

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 656/2014 R.G.E.S. promossa da UNICREDIT SpA e per essa UNICREDIT MANAGEMENT BANK SpA in danno

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 20.12.16 riceveva dal G.E. dott.ssa PATTI Valentina, l'incarico di procedere alla stima dell'immobile di cui all'esecuzione in epigrafe, prestando giuramento promissorio di rito in data 6.7.17.

In tale ultima data veniva a conoscenza dei quesiti appresso elencati e del termine per il deposito della presente relazione peritale.

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;



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 omogenizzazione 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 necessario.

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.

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 sudalterno, 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 (all.to n. 3) e la planimetria catastale (all.to n. 4), in uno al foglio di mappa (all.to n. 5), del bene oggetto di pignoramento.

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di San Severo si verificava la regolarità edilizia ed urbanistica del cespite e si reperiva anche l'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità dell'immobile (all.to n. 6).

Mentre presso l'Ufficio di Anagrafe del medesimo Comune si acquisiva l'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati (all.to n. 7).

Intanto il giorno 27.11.17 si fissava, previa regolare comunicazione alle parti (a mezzo pec all'avvocato del creditore procedente ed a mezzo raccomandata a.r. ai debitori esecutati), l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

All'ispezione dei luoghi presenziavano i sigg.▲

▲ e di quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).



In tale occasione si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico dell'immobile, nonchè si esigevano rilievi per l'elaborazione della pratica A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

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 del bene pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che risulta pervenuto rispettivamente ai sig.ri :

 attraverso i seguenti atti:

- atto di compravendita per notar Cassano Lorenzo in San Severo dell'1.9.06 rep. n. 137224/33326 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 7.9.06 al n. 20716 reg. gen. e n. 14253 reg. part., con il quale la

- atto di compravendita per notar La Monaca Emma in San Severo del 3.4.01 rep. n. 55974 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 24.4.01 al n. 8392 reg. gen. e n. 6372 reg. part., con il quale i sigg.



- atto di compravendita per notar Orsi Aleardo in San Severo del 19.1.1977
trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 22.1.1977 al n.
1160 reg. gen. e n. 44141 reg. part., con il quale il sig

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

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali dell'immobile 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
sull'immobile de quo altre procedure esecutive.

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

Dall'estratto dell'atto di matrimonio dei debitori non si evince alcuna
annotazione in ordine ad eventuali convenzioni patrimoniali tra i coniugi,
pertanto si deduce che questi si trovano in regime di comunione dei beni.

b) II QUESITO (Identificazione del bene)

Immobile pignorato

L'immobile pignorato, e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di
pignoramento del 21.11.14 dell'avv. Sinisi Luigi per conto del creditore
procedente UniCredit SpA e per essa UniCredit Management Bank SpA con
sede legale in Verona alla piazzetta Monte n. 1, è il seguente:



*piena proprietà dell'intero dell'immobile sito in San Severo (Foggia),
riportato in catasto al fl. 31, part.lla 3860, sub 1, cat. A/4.*

Coerenze

Le coerenze del bene, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

altro fabbricato privato prospettante via Brindisi, via Brindisi, via Varano,
altro fabbricato privato prospettante via Varano, salvo altri.

Dati catastali

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di San Severo, così come segue:

fl. 31, part.lla 3860, sub 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 5 vani, R.C. € 374,43; in
ditta,

proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
con q (proprietà per ½ in
regime di comunione dei beni

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

In merito all'esatta individuazione del fabbricato, di cui l'immobile pignorato è parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 8).

c) III QUESITO (Descrizione del bene)

Descrizione della zona

L'immobile pignorato è un appartamento che si articola su più livelli definito da un fabbricato posto in una zona periferica dell'abitato, comunque interamente urbanizzata e dotata dei servizi primari.



Caratteristiche riferite al bene di cui si tratta

Il fabbricato contenente l'appartamento de quo è posto ad angolo tra due strade cittadine, sulle quali presenta due ingressi e si sviluppa su tre livelli f.t.; la copertura è piana del tipo a terrazzo praticabile.

La struttura portante della costruzione è in muratura e gli orizzontamenti sono in latero-cemento.

Si precisa che in origine il manufatto era costituito da un solo livello (unico locale a p.t. di vecchia edificazione) e solo successivamente è stata realizzata la sopraelevazione attuale di altri due piani.

All'esterno l'immobile risulta intonacato e tinteggiato al livello terraneo, mentre i piani superiori presentano un rivestimento in mattoni da paramento.

I due prospetti dell'edificio sono caratterizzati, al primo piano, da un balcone con due accessi e da una finestra ed al secondo livello da un terrazzo panoramico (all.to n. 2) (foto n. 1).

