



TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina PATTI

Procedimento nr. **439/2018** del Registro Generale delle Esecuzioni
Udienza del 12.11.2020 Bozza

C.P.: Credito Emiliano s.p.a.
D.E.

[1] sig.ra [REDACTED], C.F.: [REDACTED]

Beni pignorati in **Margherita di Savoia (Bt)**:
n. 1 Abitazione alla via Arcangelo Prologo n. 9, piano 2°



INDICE

1. Premessa	pag. 02
2. Quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione	pag. 02
3. Fase di studio, sopralluogo	pag. 06
4. Risposta ai quesiti	pag. 06
5. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 16
6. Allegati	pag. 16



1. PREMESSA

Il sottoscritto geom. Claudio Costantino, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Foggia al nr. 2255, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia con studio in Foggia alla Via Gramsci 65/D, nell'udienza del 23.07.2020 innanzi al Giudice dell'Esecuzione Immobiliare – Sez. Civile Espropriazioni, riceveva l'incarico di Tecnico esperto nel procedimento indicato in epigrafe. Il sottoscritto accettava l'incarico con il giuramento di rito.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Il Giudice dell'esecuzione poneva all'esperto i seguenti quesiti: Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

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

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

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

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

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

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, 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, stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;



- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923 III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 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 staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà: a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti; b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni; c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.9.1967, 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 asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato; e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione; f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo



gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Il G.E. assegnava all'esperto il termine di **90 giorni** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentando che non sarebbero state concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima, se non a seguito di apposito provvedimento del G.E., ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza, in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto: ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione; ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico; fare uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

1. In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

2. In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3. L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico - comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

4 Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate



negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

5 All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

3. FASE DI STUDIO E SOPRALLUOGO

Prima di fissare la data dell'inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto esaminava la documentazione presente nei fascicoli, oltre a verificare presso gli uffici competenti le eventuali variazioni catastali intervenute in data successiva alla redazione della documentazione ipotecaria e catastale, datata ottobre 2018.

Allo scopo di raccogliere le necessarie informazioni, utili a fornire risposte ai quesiti formulati dal G.E., si invitavano le parti a mezzo di pec e/o lettera Raccomandata a/r per l'inizio delle operazioni peritali alla data del 10.09.20, ore 09.30, presso il bene pignorato in via A.Prologo n. 9 in Margherita di Savoia. Alla data stabilita, mancava il C.P. mentre la D.E. rappresentava la necessità di spostare le operazioni peritali di alcuni giorni, anche per meglio avvisare gli aventi possesso del bene. Pertanto le operazioni peritali venivano rinviate al 18.09.20, previo avviso ai rappresentanti legali delle parti via pec. Alla data stabilita presenziava il D.E. che, letto il mandato ricevuto dall'esperto, autorizzava l'accesso ai beni. Le operazioni peritali si svolgevano regolarmente e si concludevano con la firma del verbale, allegato alla presente relazione.

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

In ordine alla **conformità all'art. 567 comma 2 c.p.c.** della documentazione ipotecaria e catastale presente nel fascicolo telematico, il sottoscritto, nei limiti della propria competenza, effettuati i sopralluoghi, dalla verifica delle 2 pagine presenti nel fascicolo telematico, rileva la mancanza dello stralcio di mappa dei beni pignorati.

Alla data della presentazione della documentazione ipotecaria e catastale, non si evincono altri pignoramenti che potrebbero preludere ad ulteriori procedure esecutive, salvo altro aggiornamento da svolgersi con l'ausilio del personale della Cancelleria.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni pignorati sono identificati al Catasto di pertinenza in conformità al pignoramento e alla nota di



trascrizione, come di seguito:

Identificati al Catasto Fabbricati in Comune di Margherita di Savoia (Bt)

intestazione attuale ai nominativi indicati in premessa per i seguenti diritti:

numero [1] - 1/1 per l'intero

Foglio	Part.	Sub.	Piano	Int.	Z.C.	Cat.	Cl	Vani/ Cons	R.C. €	Indirizzo / Note / Descrizione
16	553	6	2	5		A/3	2	4v/ 72 /79 m ²	371,85	Unità abitativa in ex via Barletta X trav. Scala "E" (ora via A. Prologo, 9)

VICENDE TRASLATIVE DEI BENI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO

