

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 75/2020 R.GES. promossa da INTESA SAN PAOLO SpA in danno di

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 16.4.21 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 15.12.21 il prescritto giuramento.

Alla data del 2.12.21 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 15.12.21.

Intanto l'11.12.21 lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

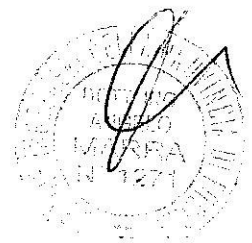
Infine si annota che il predetto termine ordinatorio di consegna della perizia veniva successivamente prorogato su istanze motivate dello scrivente, debitamente autorizzate dal Sig. Giudice.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

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

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle



iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il 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 nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) 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, anche 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 alla stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel

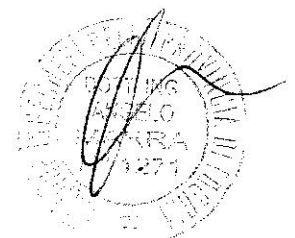


corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della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

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

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

10) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi



rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;



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

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

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

Per gli immobili 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.

Inoltre:

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 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.



2 - OPERAZIONI SVOLTE

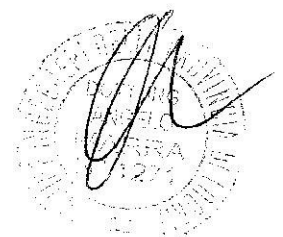
Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica dell'appartamento al p.t. (all.to n. 3) e quella dell'appartamento al 1°p. (all.to n. 4), nonché le planimetrie catastali degli stessi, rispettivamente (all.to n. 5) ed (all.to n. 6), in uno al foglio di mappa (all.to n. 7).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di Trinitapoli si reperiva la documentazione connessa alla pratica di sanatoria dell'intero fabbricato contenente le due u.i. oggetto di espropriazione, nello specifico: domanda di sanatoria del 28.3.1986 (prot. n. 03647) in uno a doc. grafica progettuale e ricevuta di oblazione per abusivismo edilizio del 24.3.1986 (all.to n. 8.1), perizia giurata datata 23.7.1986 a firma del tecnico (ing. Giuliano Giuseppe) incaricato dalla committenza (all.to n. 8.2), conc. ed. in sanatoria del 24.4.1989 (all.to n. 8.3).

Mentre, presso l'Ufficio di Stato Civile, sempre del Comune di Trinitapoli, si acquisiva l'estratto di matrimonio dei debitori esecutati (all.to n. 9).

Intanto il giorno 10.5.22 si fissava (previa regolare comunicazione a mezzo pec all'avv. della creditrice procedente ed a mezzo racc. a.r. ai debitori esecutati), l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

In tale occasione, presente solo il sig. _____ si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico degli immobili, nonchè si eseguivano



rilievi per l'elaborazione delle pratiche A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né i debitori eseguiti nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che gli stessi sono pervenuti ai sigg.: _____

(per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà) e _____

_____ (per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà), attraverso i seguenti atti:

- **atto di divisione del 24.6.1985** a rogito notar Rizzo Nicolò rep. nn. 135631/13080, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10.7.1985 ai nn. 10759/190464 di formalità, intercorso con i sig.ri

_____ ;
a sua volta ai condividenti, quanto diviso, era pervenuto con:



- **atto di compravendita del 16.11.1982** a rogito notar Rizzo Nicolò, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l’11.12.1982 ai nn. 18451/145120 di formalità.

Per quanto riguarda le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili in argomento nel corso del tempo, si annota quanto segue:

- u.i. fl. 86, part.lla 202, sub 6

deriva dalla variazione dell’immobile distinto in Catasto al fl. 86, part.lla 202, sub 4, a sua volta derivante dalla variazione dell’immobile distinto in Catasto al fl. 86, part.lla 226, sub 5, derivante a sua volta dalla variazione dell’immobile distinto in Catasto al fl. 86, part.lla 226, sub 1;

- u.i. fl. 86, part.lla 202, sub 2

deriva dalla variazione dell’immobile distinto in Catasto al fl. 86, part.lla 226, sub 3.

