati (particella 12 del foglio n° 86).**



- Subalterno 1 della p.lla 12 pignorato e sottoposto a sequestro giudiziario
- subalterni 2 e 3 della p.lla 12 pignorati e non sottoposti a sequestro giudiziario, ma interclusi dal subalterno 1

**Figura 2. Fotografia aero-planimetrica dei beni pignorati.**





### 3) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI

#### 3.1) Descrizione sommaria del fabbricato in cui sono inseriti i beni

Le unità immobiliari in esame consistono rispettivamente in un immobile ad uso abitativo al piano rialzato e in un deposito a piano seminterrato facenti parte di un fabbricato privato di 2 piani fuori terra, che risulta entrostante il piazzale di pertinenza di un complesso edilizio di tipo agricolo comprendente altri manufatti, tra i quali un capannone a piano terra ed annesse tettoie, il tutto recintato e ubicato nel comune di Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n° 111 (già SS 544 Trinitapoli-Foggia), ricevente accesso direttamente dalla predetta strada pubblica, e confinante nel suo insieme con la strada vicinale dell'Avvocaticchio, con altri fondi di proprietà altrui su due lati (particelle nn. 248, 252, 336 e 335 del foglio 86), e con via della Transumanza salvo altri e migliori confini (vd. figure n° 1 e n° 2, e allegati n° 11 e n° 12).

In figura n° 3 e nell'allegato n° 13 viene riportata in scala la planimetria generale del complesso edilizio con l'indicazione dei manufatti principali di cui è costituito, la rispettiva posizione e l'estensione in pianta.

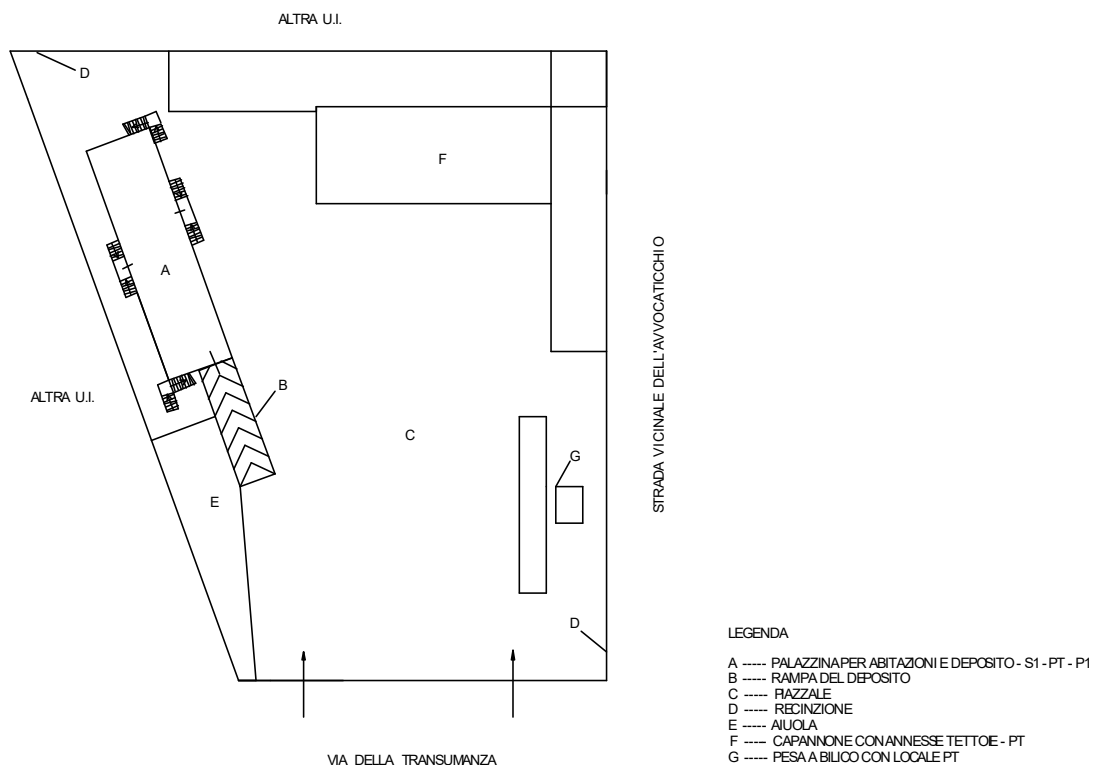


Figura n° 3. Planimetria generale del complesso edilizio in cui sono inseriti i cespiti staggiti siti in Trinitapoli alla via della Transumanza n° 111.



Il complesso edilizio si sviluppa su un terreno esteso circa 3702 mq, il tutto prospiciente via della Transumanza (già SS 544) da cui riceve accesso diretto il piazzale, che è di pertinenza del capannone di tipo agricolo ed annesse tettoie metalliche disposte sul fondo dello stesso, dal lato opposto rispetto all'ingresso (vd. figura n° 3). Il complesso edilizio fu realizzato nel periodo compreso tra il 1989 e il 1997.

Il piazzale esterno è adibito ad area di manovra e di carico/scarico, esso è completamente asfaltato e dotato di scarsa illuminazione. Risulta delimitato perimetralmente da una recinzione realizzata con muro in cemento e, in parte, sovrastante ringhiera metallica verniciata. L'accesso dalla via pubblica avviene tramite due cancelli metallici carrabili non dotati di automatismi per l'apertura e per la chiusura (vd. figura n° 4). Sul piazzale insiste, sul lato destro entrando, una pesa a bilico e un piccolo locale a semplice elevazione, mentre sul lato sinistro è presente uno spazio adibito a verde e aiuola con albero ad alto fusto, allo stato incolto (vd. figura n° 4 e allegato n° 14).

Gli immobili oggetto di procedura, e per i quali è stata disposta la presente stima, costituiscono porzione di una palazzina posta a sinistra entrando nel piazzale, dopo aver costeggiato l'aiuola. Essa è composta da un piano seminterrato adibito a deposito con annessa rampa di discesa esterna, e da due piani fuori terra entrambi destinati ad abitazione (vd. figura n° 5). Il corpo di fabbrica ha forma in pianta rettangolare e struttura portante realizzata con intelaiatura in cemento armato su fondazione a travi rovesce, e solai di interpiano a nervature parallele con travetti di cemento precompressi e pignatte di laterizio. Le tramezzature interne sono in mattoni forati e la copertura è a tetto con falde spioventi. L'intero fabbricato risulta suddiviso complessivamente in 3 unità immobiliari indipendenti, una per piano, riceventi accesso diretto dal succitato piazzale e precisamente: il seminterrato a mezzo di rampa di discesa posta sul lato corto del fabbricato rivolto verso il cancello di ingresso del compendio, l'abitazione a piano rialzato a mezzo di due piccole rampe di scale esterne e relativi pianerottoli posti sui lati lunghi della palazzina, e l'abitazione a primo piano tramite due scalinate esterne poste rispettivamente sui lati corti del fabbricato (vd. figura n° 5 e allegato n° 14).