Il sottoscritto, in occasione del giuramento, ha estratto copia del fascicolo da cui si evince che il pignoramento è stato notificato il 04.08.2018. La documentazione ipotecaria e catastale, depositata dal Creditore Procedente, è composta da circa 2 pagine. Lo scrivente ha comunque estratto copia dell'atto di provenienza del bene pignorato. Dall'analisi della documentazione risulta che gli immobili oggetto di espropriazione sono pervenuti alle parti indicate in premessa, per le relative quote, come di seguito indicato:

Unità abitativa alla via A. Prologo n. 9 p. 2°: il bene è pervenuto al D.E. per la quota di 1/1 per acquisto fattone, in regime di separazione dei beni, dai sigg.ri Di Domizio Nunzio, n. Bari il 14.02.66, e Cipriani Sabina, n. Canosa di Puglia il 21.09.74, in virtù di atto di compravendita per Notar Francesco Campi di Ruvo di Puglia, stipulato il 21.06.2007, Rep. n. 20636/7411, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 02.07.2007, Reg. g. n. ____, Reg. p. n. 11404;

- In precedenza il bene pervenne alle parti venditrici, per la quota di 1/1, per acquisto fattone dal sig. Cafagna Michele n. Barletta il 19.05.61 in virtù di atto di compravendita per Notar Sigismundo Giangrasso di Barletta, stipulato il 19.09.2001, Rep. n. 53386/__, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 22.09.2001, Reg. g. n. ____, Reg. p. n. 14050;

- In precedenza il bene pervenne alla parte venditrice, per la quota di 1/1, per acquisto fattone dal sig. Valerio Lorenzo n. Margherita di Savoia il 13.03.37 in virtù di atto di compravendita per Notar Claudio Mariano di Margherita di Savoia, stipulato il 13.12.1991, Rep. n. 6262/__, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 08.01.1992, Reg. g. n. ____, Reg. p. n. 469;

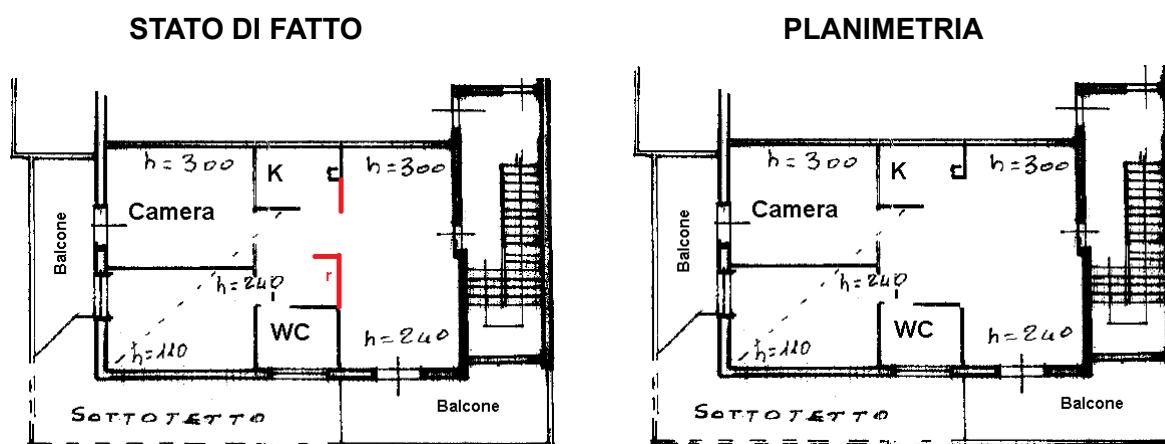
DESCRIZIONE DEI BENI E CONFINI

Unità abitative in Margherita di Savoia alla via A. Prologo n. 9 piano 2°: Margherita di Savoia, con una popolazione di circa 12.500 abitanti, è un comune della provincia di Barletta-Andria-Trani