Inoltre si annota che i cespiti distinti in Catasto al fl. 86, part.lla 202, sub 2 e 6, insistono sull’ente urbano distinto con la part.lla 202 di mq. 283 comprendente anche le part.lle 309 e 311.

a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento)

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento, si può affermare la loro perfetta coincidenza.

a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sui beni de quo altre procedure esecutive.

a) I QUESITO - QUINQUIES (Regime patrimoniale dei debitori)



Dall'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti (sig.

, si evince che gli stessi hanno contratto
5 e che al riguardo non è
riportata alcuna annotazione.

b) II QUESITO (Identificazione dei beni)

Immobili pignorati

Gli immobili pignorati e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. Pucillo Carmelo Vicente del 27.2.2020 e del successivo atto di rinuncia parziale al pignoramento immobiliare datato 10.6.2020, sempre a firma del predetto avv. Pucillo, sono i seguenti:

- 1) Appartamento per uso abitazione, posto al piano terra, di vani 6, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 6, sez. urbana;*
 - 2) Appartamento per uso abitazione, posto al primo piano, di vani 4, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 2, sez. urbana;*
- entrambi siti nel Comune di Trinitapoli in piena proprietà per la quota ideale di ½ ciascuno dei sigg.*

Coerenze

Le coerenze dei beni, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

a) appartamento p.t.

distacco terreno proprietà dei debitori da strada pubblica via della Transumanza (part.lla 310), altra u.i. similare non oggetto di pignoramento, distacco terreno proprietà dei debitori (part.lle 310-308), distacco terreno



proprietà dei debitori (part.lla 308), nonché sottostante appart. in 1°p. di proprietà dei debitori, salvo altri;

b) appartamento 1°p.

distacco terreno proprietà dei debitori da strada pubblica via della Transumanza (part.lla 310), altra u.i. similare non oggetto di pignoramento, distacco terreno proprietà dei debitori (part.lle 310-308), distacco terreno proprietà dei debitori (part.lla 308), nonché soprastante appart. in p.t. di proprietà dei debitori, salvo altri.

Dati catastali

I beni in questione risultano attualmente censiti al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di Trinitapoli, così come segue:

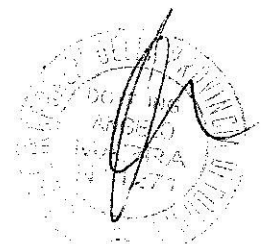
a) appartamento p.t.

fl. 86, part.lla 202, sub 6, categ. A/3, cl. 2, consist. vani 6, Contrada Masseria di Mezzo, p. T, superf. catast. tot. mq. 132, tot. escluse aree scoperte mq. 127, R.C. € 402,84; in ditta (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) e (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni);

b) appartamento 1°p.

fl. 86, part.lla 202, sub 2, categ. A/3, cl. 2, consist. vani 4, Contrada Masseria di Mezzo, p. 1°, superf. catast. tot. mq. 122, tot. escluse aree scoperte mq. 114, R.C. € 268,56; in ditta (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) e (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni).

b) II QUESITO - BIS (Individuazione beni a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)



In merito all'esatta individuazione del fabbricato, di cui gli immobili pignorati sono parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 10).

c) III QUESITO (Descrizione dei beni)

Descrizione della zona

I beni pignorati, costituiti da due appartamenti indipendenti sovrapposti, parte di un più ampio fabbricato, trovansi ubicati in Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza n. 101, in una zona periferica della città, comunque urbanizzata.

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta

Il succitato fabbricato si sviluppa su due livelli f.t. destinati a residenze serviti da ingressi indipendenti a mezzo scalinate esterne, lo stesso è circondato da ampia area scoperta di proprietà dei debitori eseguiti, ma non oggetto di pignoramento.

La costruzione, avente copertura piana a terrazzo, è realizzata con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti in latero-cemento.