L'appartamento pignorato - di altezza utile interna pari a mt. 3,55 al p.t., mt. 3,00 al 1° p. e mt. 2,40 al 2° p. - è costituito da tre vani (soggiorno-pranzo-cucina e due camere da letto) ed accessori (due bagni; ripostiglio e disimpegno), nonché un balcone ed un terrazzo, come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 9), conforme a quella catastale.

I vari ambienti, serviti alle varie quote da una scala interna in muratura, sono debitamente intonacati a civile e tinteggiati, mentre i bagni e la cucina sono rivestiti con piastrelle in grès, la pavimentazione delle varie stanze è in elementi regolari in grès (foto nn. 3-4-5-6-7).

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni, compresi i due accessi su strada, sono in alluminio del tipo anticorodal.



Il balcone ed il terrazzo sono adeguatamente pavimentati e schermati con balaustre in ferro debitamente verniciate (foto n. 8).

Impianti

L'unità immobiliare è dotata di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, num. tre climatizzatori, impianto tv e citofono. Si precisa che gli impianti tecnologici dell'appartamento risultano tutti funzionanti e, per quanto è stato possibile accertare in sede di visita, rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente alcuna dichiarazione di conformità degli impianti in essere).

Considerazioni generali

La manutenzione generale riguardante il fabbricato è buona per quanto riguarda lo stato di manutenzione della copertura, degli scarichi, della scalinata e degli infissi; può considerarsi mediocre per quanto riguarda le facciate.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'appartamento è buono.

d) IV QUESITO (Stima del bene)

Consistenza

La superficie lorda dell'appartamento è:
mq. 115,54 – tre vani (soggiorno-pranzo-cucina e due camere da letto) ed accessori (due bagni, ripostiglio e disimpegno), nonché un balcone ed un terrazzo avendo considerato la superficie di quest'ultimi ridotta di 1/3.

Valutazione

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some text, but it is mostly illegible due to the signature and the quality of the scan. The signature appears to be a stylized 'M' or 'A'.

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 l'immobile può essere scambiato o compravenduto 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 il bene in argomento:

- la buona esposizione dell'appartamento, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato il cespite risulta non distante dal centro cittadino e completamente urbanizzata, rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio e l'articolazione su più livelli dell'alloggio costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto: potrebbe essere interessante anche come forma d'investimento;
- la manutenzione generale interna dell'immobile è buona.

I prezzi attualmente 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 può sinteticamente stimare intorno ad **€/mq. 900,00**.

Premesso quanto sopra si stima il più probabile valore attuale del bene, nel modo seguente:

mq. 115,54 x €/mq. 900,00 = **€ 103.986,00**, che si arrotonda ad **€ 104.000,00**
(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di ottobre 2017), **pari alla quota dell'intero indivisa.**

Iva

Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che i debitori esecutati svolgano attività di impresa costruttrice.

d) IV QUESITO - BIS (Stima del bene secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il primo semestre 2017 (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. 850,00;

- valore max: €/mq. 950,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

Non si è in presenza di pignoramento di un bene indiviso; i debitori esecutati sono proprietari del bene pignorato ciascuno per ½ dell'intero, pertanto il valore dell'immobile testè stimato, sarà diviso in parti uguali tra loro.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione del lotto)



In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche del cespite in precedenza descritto, nonché della sua consistenza ed articolazione, si propone la vendita in un unico lotto, così individuato:

Lotto 1 (appartamento)

- *ubicazione*: San Severo (Foggia) via Varano n. 17;
- *consistenza*: tre vani (soggiorno-pranzo-cucina e due camere da letto) ed accessori (due bagni, ripostiglio e disimpegno), nonché un balcone ed un terrazzo;
- *confini*: altro fabbricato privato prospettante via Brindisi, via Brindisi, via Varano, altro fabbricato privato prospettante via Varano, salvo altri;
- *dati catastali*: fl. 31, part.lla 3860, sub 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 5 vani, R.C. € 374,43; in ditta _____ proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____)
- *prezzo base*: € 104.000,00 pari alla quota dell'intero indivisa.

g) VII QUESITO (Possesso del bene)

Dagli accertamenti eseguiti l'immobile risulta in possesso dei debitori eseguiti.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene)

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



Si precisa, per il cespite in questione, che non si è in presenza di immobile facente parte di edifici dichiarati di interesse artistico-storico e quindi non sussistono i vincoli di cui alle Leggi 20 giugno 1909 n. 364, 1 giugno 1939 n. 1089 e successive.