distante circa 19 Km da Andria, 13 Km da Barletta e 24 Km da Trani. L'immobile fa parte di un lotto di edifici posto tra le vie Calamandrei / Turati / Prologo, in zona semi periferica, con accesso dal civico n. 9 della via Arcangelo Prologo. La zona è dotata di sufficienti aree adibite a parcheggio e urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, in cui rimangono i beni, ha struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, mura di tamponamento in mattoni forati a cassa vuota con finiture esterne in c.a., intonaco cementizio e mattoni verniciati con farina di quarzo di colore medio, balconi con balaustre in ferro smaltato. L'edificio, non è dotato di ascensore ed è composto da seminterrato, piano rialzato, primo e secondo con copertura a falde inclinate. Lo stato di manutenzione dello stabile appare momentaneamente in condizioni sufficienti anche se saranno auspicabili, nel breve periodo, alcune opere di manutenzione straordinaria per la protezione degli elementi in c.a. a vista dei prospetti, in particolare. L'androne condominiale e il vano scala che conduce ai piani superiori prevede pavimentazione,alzata e pedata in mattoni tipo granito, rivestimento in intonaco civile tinteggiato bianco e ringhiera in ferro smaltato. L'immobile pignorato è posto al 2° piano con accesso dalla prima porta a sx salendo sul ballatoio, esposto verso l'esterno a nord-est e sud-est, attualmente composto da ingresso-soggiorno, disimpegno (in cui è stato realizzato un piccolo ripostiglio in elementi rimovibili), cucinotto, due camere, un bagno, vano sottotetto e due balconi sul perimetro esterno. Le altezze interne sono variabili dato che l'immobile è posto sotto le falde di copertura inclinate, Il soggiorno presenta altezze da 3,30 mt a 2,70mt, la camera padronale da 2,70mt a 2,40mt, la cameretta da 2,40mt a 1,10mt, cucinotto e bagno con altezze sufficienti. L'altezza netta media interna rilevata è pari a circa 2,60 mt, L'unità abitativa confina con vano scale, cortile condominiale, distacco su via A. Prologo, proprietà Labranca, salvo altri. La distribuzione degli immobili è conforme alle planimetrie Catastali e al progetto, allegati alla presente relazione, fatta eccezione per il vano ripostiglio/cucina ricavato con elementi rimovibili. Attualmente la distribuzione dell'immobile è raffigurata di seguito :



L'immobile è dotato di sufficiente luminosità, finiture ordinarie per la tipologia edilizia: portoncino di ingresso tipo blindato rivestito in essenza di legno, porte interne bugnate e laccate, pavimento unico in monocottura di ceramica chiara con modulo 40x40cm circa, imposte esterne in essenza di legno, infissi esterni in legno tipo abete con vetro camera. Le finiture murali sono in idropittura di colore chiaro. La cucina presenta le pareti attrezzate rivestite in piastrelle di ceramica di colore chiaro aventi misure di 20x20cm sino all'altezza di circa 2,40mt. Dal disimpegno si raggiungono le camere da letto e l'unico bagno presente. La cameretta non è particolarmente abitabile data l'inclinazione del solaio, dalla stessa si accede al vano sottotetto utile per riporvi piccoli oggetti/scatole.

Il bagno padronale è rivestito fino all'altezza di circa 1,80mt con piastrelle di colore chiaro, tipo ceramica, aventi misure di 20x20cm, sanitari in ceramica del tipo con fissaggio a pavimento, miscelatori d'acqua con leva mono comando, vaschetta di scarico acqua in ceramica esterna con pulsante tipo "catis", lavabo su mobile e vano doccia a vetri con profili in lega di alluminio su piatto in ceramica mis 70x70cm circa. Tutti gli ambienti principali sono muniti di finestra o porta-finestra. L'immobile è dotato di impianto autonomo per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento con massa radiante in elementi di ghisa smaltata. Il generatore di calore è costituito da una caldaia murale a gas metano "Saunier Duval" modello Tematek F24e. La caldaia murale è posta all'esterno, lato soggiorno, al momento del sopralluogo non munita di libretto di impianto e rapporto di efficienza, secondo quanto dichiarato dalla D.E.. Gli impianti idrici, citofonico, tv ed elettrico, appaiono ancora in ordine ma non rispondenti alle norme vigenti, essendo risalenti alla loro originaria realizzazione. L'immobile si presenta complessivamente in condizioni sufficienti, non si rilevano macchie di condensa e non vi sono danni evidenti agli impianti. L'edificio è regolarmente allacciato alle reti dei sotto-servizi cittadini. L'immobile, a parere dello scrivente, non è comodamente divisibile in più subalterni, le superfici, indicative, degli ambienti, nello stato di fatto attuale, sono :