Il fabbricato de quo, interamente intonacato e tinteggiato, presenta sui vari prospetti balconi e finestre variamente distribuite (foto n. 1) e, i due appartamenti pignorati, definiscono un intero lato del medesimo edificio.

Nello specifico si annota quanto appresso:

- *appartamento pignorato al p.t.*

l'immobile, avente accesso a mezzo scala in muratura posta sul prospetto principale dell'edificio (foto n. 2), presenta un'altezza utile di mt. 3,10 ed è costituito da tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno), nonché due balconi, come da



pianta redatta dal sottoscritto che risulta conforme con quella catastale se si eccettua le due finestre esistenti in cucina che nella pianta catastale non sono riportate (all.to n. 11).

I vari ambienti sono intonacati a civile, mentre il bagno e la cucina (quest'ultima limitatamente alla sola zona operativa) presentano un rivestimento in piastrelle; la pavimentazione dei vari ambienti è in elementi regolari in grès. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni, dotati di vetro camera, presentano telai in pvc e, per molti di essi, schermature in persiane del tipo alla veneziana (foto nn. 4-5-6-7-8-9).

I due balconi sono debitamente pavimentati e delimitati da balaustre in muratura;

- *appartamento pignorato al 1°p.*

l'immobile, avente accesso a mezzo scala in muratura posta sul prospetto laterale dell'edificio (foto n. 3), presenta un'altezza utile di mt. 3,00 ed è costituito da cinque vani (soggiorno-pranzo e quattro camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio, ingresso e disimpegno), nonché due balconi, come da pianta redatta dal sottoscritto che risulta difforme da quella catastale, in quanto il bene, allo stato, presenta una diversa distribuzione interna (all.to n. 12).

I vari ambienti sono intonacati a civile, mentre il bagno e la cucina sono rivestiti in piastrelle; la pavimentazione dei vari ambienti è in elementi regolari in grès. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni, dotati di vetro camera, presentano telai in pvc e schermature in persiane del tipo alla veneziana (foto nn. 10-11-12-13-14).



I due balconi sono debitamente pavimentati e delimitati da ringhiere metalliche.

Impianti

Entrambi gli appartamenti sono dotati di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, apparecchi di climatizzazione, impianto TV autonomo, impianto telefonico e citofonico.

Si precisa che gli impianti tecnologici degli appartamenti risultano tutti funzionanti, eccetto quelli termici attualmente privi di approvvigionamento. In merito ai suddetti impianti, per quanto è stato possibile accertare in sede di visita, si può affermare che risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli impianti in essere).

Considerazioni generali

La manutenzione generale dell'edificio è discreta, infatti sono in discreto stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, le facciate, le scalinate e gli infissi.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno degli appartamenti può considerarsi buona.

d) IV QUESITO (Stima dei beni)

Consistenza

La superficie lorda dell'appartamento in p.t. è:



mq. 127,50 – tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno), nonché due balconi, avendo considerato la superficie di quest'ultimi ridotta di 1/3;

La superficie lorda dell'appartamento in 1°p. è:

mq. 120,85 – cinque vani (soggiorno-pranzo e quattro camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio, ingresso e disimpegno), nonché due balconi, avendo considerato la superficie di quest'ultimi ridotta di 1/3.

Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale gli immobili possono essere scambiati o compravenduti in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per i beni in argomento:

a) appartamento p.t.

- la sua buona esposizione e l'ampio spazio privato esterno, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, è urbanizzata e



comunque non distante dal centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;

- il particolare taglio costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la buona manutenzione generale interna è un ulteriore elemento positivo;

b) appartamento 1°p.

- la sua buona esposizione e l'ampio spazio privato esterno, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, è urbanizzata e comunque non distante dal centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;
- la buona manutenzione generale interna è un ulteriore elemento positivo;

I prezzi correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono così sinteticamente stimare:

a) appartamento p.t.

intorno a valori compresi tra **€/mq. 750,00** ed **€/mq. 950,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 850,00**;

b) appartamento 1°p.



intorno a valori compresi tra €/mq. 750,00 ed €/mq. 950,00, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di €/mq. 850,00.

Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale dei beni, nel modo seguente:

a) *appartamento p.t.*

mq. 127,50 x €/mq. 850,00 = € 108.375,00, che si arrotonda ad € **108.000,00** (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di maggio 2022), **pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai debitori eseguiti;**

b) *appartamento 1°p.*

mq. 120,85 x €/mq. 850,00 = € 102.722,50, che si arrotonda ad € **103.000,00** (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di maggio 2022), **pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai debitori eseguiti.**

Per un totale di € 211.000,00.

Iva

Il trasferimento degli immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che i debitori eseguiti svolgano attività di impresa costruttrice e/o similare.

d) IV QUESITO - BIS (Stima dei beni secondo dati O.M.I.)



L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il secondo semestre 2021 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione residenziale aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:

- valore min : €/mq. 700,00;

- valore max: €/mq. 900,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

Non si è in presenza di pignoramento di beni indivisi; i debitori esecutati sono proprietari degli immobili pignorati per la loro interezza, nella quota di ½ ciascuno.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche dei cespiti in precedenza descritti, nonché della loro attuale consistenza ed articolazione, si propone la vendita in due distinti lotti, così individuati:

Lotto 1 (appartamento p.t.)

- *ubicazione*: Trinitapoli (BT) via della Transumanza n. 101;

- *consistenza*: tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno), nonché due balconi;

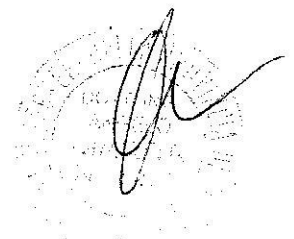
- *confini*: distacco terreno proprietà dei debitori da strada pubblica via della Transumanza (part.IIa 310), altra u.i. similare non oggetto di pignoramento, distacco terreno proprietà dei debitori (part.IIe 310-308), distacco terreno proprietà dei debitori (part.IIa 308), nonché sottostante appart. in 1°p. di proprietà dei debitori, salvo altri;



- *dati catastali*: fl. 86, part.IIa 202, sub 6, categ. A/3, cl. 2, consist. vani 6, Contrada Masseria di Mezzo, p. T, superf. catast. tot. mq. 132, tot. escluse aree scoperte mq. 127, R.C. € 402,84; in ditta _____ (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) e _____ (proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni);
- *prezzo base*: **€ 108.000,00 pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai debitori esecutati;**

Lotto 2 (appartamento 1°p.)

- *ubicazione*: Trinitapoli (BT) via della Transumanza n. 101;
- *consistenza*: cinque vani (soggiorno-pranzo e quattro camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio, ingresso e disimpegno), nonché due balconi, avendo considerato la superficie di quest'ultimi ridotta di 1/3;
- *confini*: distacco terreno proprietà dei debitori da strada pubblica via della Transumanza (part.IIa 310), altra u.i. similare non oggetto di pignoramento, distacco terreno proprietà dei debitori (part.IIe 310-308), distacco terreno proprietà dei debitori (part.IIa 308), nonché sopastante appart. in p.t. di proprietà dei debitori, salvo altri;
- *dati catastali*: fl. 86, part.IIa 202, sub 2, categ. A/3, cl. 2, consist. vani 4, Contrada Masseria di Mezzo, p. 1°, superf. catast. tot. mq. 122, tot. escluse aree scoperte mq. 114, R.C. € 268,56; in ditta _____ (proprietà per 1/2 in regime di



comunione dei beni) e (proprietà
per 1/2 in regime di comunione dei beni);
- **prezzo base: € 103.000,00 pari alla quota dell'intero in capo per 1/2
ciascuno ai debitori esegutati.**

g) VII QUESITO (Possesso dei beni)

Dagli accertamenti eseguiti gli immobili risultano in possesso dei debitori
esegutati.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in
loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni,
che resteranno a carico dell'acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)

Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del
pignoramento in precedenza indicato, gli immobili innanzi descritti hanno
formato oggetto delle seguenti formalità:

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di
Foggia il 5.9.18, rep. n. 957, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di
Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l'11.9.18 ai nn.
18706/2399 di formalità in favore di Banco di Napoli SpA con sede in
Napoli – part. iva 04485191219 e contro i sigg.