La facciata del fabbricato risulta totalmente rivestita con piastrelle/blocchi in pietra naturale. Le scalinate esterne hanno i gradini rivestiti con lastre di pietra naturale e possiedono il corrimano in ferro verniciato e/o un parapetto in cemento rivestito come le facciate. La pavimentazione della rampa di discesa al piano seminterrato è costituita da mattonelle butterare in cemento per esterni (vd. figura n° 5 e allegato n° 14).

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale del fabbricato è sufficiente.



(a)





(b)



(c)



(d)



(e)

**Figura n° 4. Fotografie del complesso edilizio sito in Trinitapoli alla via della Transumanza n° 111 (già SS 544): cancelli di accesso e recinzione (a); capannone e annesse tettoie (b); piazzale esterno di pertinenza del capannone (c); area verde ad aiuola (d); pesa a bilico e locale a pianoterra (e).**





**Figura n° 5. Fotografie della palazzina di cui fanno parte i cespiti staggiti: facciate (a); rampa di discesa al seminterrato (b); rampe di scale di accesso al piano rialzato (c); scalinate di accesso al piano 1 (d).**

I cespiti sono ubicati in zona extra urbana, avente destinazione prevalentemente agricola, caratterizzata da traffico sostenuto, priva di parcheggi, e pressoché sprovvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La posizione dei beni risulta privilegiata poiché è sita a circa 1,8 km da Trinitapoli ed è posta sulla strada statale che conduce direttamente al centro abitato e al comune di Foggia. Nelle sue vicinanze non sussistono attività commerciali, professionali e



artigianali, e nemmeno i principali servizi e infrastrutture della città, quali scuole, chiese, supermercati e negozi.

Dall'esame dell'elaborato planimetrico posto in figura n° 3 e della planimetria generale del complesso edilizio redatta dallo scrivente (vd. allegato n° 13), emerge chiaramente che allo stato attuale l'accesso all'abitazione e al sottostante deposito, facenti parte del fabbricato indicato in planimetria con la lettera A, avviene esclusivamente tramite ingressi che si aprono sul piazzale esterno che però è di pertinenza esclusiva del capannone indicato in planimetria con la lettera F, allibrato in catasto in maggiore consistenza al subalterno 1 della particella 12, e che non può essere oggetto di vendita in quanto unità immobiliare sottoposta a sequestro giudiziario preventivo trascritto precedentemente al pignoramento. Conclusivamente con la vendita all'asta gli immobili staggiti, potendo ricevere accesso dalla strada pubblica solo ed esclusivamente previo passaggio attraverso il succitato piazzale, resterebbero interclusi.

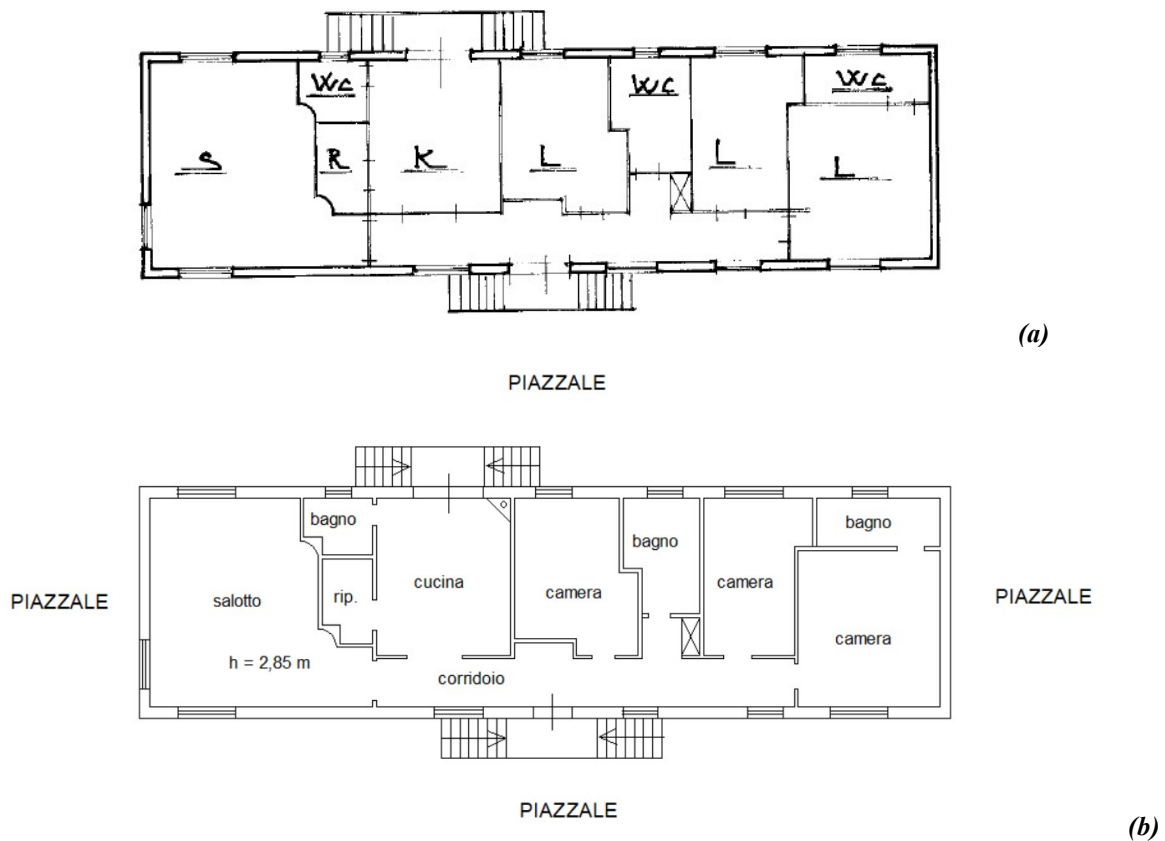
### **3.2) Descrizione degli immobili pignorati**

#### **BENE A**

Trattasi di immobile ad uso abitativo posto al piano rialzato del fabbricato privato sito nel comune di Trinitapoli alla via della Transumanza n° 111, avente ingressi indipendenti da due rampe di scale esterne che si dipartono dal piazzale di pertinenza di altro immobile, non oggetto di vendita, che si compone nel suo insieme di cucina, salotto, tre camere, corridoio, ripostiglio e tre bagni (vd. figura n° 6). Dal confronto delle planimetrie dell'immobile rilevate in sede di sopralluogo (vd. allegato n° 15) con quelle catastali e di progetto emerge che non sussistono difformità (vd. figura n° 6).