Ingresso-Soggiorno	20,30 m ²	Cucina	03,50 m ²	Bagno	03,80 m ²
Camera padr.	14,80 m ²	Cameretta	12,50 m ²	Corridoio-disim e rip.	04,40 m ²
Sottotetto rip.	09,00 m ²	Balcone 1	11,50 m ²	Balcone 2	15,00 m ²



La superficie commerciale dei beni pignorati è ragguagliata nello schema seguente:

Consistenza Unità Abitative A/3 al F/P/Sub. 16/553/6, in Margherita di Savoia (Bt) alla via Arcangelo Prologo n. 9 – 2° piano sottotetto La superficie dell'immobile è computata/ragguagliata a quella della superficie principale di riferimento utilizzando coefficienti di omogeneizzazione per la determinazione delle superfici accessorie (cantine, depositi, box, soffitte, ecc.) e per quelle di ornamento (balconi, verande, giardini esclusivi, ecc.) tenendo conto del contesto in cui ricade l'immobile, del rapporto tra superfici e delle ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo caratterizzano (D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 – norma UNI 10750) e degli usi locali.			
TIPOLOGIA	METRI QUADRI	COEFFICIENTE DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA A QUELLA PRINCIPALE
Superficie lorda dell'unità abitativa	72,00	100,00%	m ² 72,00
Superficie balconi	28,00	25,00%	m ² 07,00
SUPERFICIE COMMERCIALE	m² 79,00 (metriquadrisettantanove/00)		

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Dalle indagini effettuate presso:

- ✦ ~~l'Agenzia delle Entrate;~~
- ✦ ~~l'esecutato;~~

~~l'agenzia delle entrate, contattata con la nota in allegato, riscontrava con un documento in cui non si evincono contratti registrati che trasferiscono il possesso dei beni in oggetto. Secondo quanto appreso in sede di sopralluogo, salvo altro, l'unità immobiliare pignorata è nel possesso del suocero della D.E. in virtù di contratto di comodato del 02.02.18 registrato presso l'.A.d.E. di Barletta il 06.02.2018 al n. 189/3 (Allegato).~~

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Come previsto dal mandato ricevuto, il sottoscritto ha inoltrato all'ente preposto l'estratto dell'atto di matrimonio, ricevendolo in data 07.09.2020. Dal certificato, allegato, rilasciato dai servizi demografici del Comune di pertinenza, si evince che la D.E. ha contratto matrimonio in regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

FORMALITA', VINCOLI OD ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Si segnalano quelli derivanti dagli atti di provenienza (allegato), regolamenti di condominio, atti di convenzione oltre agli oneri condominiali relativi agli ultimi due consuntivi, salvo altri. Il bene in



oggetto è pervenuto alla D.E. in virtù di atto pubblico di compravendita. Non vi sarebbe alcun amministratore di condominio, gestito in economia a turno, e quote condominiali arretrate riconosciute dal D.E.

Ad ogni modo, dal momento della redazione della presente relazione al momento della eventuale vendita può intercorrere un periodo che può modificare detta situazione. Pertanto, il lettore interessato all'acquisto verificherà preventivamente quanto sopra esposto ovvero l'eventuale maturazione di consuntivi scoperti nel periodo opponibile al potenziale acquirente, le condizioni ultime in cui versano i beni in oggetto al momento della vendita, la documentazione allegata e quant'altro eventualmente occorrente all'acquisto consapevole, anche se non indicato in relazione.

FORMALITA': ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Secondo quanto desunto dalla documentazione ipotecaria e catastale agli atti del fascicolo, alla data delle visure, salvo altre, gravano sugli immobili pignorati le seguenti formalità:

- Iscrizione per ipoteca volontaria presso l'A.d.T. di Foggia del 02.07.2007, R.G. 16794, R.P. 3088 a carico della D.E. a favore del C.P. con sede in Reggio Emilia, c.f. 01806740153, importo complessivo € 264.000,00 (€ 132.000,00 s.c.). Debitore non datore di ipoteca, coniuge della D.E., sig. [REDACTED]
- Trascrizione, verbale di pignoramento immobiliare, presso l'A.d.T. di Foggia del 19.09.2018, R.G. 19240, R.P. 14324 a carico della D.E. a favore del C.P. con sede in Reggio Emilia, c.f. 01806740153 Gli immobili interessati dal pignoramento sono quelli in oggetto.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Con nota del 04.09.20, in allegato, lo scrivente contattava gli uffici preposti del Comune di Margherita e nei successivi incontri, tenutisi con i tecnici del S.U.E., si è potuta visionare la documentazione messa a disposizione ovvero le pratiche edilizie n.3-111 del 1988 e 104 del 1989 relative all'edificio in cui rimane il bene pignorato (titoli e tavole di progetto allegati). La palazzina "E", facente parte del piano di lottizzazione in località "Erba dei cavallari", in cui rimane l'immobile pignorato, è stata edificata in virtù dei P.C. n.ri 44 del 25.06.88, 66 del 28.12.88 e 58 del 18.10.1989, certificato di ultimazione lavori del 18.05.1990, referto dell'ufficiale sanitario del 15.06.1990 e certificato d'uso del 25.06.1990, relativo all'autorimessa. La distribuzione



dell'immobile è conforme alle tavole di progetto visionate ed allegate, fatta eccezione per il piccolo ripostiglio e spalletta cucinotto, realizzati comunque in elementi rimovibili leggeri.

Circa la possibilità di poter sanare gli abusi edilizi rilevati nel corso della C.T.U., redistribuzione e fusione dei beni, l'art. 36 del D.P.R.380/01 e succ. modificazioni, prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, dei diritti di segreteria e bolli. Nel caso in esame è evidente che nell'effettuare la stima dei beni si terranno in debito conto i costi di ripristino e/o degli oneri necessari per la sanatoria e più in particolare: il costo dell'oblazione; il costo degli oneri concessori; il costo delle spese tecniche da sostenere per consentire l'istruttoria dell'istanza, la relativa variazione catastale e il costo del nuovo Attestato di Prestazione Energetica e conseguimento dell'agibilità, una volta superate le necessarie verifiche. Pertanto, saranno detratti dalla valutazione, come previsto, una percentuale del valore del bene per la sua messa in vendita in assenza di garanzie, € 1.800,00 per adeguamento impianti, € 1.000,00 per sanzioni, € 1.000,00 per oblazione, € 2.000,00 per spese tecniche, costo di costruzione, eventuali oneri di urbanizzazione raddoppiati, bolli, A.p.E. e quant'altro necessario. Il potenziale acquirente prende atto della situazione urbanistica complessiva, dello stato dei luoghi e che le somme detratte dalla valutazione si intendono comunque computate ed accettate a forfait. I beni si intenderanno posti in vendita a corpo, nello stato in cui si troveranno. La tabella millesimale di proprietà del bene prevede __, __mm.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile, alla data del sopralluogo, risultava sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica, necessario nei trasferimenti di proprietà delle unità abitative.

Nella fattispecie, mancando la conformità dell'immobile alla planimetria catastale, il libretto impianto e rapporto di controllo termico, l'A.P.E. è stato redatto sulla base dello stato di fatto al fine di dare esclusivamente indicazioni circa la prestazione energetica del bene. I dati elaborati sulla base delle norme tecniche UNI TS-11300-x hanno messo in evidenza che l'immobile appartiene alla Classe energetica "G" con un indice di prestazione globale pari a: $E_{pgl,nren} 206.739 \text{ kWh/m}^2$ anno.



STIMA DEI BENI

Criterio di stima:

- ✦ La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato adeguatamente corretto. Per valore di mercato di un immobile si intende il suo controvalore in denaro in un mercato libero, dove la domanda e l'offerta si incontrano consapevolmente.

Il criterio di stima da prediligersi in presenza di:

- un mercato con un numero congruo di transazioni di compravendita, avvenute nel recente passato, relative ad immobili con caratteristiche comparabili a quelli oggetto di stima;
- dati di compravendita tali da permettere la formazione di una scala dei prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti in cui è possibile l'inserimento del bene oggetto di stima;

è il metodo **comparativo diretto**.

L'applicazione del metodo comparativo diretto presuppone il reperimento di dati storici di confronto, relativo a transazioni di compravendita di beni assimilabili a quelli oggetto di stima.