5

(per i diritti pari ad ½ di
proprietà) riferiti agli immobili: appartamento per uso abitazione, posto al
piano terra, di vani 6, categ. A3, fl.86, part.IIa 202, sub 6, sez. urbana ed



appartamento per uso abitazione, posto al primo piano, di vani 4, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 2, sez. urbana;

- **pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Foggia il 17.2.20, rep. n. 64, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27.2.20 ai nn. 4377/3358 di formalità in favore di Intesa San Paolo SpA con sede in Torino – part. iva 00799960158 e contro i sigg.

(per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà)
riferiti agli immobili: appartamento per uso abitazione, posto al piano terra, di vani 6, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 6, sez. urbana ed appartamento per uso abitazione, posto al primo piano, di vani 4, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 2, sez. urbana.

I) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica dei beni)

Il fabbricato contenente i beni pignorati è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria, in quanto costruito all’epoca senza la necessaria autorizzazione.

In particolare dalle ricerche e verifiche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Trinitapoli si è potuto accertare che:

- in data 28.3.1986 (prot. n. 03647) veniva presentata domanda di sanatoria corredata da doc. grafica progettuale e relativa ricevuta di oblazione datata 24.3.1986;
- in data 23.7.1986 si produceva perizia giurata a firma del tecnico (ing. Giuliano Giuseppe) incaricato dalla committenza, tesa ad asseverare



quanto di fatto realizzato, risultante conforme ai documenti strutturali depositati presso il Genio Civile di Foggia;

- il 24.4.1989 veniva rilasciata la richiesta conc. ed. in sanatoria di cui alla pratica di condono edilizio n. 68.

Infine, sempre dagli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C., si può affermare che non è stato rintracciato alcun certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato in questione.

m) XI QUESITO (Certificazione energetica appartamenti)

Per i summenzionati appartamenti sono stati redatti, conformemente alla normativa vigente, i relativi attestati di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente acclusi alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda.

In merito si annota che per la loro stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo delle due u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria del fabbricato e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica degli appartamenti.

Successivamente copia delle due A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia – Catasto Energetico, nello specifico:

- certif. A.P.E. appart. p.t. (cod. identif. n. 1100102200256795) + dichiarazione assenza caldaia (all.to n. 13);
- certif. A.P.E. appart. 1°p. (cod. identif. n. 1100102200256798) + dichiarazione assenza caldaia (all.to n. 14).



n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

Gli appartamenti sottoposti a procedura esecutiva immobiliare non presentano le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che la stessa riguarda due beni immobili (appartamenti per uso abitazione) oggetto di due lotti di vendita, così definiti:

Lotto 1 (appartamento p.t.)

- ubicazione:

Trinitapoli (BT) via della Transumanza n. 101 (zona periferica del Comune);

- sommaria descrizione:

l'appartamento pignorato, rialzato rispetto alla quota terreno, si presenta in un buono stato di conservazione generale ed è dotato di tutti gli impianti. I vari ambienti sono intonacati a civile, mentre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle;

- consistenza:

tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno), nonché due balconi;

- confini:

distacco terreno proprietà dei debitori da strada pubblica via della Transumanza (part.lla 310), altra u.i. similare non oggetto di pignoramento,



distacco terreno proprietà dei debitori (part.lle 310-308), distacco terreno proprietà dei debitori (part.lla 308), nonché sottostante appart. in 1°p. di proprietà dei debitori, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 86, part.lla 202, sub 6, categ. A/3, cl. 2, consist. vani 6, Contrada Masseria di Mezzo, p. T, superf. catast. tot. mq. 132, tot. escluse aree scoperte mq. 127, R.C. € 402,84; in ditta