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano ed elementi radianti in ghisa, di impianto idrico e fognante, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico e antenna per la televisione. L'impianto elettrico non è a norma. La caldaia a metano all'atto del sopralluogo non risultava funzionante e nemmeno collegata a un serbatoio esterno di approvvigionamento del gas. Lo scarico dell'impianto fognante avviene in fossa biologica tipo IMHOFF.





**Figura n° 6. Planimetria dell'abitazione in piano rialzato: planimetria catastale (a); planimetria attuale (b).**

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di ceramica e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone. La cucina e i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. I bagni hanno la pavimentazione in ceramica e sono dotati di sanitari in vetro ceramica di tipo commerciale. Il bagno principale è dotato di una vasca idromassaggio in buono stato. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in anticorodal con vetro doppio, e risultano dotati di tapparelle in plastica (vd. figura n° 7). Le due porte di accesso sono realizzate anch'esse con telaio in alluminio e inserti di vetro. L'abitazione è dotata complessivamente di 2 rampe esterne e relativi pianerottoli di accesso. In cucina è presente un caminetto rivestito di pietra naturale (vd. figura n° 7). In sede di sopralluogo è emerso che tutti i rivestimenti parietali e dei soffitti interni dell'abitazione presentano danneggiamenti derivanti da diffusi fenomeni di umidità di varia natura e origine (condensa, infiltrazione e umidità di risalita), presentando diverse macchie, scoloriture e persino distacchi di pitturazione e di porzioni di intonaco (vd. figura n° 7).



L'altezza utile interna dell'abitazione è di circa 2,85 m.

Complessivamente le rifiniture dell'appartamento sono di livello economico. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado medi. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è mediocre, necessitando di un intervento di rifacimento dei rivestimenti parietali e dei soffitti interni (vd. allegato n° 14).







Figura n° 7. Fotografie dell'abitazione a piano rialzato: salotto (a); cucina (b); ripostiglio (c); bagni (d); corridoio (e); camere (f); rivestimenti danneggiati da fenomeni di umidità (g).

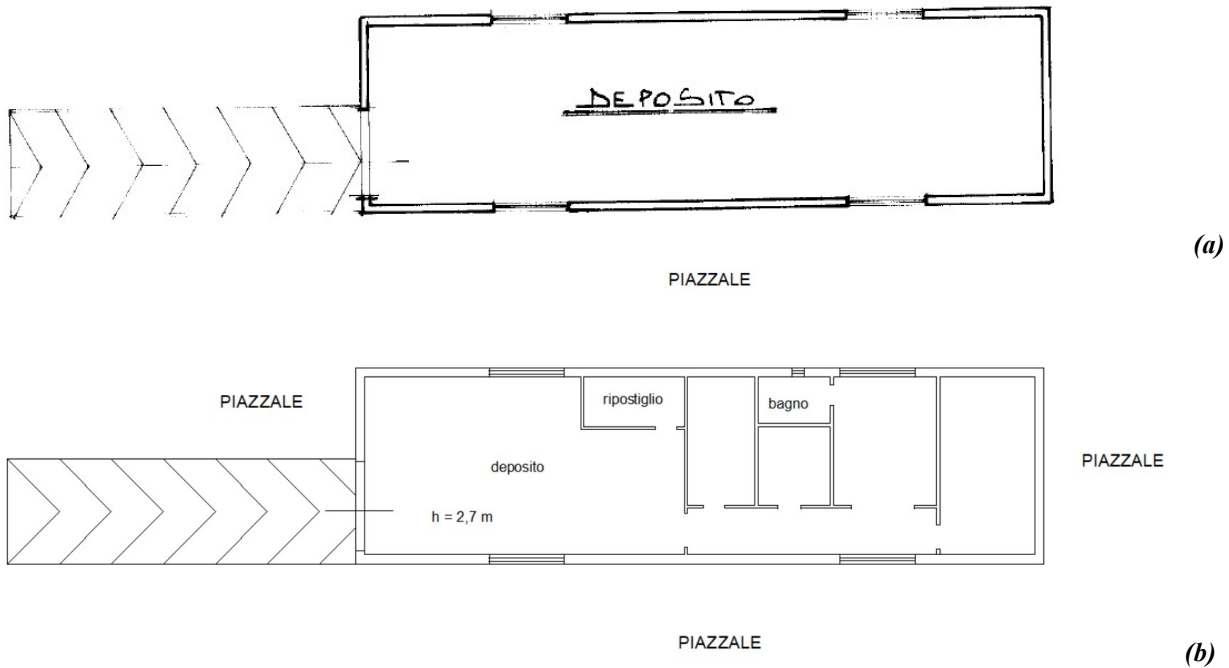
### BENE B

Trattasi di immobile adibito a deposito posto al piano seminterrato del fabbricato privato sito nel comune di Trinitapoli alla via della Transumanza n° 111, ricevente accesso tramite rampa di discesa ad uso esclusivo dal piazzale di pertinenza di altro immobile, non oggetto di vendita, composto di cinque locali e accessori di corridoio, ripostiglio e bagnetto (vd. figura n° 8).

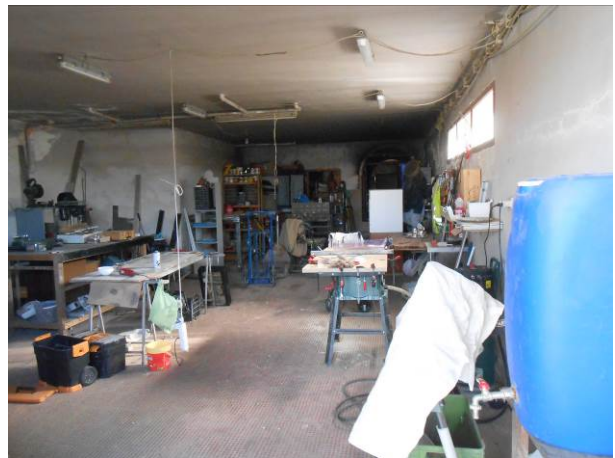


Dal confronto della planimetria dell'immobile rilevata in sede di sopralluogo (vd. allegato n° 16) con quelle catastale e di progetto emerge che sussistono differenze nella distribuzione e nella destinazione degli spazi interni (vd. figura n° 8).