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, l'immobile innanzi descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria n. 20717 reg. gen. e n. 3931 reg. part. del 7.9.06 di € 200.000,00 a favore di UniCredit Banca SpA con sede in Bologna (cod. fisc. 12931320159);
- trascrizione di pignoramento immobiliare n. 23074 reg. gen. e n. 18002 reg. part. del 23.12.14 a favore di UniCredit Banca SpA con sede in Roma (cod. fisc. 00348170101).

II) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica del bene)

Il fabbricato è stato costruito in due periodi differenti.

Nello specifico si rappresenta che l'edificazione del piano terra è avvenuta ante 1.9.1967, mentre il soprastante ampliamento (ad opera dei sigg

a avuto inizio il 14.2.1980 e fine il 30.12.1980.

Tale sopraelevazione è stata oggetto della conc. ed. n. 42 lib. 1b del 14.2.1980.

Inoltre si annota che dagli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C. di San Severo risulta rilasciata in data 25.1.01 prot. n. 3 la prescritta certificazione di abitabilità/agibilità dell'immobile.



m) XI QUESITO (Certificazione energetica del bene)

Per il summenzionato appartamento è stato redatto, conformemente alla normativa vigente, il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente accluso alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda (all.to n. 10).

In merito si annota che per la sua stesura si è provveduto, in primis, come già accenato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo dell'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 dell'edificio e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento.

Successivamente copia dell'A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia - Area Politiche per lo Sviluppo, il Lavoro e l'Innovazione (all.to n. 11).

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

Il bene sottoposto a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelli 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 un bene immobile (appartamento su più livelli) oggetto di un unico lotto di vendita, così definito:



- ubicazione:

San Severo (Foggia) via Varano n. 17 (zona periferica del Comune);

- sommaria descrizione:

fabbricato contenente l'appartamento de quo posto ad angolo tra due strade cittadine, sulle quali presenta due ingressi; si sviluppa su tre livelli f.t. e la copertura è piana del tipo a terrazzo praticabile;

- consistenza:

tre vani (soggiorno-pranzo-cucina e due camere da letto) ed accessori (due bagni, ripostiglio e disimpegno), nonché un balcone ed un terrazzo;

- confini:

altro fabbricato privato prospettante via Brindisi, via Brindisi, via Varano, altro fabbricato privato prospettante via Varano, salvo altri;

- dati catastali:

fl. 31, part.lla 3860, sub 1, cat. A/4, cl. 4, cons. 5 vani, R.C. € 374,43; in ditta _____ (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con _____ (proprietà per ½ in regime di comunione dei beni cc

- attuali proprietari:

debitori esecutati coniugi _____ e _____ alla quota di ½ ciascuno;

- titolo di provenienza del bene:

atto di compravendita per notar Cassano Lorenzo in San Severo dell'1.9.06 rep. n. 137224/33326 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 7.9.06 al n. 20716 reg. gen. e n. 14253 reg. part., con il quale la sig.ra



- iscrizioni e trascrizioni:

iscrizione ipoteca volontaria n. 20717 reg. gen. e n. 3931 reg. part. del 7.9.06 di € 200.000,00 a favore di UniCredit Banca SpA con sede in Bologna (cod. fisc. 12931320159);

trascrizione di pignoramento immobiliare n. 23074 reg. gen. e n. 18002 reg. part. del 23.12.14 a favore di UniCredit Banca SpA con sede in Roma (cod. fisc. 00348170101);

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è occupato dai debitori esecutati;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

l'edificazione del piano terra è avvenuta ante 1.9.1967, mentre il soprastante ampliamento ha avuto inizio il 14.2.1980 e fine il 30.12.1980 ed è stato oggetto della conc. ed. n. 42 lib. 1b del 14.2.1980.

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

in data 25.1.01 prot. n. 3 è stata rilasciata la prescritta certificazione di abitabilità/agibilità dell'immobile;

- prezzo base d'asta:

€ 104.000,00 pari alla quota dell'intero indivisa.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);



- n. 8 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale dell'immobile (all.to n. 3);
- planimetria catastale dell'immobile (all.to n. 4);
- foglio di mappa (all.to n. 5);
- certificato di abitabilità/agibilità (all.to n. 6);
- estratto dell'atto di matrimonio (all.to n. 7);
- sovrapposizione ortofoto con mappa catastale (all.to n. 8);
- pianta redatta dallo scrivente dello stato di fatto dell'immobile (all.to n. 9);
- attestato di prestazione energetica immobile (all.to n. 10);
- lettera trasmissione attestato alla Regione Puglia (all.to n. 11).

Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale, comprendente anche l'attestato di prestazione energetica dell'immobile.

Si annota, inoltre, che viene inviata copia, a mezzo pec, della consulenza tecnica all'avvocato della creditrice, mentre a mezzo raccomandata a.r. ai debitori esecutati.

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 2.10.2017

IL C.T.U.
Ing. Angelo MARRA