- attuali proprietari:

debitori eseguiti:

comunione dei ben

regime di comunione dei beni);

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto ai sigg.:

atto di divisione del 24.6.1985 a rogito notar Rizzo Nicolò rep. nn. 135631/13080, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10.7.1985 ai nn. 10759/190464 di formalità, intercorso con i sig.ri:

- iscrizioni e trascrizioni:



ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 5.9.18, rep. n. 957, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l'11.9.18 ai nn. 18706/2399 di formalità in favore di Banco di Napoli SpA con sede in Napoli – part. iva 04485191219 e contro i sigg.

(per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà) riferiti agli immobili: appartamento per uso abitazione, posto al piano terra, di vani 6, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 6, sez. urbana ed appartamento per uso abitazione, posto al primo piano, di vani 4, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 2, sez. urbana;
pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 17.2.20, rep. n. 64, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27.2.20 ai nn. 4377/3358 di formalità in favore di Intesa San Paolo SpA con sede in Torino – part. iva 00799960158 e contro i sigg. l

(per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà) riferiti agli immobili: appartamento per uso abitazione, posto al piano terra, di vani 6, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 6, sez. urbana ed appartamento per uso abitazione, posto al primo piano, di vani 4, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 2, sez. urbana;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati;

- regolarità edilizia ed urbanistica:



il fabbricato contenente il bene pignorato è stato oggetto di conc. ed. in sanatoria del 24.4.1989, giusta pratica di condono edilizio n. 68;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

presso i competenti uffici non è stato rintracciato alcun certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento;

- prezzo base d'asta:

€ 108.000,00 pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai debitori eseguiti;

Lotto 2 (appartamento 1°p.)

- ubicazione:

Trinitapoli (BT) via della Transumanza n. 101 (zona periferica del Comune);

- sommaria descrizione:

l'appartamento pignorato, collegato alla quota stradale a mezzo scalinata esterna, si presenta in un buono stato di conservazione generale ed è dotato di tutti gli impianti. I vari ambienti sono intonacati a civile, mentre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle;

- consistenza:

cinque vani (soggiorno-pranzo e quattro camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio, ingresso e disimpegno), nonché due balconi;

- confini:



distacco terreno proprietà dei debitori da strada pubblica via della Transumanza (part.lla 310), altra u.i. similare non oggetto di pignoramento, distacco terreno proprietà dei debitori (part.lle 310-308), distacco terreno proprietà dei debitori (part.lla 308), nonché soprastante appart. in p.t. di proprietà dei debitori, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 86, part.lla 202, sub 2, categ. A/3, cl. 2, consist. vani 4, Contrada Masseria di Mezzo, p. 1°, superf. catast. tot. mq. 122, tot. escluse aree scoperte mq. 114, R.C. € 268,56; in

- attuali proprietari:

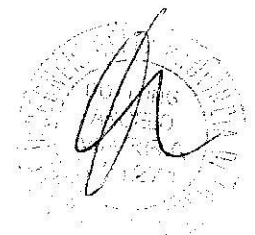
- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto ai sigg.:

(per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà) e

(per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ di proprietà), con

atto di divisione del 24.6.1985 a rogito notar Rizzo Nicolò rep. nn. 135631/13080, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10.7.1985 ai nn. 10759/190464 di formalità, intercorso con i sig.ri:



- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Foggia il 5.9.18, rep. n. 957, iscritta presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare l’11.9.18 ai nn. 18706/2399 di formalità in favore di Banco di Napoli SpA con sede in Napoli – part. iva 04485191219 e contro i sigg.

proprietà) riferiti agli immobili: appartamento per uso abitazione, posto al piano terra, di vani 6, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 6, sez. urbana ed appartamento per uso abitazione, posto al primo piano, di vani 4, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 2, sez. urbana;

pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 17.2.20, rep. n. 64, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 27.2.20 ai nn. 4377/3358 di formalità in favore di Intesa San Paolo SpA con sede in Torino – part. iva 00799960158 e contro i sigg.