L'ingresso all'interno del deposito avviene attraverso un portone metallico verniciato posto in fondo alla rampa di discesa ad uso esclusivo, che si diparte dal piazzale esterno ricevente accesso diretto dalla strada pubblica (vd. figura n° 8).



**Figura n° 8. Planimetrie del deposito in piano seminterrato: planimetria catastale (a); planimetria attuale (b).**





**Figura n° 9. Fotografie del deposito in piano seminterrato: portone di accesso (a); ambienti e locali interni non danneggiati dall'incendio (b); locali e accessori interni danneggiati dall'incendio (c).**

I locali interni posti nella parte anteriore del deposito sono dotati di impianto elettrico fuori traccia che non risulta a norma. Il deposito è provvisto di pavimento rivestito di mattonelle di cemento e le sue pareti sono intonacate e pitturate con idropittura. Gli infissi esterni sono realizzati con telaio metallico verniciato e inserti in vetro singolo. Si precisa che la parte centrale dell'immobile,



per una estensione complessiva pari a circa un terzo della sua superficie coperta, alla data si presenta in pessime condizioni in quanto rivestimenti, impianti, infissi e finiture sono stati gravemente danneggiati da un incendio divampato una dozzina di anni fa, e mai ripristinati e/o riparati (vd. figura n° 9).

L'altezza utile interna è di circa 2,70 m. Lo stato di conservazione e manutenzione generale del deposito è pessimo per i locali e accessori interni attinti dall'incendio, mediocre per la restante parte (vd. figura n° 9 e allegato n° 14).

#### 4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e in accordo con le planimetrie di progetto è stato possibile determinare la consistenza complessiva degli immobili, la Superficie Commerciale Vendibile, calcolata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI e applicando i criteri di calcolo definiti dalla principale normativa vigente (Norma UNI 10750:2005 e DPR 138/1998), così come di seguito dettagliato in forma tabellare:

Immobile: BENE A	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Immobile ad uso abitativo posto al piano rialzato sito nel comune di Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n° 111	Superficie coperta piano T	199	1	199
	Superficie scoperta – pianerottoli e rampe di scale	17	0,3 fino 25 mq	5,1
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =</b>				<b>204 mq</b>

(\*) approssimata al metro quadro

Immobile: BENE B	Destinazione	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di Ragguaglio	Superficie Commerciale (mq)
Immobile adibito a deposito posto al piano seminterrato sito nel comune di Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n° 111	Superficie coperta piano S1	199	1	199
	Superficie scoperta – rampe di discesa	54	0,1	5,4
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (*) =</b>				<b>204 mq</b>

(\*) approssimata al metro quadro

#### 4) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

##### 4.1) Criterio di Stima

Il criterio di stima adottato per determinare il valore venale dei cespiti,



basandosi su quanto disposto dalla corrente scienza e tecnica estimativa per beni di tal sorta, consiste nel *metodo sintetico-comparativo*, che è volto a determinare il più probabile valore di mercato o commerciale dei beni, ovvero il valore ipotizzabile nel libero mercato immobiliare locale e attuale sulla base delle più ragionevoli e probabili previsioni di commercializzazione al momento della stima dei cespiti. Tale criterio si basa su considerazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e sull'attuale andamento del mercato per beni immobiliari della stessa specie. A tale scopo sono state condotte indagini atte a formare classi di beni simili di valore noto, per riconoscere l'appartenenza degli immobili da stimare ad una delle classi considerate. Sulla base di tale classificazione si individua il valore medio di mercato dei beni nella ipotesi che gli stessi versino in condizioni di normalità e ordinarietà. Per tener conto, infine, di eventuali peculiari caratteristiche negative o positive degli immobili rispetto alle condizioni ordinarie e normali, il valore di mercato viene corretto apportando adeguate detrazioni e aggiunte.

#### **4.2) Valutazione di mercato**

Dagli accertamenti effettuati e dalle considerazioni tecniche sin qui riportate, risulta che il grado di appetibilità e commerciabilità delle unità immobiliari in esame è sufficiente in relazione alla zona in cui sono ubicate, alla consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versano.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che, per immobili ad uso abitativo e deposito/autorimessa della stessa fattispecie di quelli in esame e ubicati nella zona periferica o extra-urbana dell'abitato di Trinitapoli, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) 761,00 €/mq per l'abitazione e 434,00 €/mq per il deposito (agenzie immobiliari di Trinitapoli, proposte di vendita ad aprile 2024, allegato n° 17),
- b) 836,00 €/mq per l'abitazione e 467,00 €/mq per il deposito (borsino immobiliare - quotazioni aprile 2024 fascia media e massima, allegato n°



17),

- c) 825,00 €/mq per l'abitazione e 475,00 €/mq per il deposito (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - quotazione media del 2° semestre anno 2023, allegato n° 17).

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali degli immobili in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio pari a 807,00 €/mq per l'abitazione e uno pari a 459,00 €/mq per il deposito, ritenuti i più congrui per i beni oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato delle due unità immobiliari, riferito alle superfici commerciali vendibili e ai valori unitari individuati, è riportato nella tabella sottostante:

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
<b>BENE A</b> ) Immobile ad uso abitativo posto al piano rialzato sito nel comune di Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n° 111	204	807,00	164.628,00
<b>BENE B</b> ) Immobile adibito a deposito posto al piano seminterrato sito nel comune di Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n° 111	204	459,00	93.636,00
<b>VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =</b>			<b>258.300,00</b>

(\*) approssimato alle centinaia più vicine

A conclusione del presente quesito si riferisce che i beni sono stati pignorati per i diritti di proprietà pari al 100 % dell'intero e quindi non consistono in beni indivisi.