Fonti di informazione:

- ✦ L'Agenzia delle Entrate, tra le sue attività, raccoglie e cataloga, in una banca dati di ampie dimensioni, dati storici di compravendita di unità immobiliari suddivisi per ubicazione, destinazione d'uso e stato di conservazione del bene (Valori O.M.I.) e li pubblica periodicamente anche tramite web. Per i terreni agricoli i dati sono suddivisi per Regione Agraria, Comune, coltura e qualità (Valori Agricoli Medi);
- ✦ borsino immobiliare;
- ✦ annunci immobiliari;

Pertanto, per quanto è stato possibile accertare, considerato che:

- per gli immobili
 - vi sono altri immobili assimilabili posti in vendita e/o compravenduti nelle rispettive zone;
 - sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari come da annunci allegati;
 - sono stati consultati i dati forniti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio, per le zone in cui rimangono gli immobili pignorati, anche riferiti all'anno di acquisto dell'immobile. A tal proposito va osservato che il valore di acquisto dell'immobile, nel 2007, risulta ben più alto dei valori massimi registrati dall'OMI. In tali zone, per la tipologia maggiormente frequente, l'osservatorio prevede prezzi per m² compresi tra:
 - € 900,00 // € 1.250,00 per le unità abitative in Margherita di Savoia, € 700,00 // € 1.000,00 per le autorimesse;
 - mentre il borsino immobiliare prevede prezzi medi per m² pari a:
 - € 900,00 // € 1.134,00 per le unità abitative in Margherita di Savoia;
 - gli impianti tecnologici hanno vetustà come meglio indicata nella descrizione;



- lo stato complessivo degli immobili, al momento, è indicato nella descrizione dei beni;
- l'ubicazione dell'immobile è confortata da opere di urbanizzazione primaria e secondaria (nell'ambito della tipologia e del contesto urbano);
- vi è sufficiente richiesta di immobili simili;
- le zone in cui ricadono i beni sono dotate di aree a parcheggio, nelle aree limitrofe;
- si considera ubicazione, tipologia, livello di piano, vetustà, finiture ed esposizione dei beni;
- l'attuale fase del mercato immobiliare è da considerarsi stazionaria;
- Per l'eventuale regolarizzazione urbanistica dei beni pignorati e gli adeguamenti indicati nella descrizione dei beni vengono detratti dalla valutazione complessiva le somme forfetarie indicate in tabella. Inoltre andranno detratte le quote condominiali non versate dal debitore, eventualmente indicate dagli amministratori di condominio;

Si rispetta il criterio di stima comparativa diretta, avente alla base il prezzo di mercato per mq, adeguatamente corretto, di beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili a quelli oggetto di stima, come indicato nelle tabelle seguenti.

Unità Abitative Cat. A/3 al Foglio 16 Part. 553 Sub. 6 – piano 2°
in Margherita di Savoia (Bt) – via A. Prologo n. 9
Bene pignorato per la quota di 1/1

Superficie commerciale m ²	Prezzo stimato per m ²	Valore di mercato espresso in Euro	Valore Corretto ridotto
79,00	€ 1050,00	82.950,00	€ 68.500,00
		,00	
Decurtazioni per			
Adeguamenti urbanistici a forfait/ valutazione agibilità / spese tecniche / oneri urbanistici / etc.		-5.800,00	
Eventuali spese condominiali insolute a forfait		-355,00	
Vendita in assenza di garanzie, calcolata in %%		-8.295,00	



INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Sulla base della tipologia dei beni, delle richieste del mercato locale si ritiene congruo individuare nr. 01 lotti di vendita. Pertanto:

<<<< LOTTO UNO >>>>

Beni in Margherita di Savoia (Bt): n. 01 unità abitativa alla via A.. Prologo n. 9 - Vetustà del fabbricato, in cui rimane il bene, pari a 30 anni circa, realizzato in virtù dei P.C. n.ri 44 del 25.06.88, 66 del 28.12.88 e 58 del 18.10.1989, certificato di ultimazione lavori del 18.05.1990, referto dell'ufficiale sanitario del 15.06.1990 e certificato d'uso del 25.06.1990. Nel possesso di terzi in virtù di contratto di comodato registrato il 06.02.18, scadente il 31.01.2022. La distribuzione degli ambienti non è conforme alle Planimetri Catastali.