agli immobili: appartamento per uso abitazione, posto al piano terra, di vani 6, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 6, sez. urbana ed appartamento per uso abitazione, posto al primo piano, di vani 4, categ. A3, fl.86, part.lla 202, sub 2, sez. urbana;

- stato di occupazione:

attualmente l’immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati;



- regolarità edilizia ed urbanistica:

il fabbricato contenente il bene pignorato è stato oggetto di conc. ed. in sanatoria del 24.4.1989, giusta pratica di condono edilizio n. 68;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

presso i competenti uffici non è stato rintracciato alcun certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato contenente il bene oggetto di pignoramento;

- prezzo base d'asta:

€ 103.000,00 pari alla quota dell'intero in capo per 1/2 ciascuno ai debitori esecutati.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 14 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale appartamento p.t. (all.to n. 3);
- visura storica catastale appartamento 1°p. (all.to n. 4);
- planimetria catastale appartamento p.t. (all.to n. 5);
- planimetria catastale appartamento 1°p. (all.to n. 6);
- fl. di mappa (all.to n. 7);
- documentazione regolarità edilizia-urbanistica cespiti:
 - . domanda di sanatoria del 28.3.1986 (prot. n. 03647) in uno a doc. grafica progettuale e ricevuta di oblazione abusivismo edilizio del 24.3.1986 (all.to n. 8.1);



- . perizia giurata datata 23.7.1986 a firma del tecnico (ing. Giuliano Giuseppe) (all.to n. 8.2);
- . conc. ed. in sanatoria del 24.4.1989 (all.to n. 8.3);
- estratto dell'atto di matrimonio dei debitori eseguiti (all.to n. 9);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 10);
- pianta stato di fatto appartamento p.t. redatta dallo scrivente (all.to n. 11);
- pianta stato di fatto appartamento 1°p. redatta dallo scrivente (all.to n. 12);
- certif. A.P.E. appart. p.t. (cod. identif. n. 1100102200256795) + dichiarazione assenza caldaia (all.to n. 13);
- certif. A.P.E. appart. 1°p. (cod. identif. n. 1100102200256798) + dichiarazione assenza caldaia (all.to n. 14).

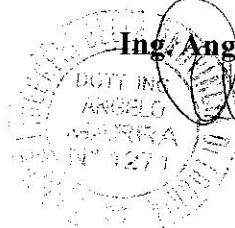
Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, all'avv. della creditrice procedente ed all'avv. dei debitori eseguiti.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 28.5.2022

IL C.T.U.

Ing. Angelo MARRA



A handwritten signature in black ink, which appears to read "Angelo MARRA". The signature is written over the professional stamp.





1 – Part. prospetti fabbricato e spazio esterno annesso



2 – Part. ingresso appart. p.t.





3 - Part. ingresso appart. 1°p.



4 - Part. soggiorno-pranzo appart. 1°p.





5 – Part. camera da letto appart. d.t.



6 – Part. camera da letto appart. d.t.





7 – Part. cucina appart. p.t.



8 – Part. bagno appart. p.t.





9 – Part. ripostiglio appart. D.



10 – Part. soggiorno-pranzo appart. 1°p.



IMMAGINE BELLINI
1980
[Handwritten signature]



11 - Part. camera da letto tipo appart. 1°p.



12 - Part. cameretta tipo appart. 1°p.

IMMAGINE BELLINI
1980
MARRA ANGELO
MARRA
1980
[Handwritten signature]





13 – Part. cucina appart. 1°p.



14 – Part. bagno appart. 1°p.