#### **4.3) Adeguali e correzioni della stima**

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici, non si evince l'esistenza sugli immobili di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sugli stessi che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

In sede di sopralluogo è emerso, però, che i cespiti presentano alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono alla base della precedente valutazione, e precisamente:

- a) la distribuzione e la destinazione degli spazi interni del deposito sono difformi dal progetto assentito dall'autorità comunale;



- b) i beni sono interclusi in quanto accessibili dalla strada pubblica solo previo attraversamento del piazzale non oggetto di vendita;
- c) l'impianto elettrico non è a norma;
- d) nel deposito bisogna ripristinare e riparare i rivestimenti, gli infissi e gli impianti danneggiati dall'incendio;
- e) la caldaia a metano dell'impianto di riscaldamento non è funzionante e non è collegata a un serbatoio di gas metano;
- f) la planimetria catastale del deposito non è conforme allo stato dei luoghi;
- g) i rivestimenti parietali e dei soffitti dell'abitazione vanno ripristinati e riparati per la presenza di danneggiamenti imputabili a fenomeni di umidità.

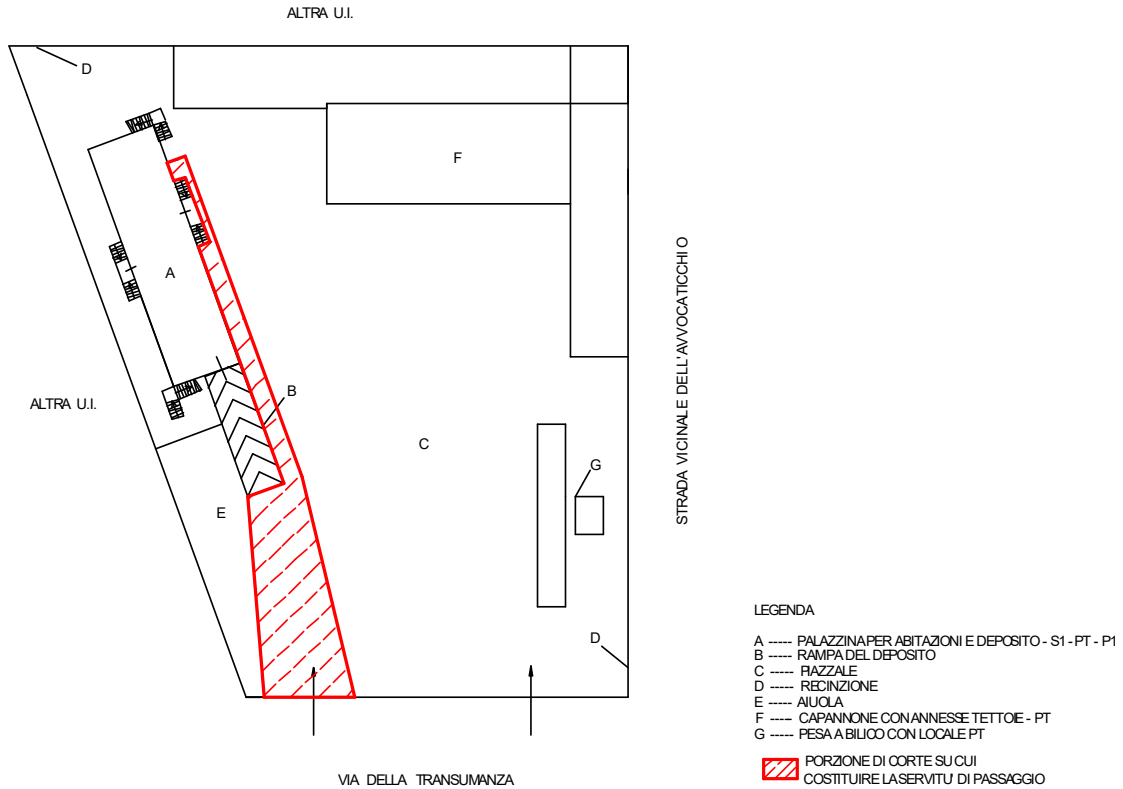
Si precisa che per le opere edili di cui al punto a) che precede non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto sono da considerarsi abusive anche se sanabili alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

Per eliminare l'interclusione dei beni pignorati e quindi per garantire agli stessi piena e autonoma fruibilità e godibilità, a valle della vendita e in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 1051 del Codice Civile, bisognerà costituire con atto pubblico su una porzione della corte la servitù di passaggio permanente a piedi e con automezzi, ivi incluso il libero uso del cancello carrabile che oggi controlla l'accesso al piazzale dalla pubblica via.

Ai fini della costituzione di tale servitù l'Esperto, in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal comma 2 dell'art. 1051 c.c., ha individuato quella porzione di corte da asservire al passaggio in modo da creare un accesso alla via pubblica più breve possibile e generare il minore danno al fondo servente. In figura 10 e nell'allegato n° 18 viene riportata in scala la planimetria generale del complesso edilizio con indicazione della porzione di piazzale, relativa posizione ed estensione in pianta, su cui convenientemente bisogna costituire la servitù di passaggio in favore del Lotto. Trattasi della porzione del piazzale esterno posto a Sud-Ovest dell'opificio, estesa complessivamente circa 232 mq su cui sporgono 2 dei 3 ingressi dei cespiti staggiti e precisamente la rampa di discesa al deposito e una delle rampe di scale e relativo pianerottolo che permette l'accesso all'unità



immobiliare adibita ad abitazione in piano rialzato (vd. figura n° 10).



**Figura n° 10. Planimetria generale del complesso edilizio in cui sono inseriti i cespiti staggiti siti in Trinitapoli alla via della Transumanza n° 111, con indicazione della porzione di piazzale esterno su cui andrebbe costituita la servitù di passaggio in favore del Lotto in vendita.**

Conseguentemente l'altra rampa di scala e relativo pianerottolo che immette all'abitazione, ovvero quella posta sulla parete a Ovest del fabbricato, affacciandosi su una porzione di corte che resterà di pertinenza esclusiva della debitrice esecutata andrà chiusa o non utilizzata (vd. figura n° 10). L'area asservita riceve accesso dalla strada pubblica tramite il cancello metallico carrabile più vicino al fabbricato, posto in via della Transumanza n° 111, il cui diritto di utilizzo e uso va naturalmente esteso anche al fondo dominante e al suo futuro proprietario (vd. figura n° 10).

Quest'area, che resterebbe di proprietà della debitrice esecutata, potrà essere comunque utilizzata dalla stessa per il passaggio a piedi o con automezzi e per la viabilità interna al complesso, ivi incluso l'accesso alle scalinate esterne che conducono all'abitazione posta al primo piano della palazzina, non oggetto di vendita.