al Catasto Fabbricati in Comune di **Margherita di Savoia (Bt)**

Fo glio	Part.	Sub	Piano	Int	z.c.	Cat.	cl.	Vani /sup. Catas/Comm	Rendita €	Confini salvo altri e migliori
16	553	6	2	5		A/3	3	4v - 72/79mq con aree scoperte	371,85	confina con vano scale, cortile condominiale, distacco su via A.Prologo, proprietà Labranca , salvo altri

Classe energetica = "G" Epgl,nren 206.739 kWh/m² anno

**** Quota pignorata complessiva pari a 1/1 ****

Le Tabelle Millesimali dell'edificio prevedono __, __/1000 per la tabella di proprietà; le spese ordinarie condominiali annue si presumono pari a circa € 30,00x12=360,00, salvo migliori indicazioni.

INTESTATARI ATTUALI (D.E. numerati in premessa)

numero [1] - per l'intero

PROVENIENZA

pervenuto al D.E. per la quota di 1/1, in regime di separazione dei beni, dai sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], e [REDACTED], in virtù di atto di compravendita per Notar Francesco Campi di Ruvo di Puglia, stipulato il 21.06.2007, Rep. n. 20636/7411, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 02.07.2007, Reg. g. n. __, Reg. p. n. 11404.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Secondo quanto riportato negli atti del fascicolo, alla data delle visure, salvo altre, gravano sugli immobili in oggetto le seguenti formalità:

- Iscrizione per ipoteca volontaria presso l'A.d.T. di Foggia del 02.07.2007, R.G. 16794, R.P. 3088 a carico della D.E. a favore del C.P. con sede in Reggio Emilia, c.f. 01806740153, importo complessivo € 264.000,00 (€ 132.000,00 s.c.). Debitore non datore di ipoteca, coniuge della D.E., sig. [REDACTED];
- Trascrizione, verbale di pignoramento immobiliare, presso l'A.d.T. di Foggia del 19.09.2018, R.G. 19240, R.P. 14324 a carico della D.E. a favore del C.P. con sede in Reggio Emilia, c.f.



01806740153 Gli immobili interessati dal pignoramento sono quelli in oggetto.

VALORE COMPLESSIVO DEL BENI INCLUSI NEL LOTTO AL NETTO DELLE DETRAZIONI € 82.950,00

PREZZO BASE DEL LOTTO "1" = € 68.500,00

(Euro_sessantottomilacinquecento/00)

**SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE
NR.199 DEL 18.12.2008 (I.A.C.P.)**

Gli immobili oggetto di stima non sono di proprietà di Istituti Autonomi Case Popolari e pertanto non sussistono le condizioni di cui all'Art. 1-Quater della legge nr. 199 del 18 dicembre 2008.

5. ALTRE INFORMAZIONI

L'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati, oggetto di relazione, non è comodamente divisibile in più subalterni.

Prossima udienza fissata per il 12.11.2020.

6. ALLEGATI

1. Visure catastali (allegate alla documentazione ipotecaria e catastale);
2. Atto di provenienza;
3. Planimetrie Catastali;
4. Allegati fotografici;
5. Sovrapposizione ortofoto – stralcio di mappa dei beni pignorati;
6. Nota di convocazione delle Parti;
7. ~~Nota inviata all'Agenzia delle Entrate, B.A.T.;~~
8. Nota inviata allo S.U.E. del Comune di Margherita di Savoia (Bt);
9. Contratto di comodato d'uso immobiliare reg. il 06.02.2018;
10. ~~Nota inviata all'amministratore pro-tempore ;~~
11. ~~Riscontro, rendiconti e tabelle ricevuti dall'amministratore di condominio;~~
12. Documentazione Urbanistica dei beni;
13. Estratto dell'atto di Matrimonio D.E.;
14. Agenzia del territorio: valori OMI, Borsino immobiliare e annunci di vendita;
15. nr. 01 Attestati di Prestazione Energetica;
16. Verbale di sopralluogo.

Luogo e data

Foggia, 19.10.2020

Timbro e Firma del Tecnico
(geom. Claudio Costantino)



Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Claudio Costantino - Via Antonio Gramsci 45/10722 Foggia (Fg)
Tel 0881.722142 Fax 178.6042369 mobile 348.5144204 e-mail: geom.claudiocostantino@gmail.com

Pagina nr. 16 / 16