MODULARIO
F. 79, rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

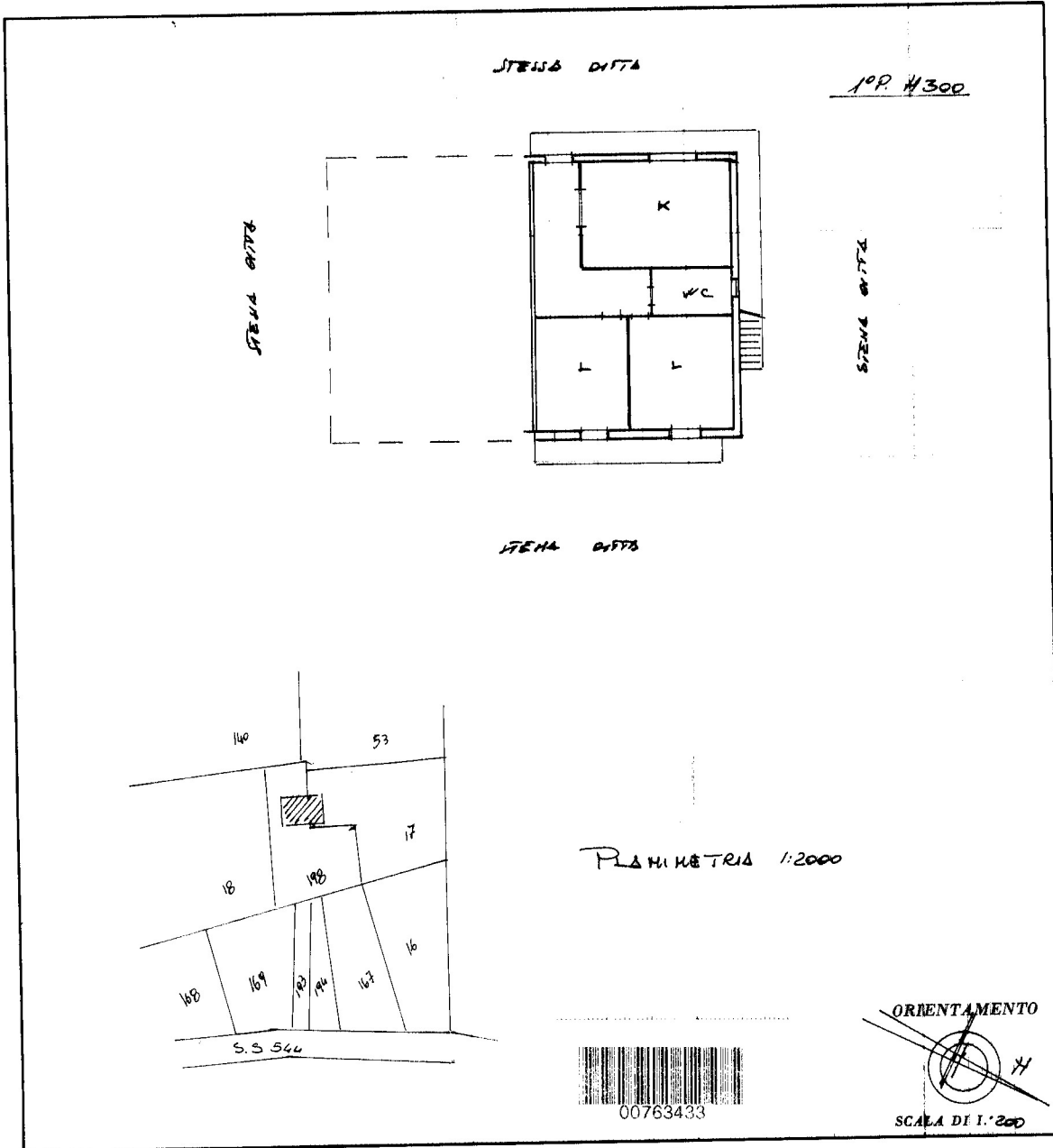
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 692)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRINITAPOLI Via LDA MASSERA di HEZZO

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di TP FOGGIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	F. 86 pila 226 sub 3
PROT. N°	

Compilata dal Dot. Ing. Giuseppe Giubileo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de ingegneri
della Provincia di Foggia

DATA 26.4.85

Firma: Giuseppe Giubileo

Ultima planimetria in atti