Come statuito dall'art. 1053 del Codice Civile il futuro proprietario del





fondo dominante dovrà corrispondere, per la costituzione della servitù di passaggio, <<un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio>>. L'indennità da riconoscere alla proprietaria del fondo servente in via generale viene stabilita dalla normativa nazionale (codice civile e leggi speciali) tramite la seguente formula:

$$I = V + Fp + Vs + Imp/r + D$$

Dove:

V = valore dell'area occupata e sottratta all'utilità del fondo servente;

Fp = frutti pendenti perduti con l'occupazione dell'area;

Vs = valore del soprassuolo da demolire/rimuovere sull'area asservita;

Imp/r = capitalizzazione delle imposte;

D = danni arrecati al fondo servente, compresi quelli derivanti dal deprezzamento.

Nel caso di specie, però, la servitù di passaggio da costituirsi sulla corte esterna è di tipo non apparente, ovvero non comporta la realizzazione di opere visibili e permanenti necessarie all'esercizio della servitù stessa, inoltre non pregiudica l'utilizzo del bene da parte della proprietaria, infatti il fondo servente è già destinato e attrezzato per il passaggio e la viabilità di persone e automezzi all'interno del complesso, e per quanto detto la proprietaria anche a valle della costituzione della servitù potrà continuare ad utilizzarlo per la sua attuale destinazione d'uso e utilità. In considerazione di ciò la suindicata formula si semplifica in  $I = D$ , ovvero l'indennità coincide con il solo deprezzamento del bene a seguito dell'asservimento, ovvero con la perdita del valore commerciale in conseguenza delle limitazioni e/o disagi e/o riduzione di appetibilità sul mercato di zona derivanti dalla servitù. Alla luce del fatto che il fondo asservito potrà essere convenientemente e comodamente usato dai proprietari sia del fondo dominante che di quello servente, e considerando la precipua natura del bene asservito (corte esterna per il passaggio e la viabilità), questo Esperto ritiene di poter stabilire che il deprezzamento subito dall'unità fondiaria asservita è pari al 50 % del suo valore venale. Sulla scorta della quotazione di mercato rilevata in zona per piazzali asfaltati di pertinenza di complessi agricoli, e considerata la superficie totale su cui verrà costituita la servitù di passaggio, il valore dell'indennità da riconoscere alla proprietaria del fondo servente è pari a:



$I = 232 \text{ mq} \times 60 \text{ €/mq} \times 0,5 = 6.960,00 \text{ €}$ .

Infine, atteso che l'acquirente oltre a pagare l'indennità dovrà anche farsi carico delle spese per la stipula e la registrazione dell'atto notarile necessario per la costituzione della servitù di passaggio e della relativa trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia, si può ragionevolmente concludere che il costo complessivo per la servitù di passaggio sulla corte del subalterno 1 è pari a circa 8.000,00 €.

Bisogna infine precisare che gli immobili non presentano caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore a quello dei beni di tipo abitativo e deposito, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni simili presenti nel mercato di zona.

Pertanto, alla luce di quanto detto, ***verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare al valore di stima innanzi determinato.***

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione per il BENE A (€)	Valore della Riduzione per il BENE B (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5 %	8.231,40	4.681,80
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita	Non applicabile	0,00	0,00
Riduzione per vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore	Non applicabile	0,00	0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	BENE A): -) rivestimenti -) caldaia -) impianto elettrico BENE B): -) rivestimenti -) impianti -) infissi interni	4.500,00	15.000,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	Non applicabile	0,00	0,00
Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	costo servitù di passaggio: -) indennità ex art 1053 c.c.; -) atto notarile; -) trascrizione.	4.000,00	4.000,00
Spese per affrancazione da pesi quali censo, livello, uso civico, o per acquisizione diritto di piena proprietà (diritto di superficie, enfiteusi, ecc.)	Non applicabile	0,00	0,00



Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Sanatoria Aggiornamento catastale	500,00	2.500,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)</b>		<b>17.231,40</b>	<b>26.181,80</b>

(\*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore dello Incremento BENE A (€)	Valore dello Incremento BENE B (€)
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni simili presenti nel mercato di zona	Non applicabile	0,00	0,00
<b>VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

(\*) approssimato alle centinaia più vicine

#### 4.4) Valore venale complessivo dei beni

Esaminata la stima sintetica e considerate le correzioni da apportare ai valori di mercato così come determinati nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per i cespiti in esame, nello stato di fatto in cui si trovano e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a (con approssimazione alle centinaia più vicine):

**Valore Venale Complessivo del BENE A = 147.400,00 €**

**Valore Venale Complessivo del BENE B = 67.500,00 €**

#### 5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Non si tratta di pignoramento di beni indivisi atteso che gli immobili sono stati pignorati in danno della debitrice eseguita relativamente ai diritti di proprietà per l'intero.

#### 6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità degli immobili pignorati consentono di raggrupparli in un unico lotto indipendente e distinto per il quale procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

#### LOTTO UNICO



-) Immobile ad uso abitativo posto al piano rialzato di un piccolo fabbricato sito nel comune di Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n° 111 (già SS 544 Trinitapoli – Foggia), avente ingressi indipendenti da due rampe di scale esterne che si dipartono dal piazzale di pertinenza di altro immobile, non oggetto di vendita, e che allo stato lo interclude rispetto all'accesso diretto dalla succitata strada pubblica, composto di cucina, salotto, tre camere, corridoio, ripostiglio e tre bagni per una superficie complessiva coperta di circa 199 mq e una superficie scoperta (pianerottoli e rampe di scale) di circa 17 mq, il tutto confinante sui quattro lati con il piazzale di pertinenza del capannone di tipo agricolo censito in catasto al foglio di mappa n° 86 particella n° 12 subalterno 1, che a sua volta riceve accesso dal civico 111 di via della Transumanza, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Trinitapoli (BT) in ditta a ██████████ ██████████ nato a Trinitapoli il ██████████, proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 86, particella n° 12 subalterno 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 197 mq, rendita 560,36 €.

-) Immobile adibito a deposito posto al piano seminterrato di un piccolo fabbricato sito nel comune di Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n° 111 (già SS 544 Trinitapoli – Foggia), ricevente accesso tramite rampa di discesa ad uso esclusivo dal piazzale di pertinenza di altro immobile, non oggetto di vendita, e che allo stato lo interclude rispetto all'accesso diretto dalla succitata strada pubblica, composto di cinque locali e accessori di corridoio, ripostiglio e bagnetto, per una superficie complessiva coperta di circa 199 mq e una superficie scoperta (rampa di discesa) di circa 54 mq, il tutto confinante sui quattro lati con il piazzale di pertinenza del capannone di tipo agricolo censito in catasto al foglio di mappa n° 86 particella n° 12 subalterno 1, che a sua volta riceve accesso dal civico 111 di via della Transumanza, salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Trinitapoli (BT) in ditta a ██████████ ██████████ nato a Trinitapoli il ██████████ proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 86, particella n° 12 subalterno 3, cat. C/2, classe 2, consistenza 176 mq, superficie catastale totale 195 mq, rendita 409,03 €.

**Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 214.900,00 €**



## **7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dalla signora [REDACTED] (vd. allegato n° 2) è emerso che i cespiti risultano nella sua piena disponibilità e possesso e che li occupa quale propria abitazione principale e residenza. Gli immobili sono dotati di allaccio al servizio di fornitura di energia elettrica intestata alla signora [REDACTED] [REDACTED] (vd. allegato n° 19).

## **8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo di causa e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia è emerso che sugli immobili non gravano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità del cespite (vd. allegato n° 6).

Il cespite non è dichiarato d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non è soggetto alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

I beni non fanno parte di un condominio.

## **9) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA**

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo di causa e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia si evince che nel ventennio sui beni gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 6).

### **9.1) Iscrizioni**

- Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto a rogito del notaio dott.ssa Davida Palumbo di Barletta del 9/5/2000 rep. n° 29236 – Formalità di Riferimento: Iscrizione nn 8594/1340 del 12/5/2000 - iscritta a Foggia in data 28/4/2020 al n° 901 Reg. Part. e al n° 7366 Reg. Gen..



- Ipoteca legale derivante da norma art. 77 DPR 29/9/1973 n° 602 in virtù di atto di Equitalia ETR S.p.A. dell'1/3/2011 rep. n° 1771/43 - iscritta a Foggia in data 14/3/2011 al n° 1303 Reg. Part. e al n° 5864 Reg. Gen..

### **9.2) Trascrizioni**

- Pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia l'11/1/2010 Rep. n° 52 e trascritto in data 5/2/2010 al n° 2713 Reg. Gen. e al n° 1916 Reg. Part.
- Pignoramento immobiliare a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 20/6/2022 Rep. n° 2830 e trascritto in data 13/7/2022 al n° 17642 Reg. Gen. e al n° 13868 Reg. Part.

## **10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI**

Dalle indagini esperite presso il comune di Trinitapoli è risultato che i beni ricadono in forza del vigente Piano Regolatore Generale in zona agricola E3 “area coltivata a media produttività”, e che la loro destinazione è congruente con quanto stabilito dallo stesso P.R.G..

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili è avvenuta in virtù delle concessioni edilizie n° 60/91 del 20 giugno 1991 (pratica n° 83/91) e n° 9/97 dell'11/3/1997 (pratica n° 105/96), quest'ultima per la sopraelevazione del primo piano (vd. allegato n° 20). Dalla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico comunale è emerso che i lavori di edificazione dei cespiti staggiti iniziarono il 5 settembre 1991 e furono ultimati in data 30 maggio 1993, e che furono dichiarati abitabili in virtù di Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 3540 del 27 febbraio 1997 (vd. allegato n° 20). Il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore al momento dell'edificazione, e in conformità agli strumenti urbanistici e Regolamento Edilizio vigenti.

In occasione del sopralluogo è stato accertato che la distribuzione e la destinazione degli spazi interni del deposito in piano seminterrato sono difformi



dal progetto assentito dall'autorità comunale. Dette opere sono comunque conformi agli strumenti urbanistici generali approvati e alle normative igienico-sanitarie vigenti, e quindi sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

Le unità immobiliari risultano essere regolarmente accatastate con gli estremi attuali su riportati, a meno della planimetria catastale del piano seminterrato che è difforme dallo stato dei luoghi, e dell'indirizzo non allineato alla toponomastica aggiornata, nonché dell'intestazione.

Il suolo su cui sorge il fabbricato non è soggetto a edilizia convenzionata.

## **11) VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA PER IL COMPENDIO**

È stato accertato che il BENE A non risulta provvisto di Certificazione Energetica. Si assevera però che la stessa unità immobiliare, trattandosi di immobile destinato ad abitazione, deve essere dotata di Attestato di Prestazione Energetica per il trasferimento a titolo oneroso o per la cessione in locazione così come disposto dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 192/2005, dall'art. 2 del D.Lgs. n° 311/2006 e dagli artt. 3 e 6 del D.Lgs. n° 63/2013.

Lo scrivente nella qualità di tecnico certificatore ha provveduto a effettuare la Certificazione Energetica per l'appartamento in ottemperanza alla vigente normativa nazionale e regionale con i modelli di calcolo definiti dal D.M. del 26/06/15, rilasciando l'attestato di prestazione energetica **APE n° 1100102400500451 del 21/4/2024** regolarmente trasmesso al catasto energetico regionale da cui emerge che l'indice di prestazione energetica globale dell'immobile è pari a 134,05 kWh/m<sup>2</sup>\*anno, e che appartiene alla Classe Energetica "F" (vd. allegato n° 21).

Si assevera, infine, che il BENE B è escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica poiché, come prescritto dall'appendice A del D.M. del 26/06/15, consiste in *“edifici il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi termici quali autorimesse”*.



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

Per gli immobili pignorati non sussistono le condizioni di cui all'art. 1- quater della legge n. 199 del 18 dicembre 2008.

>>>>>>>><<<<<<<<

### SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO DEI LOTTI

#### DA PORRE IN VENDITA

<u>LOTTO UNICO</u>
<b>Tipologia, descrizione e ubicazione dei beni</b>
<b>BENE A)</b> Immobile ad uso abitativo posto al piano rialzato di un piccolo fabbricato sito nel comune di Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n° 111 (già SS 544 Trinitapoli – Foggia), avente ingressi indipendenti da due rampe di scale esterne che si dipartono dal piazzale di pertinenza di altro immobile, non oggetto di vendita, e che allo stato lo interclude rispetto all'accesso diretto dalla succitata strada pubblica, composto di cucina, salotto, tre camere, corridoio, ripostiglio e tre bagni per una superficie complessiva coperta di circa 199 mq e una superficie scoperta (pianerottoli e rampe di scale) di circa 17 mq, il tutto confinante sui quattro lati con il piazzale di pertinenza del capannone di tipo agricolo censito in catasto al foglio di mappa n° 86 particella n° 12 subalterno 1, che a sua volta riceve accesso dal civico 111 di via della Transumanza, salvo altri e migliori confini. <b>BENE B)</b> Immobile adibito a deposito posto al piano seminterrato di un piccolo fabbricato sito nel comune di Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n° 111 (già SS 544 Trinitapoli – Foggia), ricevente accesso tramite rampa di discesa ad uso esclusivo dal piazzale di pertinenza di altro immobile, non oggetto di vendita, e che allo stato lo interclude rispetto all'accesso diretto dalla succitata strada pubblica, composto di cinque locali e accessori di corridoio, ripostiglio e bagno, per una superficie complessiva coperta di circa 199 mq e una superficie scoperta (rampa di discesa) di circa 54 mq, il tutto confinante sui quattro lati con il piazzale di pertinenza del capannone di tipo agricolo censito in catasto al foglio di mappa n° 86 particella n° 12 subalterno 1, che a sua volta riceve accesso dal civico 111 di via della Transumanza, salvo altri e migliori confini.
<b>Dati Catastali</b>
<b>BENE A)</b> censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Trinitapoli (BT) in ditta a [REDACTED] nato a Trinitapoli il [REDACTED], proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 86, particella n° 12 subalterno 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 197 mq, rendita 560,36 €. <b>BENE B)</b> censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Trinitapoli (BT) in ditta a [REDACTED] nato a Trinitapoli il [REDACTED] proprietario per 1/1, con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 86, particella n° 12 subalterno 3, cat. C/2, classe 2, consistenza 176 mq, superficie catastale totale 195 mq, rendita 409,03 €.
<b>Attuali proprietari e Titolo di provenienza</b>
➤ [REDACTED] nata a Trinitapoli il [REDACTED], per la piena proprietà. -) Accettazione tacita dell'eredità decretata dal g.o.t. del Tribunale di Foggia – prima sezione civile, Avv. Giacoma Fanizza con sentenza n° 189/2019 cron. n. 1061/2019 del 18/1/2019, rep n° 361/2019, trascritta a Foggia il 30/5/2019 ai nn. 8996/11785
<b>Iscrizioni e Trascrizioni</b>
1) Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo in virtù di atto a rogito del notaio dott.ssa Davida Palumbo di Barletta del 9/5/2000 rep. n° 29236 – Formalità di Riferimento: Iscrizione nn 8594/1340 del 12/5/2000 - iscritta a Foggia in data 28/4/2020 al n° 901 Reg. Part. e al n° 7366 Reg. Gen.. 2) Ipoteca legale derivante da norma art. 77 DPR 29/9/1973 n° 602 in virtù di atto di Equitalia ETR S.p.A. dell'1/3/2011 rep. n° 1771/43 - iscritta a Foggia in data 14/3/2011 al n° 1303 Reg. Part. e al n° 5864 Reg. Gen.. 3) Pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia l'11/1/2010 Rep. n° 52 e trascritto in data 5/2/2010 al n° 2713 Reg. Gen. e al n° 1916 Reg. Part. 4) Pignoramento immobiliare a favore di Siena NPL 2018 s.r.l. con sede in Roma – derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia il 20/6/2022 Rep. n° 2830 e trascritto in data 13/7/2022 al n° 17642 Reg. Gen. e al n° 13868 Reg. Part.





<b>Stato di Occupazione</b>
Gli immobili risultano nella piena disponibilità e possesso della debitrice esecutata che li occupa quale propria abitazione principale e residenza.
<b>Regolarità edilizio-urbanistica e Agibilità</b>
-) Concessioni edilizie n° 60/91 del 20 giugno 1991 e n° 9/97 dell'11/3/1997. -) Autorizzazione di Abitabilità prot. n° 3540 del 27 febbraio 1997. -) Irregolarità o abusi edilizi-urbanistici: il BENE B possiede una distribuzione e destinazione degli spazi interni differenti da quelle di progetto. Dette opere sono suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione.
<b>Certificazione Energetica</b>
<b>BENE A)</b> : APE n° 1100102400500451 del 21/4/2024: prestazione energetica globale dell'immobile = 134,05 kWh/m2*anno; Classe Energetica = F. <b>BENE B)</b> : escluso dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica in quanto deposito.
<b>Conformità catastale</b>
Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate. La planimetria catastale del deposito non è conforme allo stato dei luoghi. Indirizzo e ditta d'intestazione non sono aggiornati.
<b>PREZZO BASE D'ASTA = 214.900,00 €</b>

>>>>>>>><<<<<<<<<

### **DOCUMENTI ALLEGATI**

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

- 1) comunicazioni per il sopralluogo;
- 2) verbale di sopralluogo;
- 3) istanza di accesso alla pratica edilizia;
- 4) istanza per rasterizzazione esatta della planimetria catastale sub 3;
- 5) visure catastali storiche;
- 6) ispezioni ipotecarie;
- 7) certificato anagrafico di stato civile;
- 8) planimetria catastale abitazione a piano rialzato;
- 9) planimetria catastale deposito in piano seminterrato;
- 10) elaborato grafico per localizzazione dei beni;
- 11) stralcio del foglio di mappa n° 86 del comune di Trinitapoli;
- 12) fotografia aerea;
- 13) planimetria generale del complesso edilizio;
- 14) rilievi fotografici;
- 15) planimetria abitazione;
- 16) planimetria deposito;
- 17) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
- 18) planimetria del complesso edilizio con porzione di piazzale da asservire;
- 19) bolletta utenza energia elettrica;



**Ing. Gianni Iagulli**

Via Cerulli 1<sup>a</sup> traversa scala F, 71016 San Severo (BT)

Tel.: 338-4702273, Fax: 0882-601920, E-mail: [gianni.iagulli@libero.it](mailto:gianni.iagulli@libero.it); PEC: [gianni.iagulli@ingpec.eu](mailto:gianni.iagulli@ingpec.eu)

---

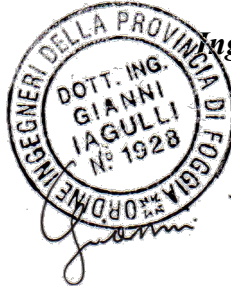
- 20) concessioni edilizie e abitabilità;
- 21) Attestato di Prestazione Energetica;
- 22) ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 27 aprile 2024

**L'Esperto**

**Ing. Gianni Iagulli**



*Iagulli*

