

DOTT. GIOVANNI TAMBURRANO
Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
della provincia di Foggia (N. 508 - sez. B)
Via Vincenzo Gioberti, 12 - 71122 FOGGIA
Tel. 0881.1961061 - Cellulare: 347.3535953
Cod. Fisc.: TMBGNN62A17H926Q
Partita Iva: 03791130713
E-mail: g.tamburrano@libero.it
Pec: g.tamburrano@conafpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 539/2014 R.G.Es.

promossa da

**BANCA NAZIONALE
DEL LAVORO S.P.A.
(GRUPPO BNP PARIBAS)**

contro

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa STEFANIA RIGNANESE

RELAZIONE DI STIMA

Esperto: Dott. Giovanni Tamburrano



PREMESSA E QUESITI

La presente relazione tecnica di stima è riferita ai beni di cui alla esecuzione immobiliare n. 539/2014 che fa seguito all'atto di pignoramento del 06/10/2014, numero di Repertorio 8942, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con numeri di Registro Generale 21008 e di Registro Particolare n. 16375 - promossa da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma alla Via Vittorio Veneto n. 119, Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 09339391006, in qualità di procuratrice speciale della mandante Vela OBG S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n.l, Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 04514090267, rappresentata e difesa dall'Avv. Giulia Adotti (Codice Fiscale DTIGLI72R59HS01B, Pec giulia.adotti@oav.legalmail.it, dello Studio Legale Adotti - Adotti & Associati, elettivamente domiciliata presso l'Avv. Pasqua Colasuonno, Codice Fiscale CLSPSQ75R59E223P, Pec avv.p.colasuonno@puntopec.it, dello Studio Legale Notarangelo, sito in Foggia al Viale Europa n. 27/A, contro

Con provvedimento del 02/08/2017 l'Illustrissimo Signor Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, Dott.ssa Stefania Rignanese, nominava quindi l'esperto per la stima dei beni pignorati nella persona del sottoscritto Dott. Giovanni Tamburrano, nato a San Giovanni Rotondo (FG) il 17/01/1962 e residente in Foggia alla Via Vincenzo Gioberti n.12, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia (n.508 – sez. B, agronomi e forestali juniores).

In data 31/10/2017, formulato il giuramento di rito, venivano posti all'esperto nominato i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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.tc. (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 riportare 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)-quinqies: 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 reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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 l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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



complessiva superficie commerciale vendibile;

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua, 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 dell'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 ed 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 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 del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso a costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di



sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni 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 Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*



Veniva infine fissato al 20 gennaio 2018 il termine per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

ACCESSI PRESSO I COMPETENTI UFFICI PUBBLICI

Comune di Ascoli Satriano – Settore Urbanistica ed Edilizia

Presso il Comune di Ascoli Satriano – Settore Urbanistica ed Edilizia, sono state acquisite informazioni e documentazione circa la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati.

Comune di Ascoli Satriano – Ufficio Stato Civile

Presso il Comune di Ascoli Satriano – Ufficio Stato Civile, è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati, al fine di verificare il regime patrimoniale dei coniugi.

Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia - Servizi Catastali

Presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizi Catastali, sono stati acquisiti, per via telematica, estratti di mappa e visure storiche relative agli immobili pignorati per un più circostanziato inquadramento dei cespiti

Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia

Tramite accesso allo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia sono state acquisite ortofoto sovrapposte alle particelle catastali interessate, a conferma dell'esatta ubicazione degli immobili pignorati.

Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale ed Ufficio Territoriale di Foggia

Presso la Direzione Provinciale e l'Ufficio Territoriale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate è stata richiesta l'eventuale esistenza di contratti di fitto registrati precedentemente alla data di pignoramento e relativi agli immobili oggetto della procedura esecutiva.

OPERAZIONI PERITALI

In data 4 gennaio 2018, previa comunicazione alle parti, hanno avuto luogo le operazioni peritali, cominciando dall'immobile costituente il domicilio degli esecutati sito in Ascoli Satriano alla Via Lombardia n. 3.



Successivamente veniva effettuato il sopralluogo tecnico anche presso l'altro immobile in Ascoli Satriano alla Via San Rocco n. 20 –Via Nazario Sauro n. 9, così come riportato nel verbale (*Allegato 1*).

RISPOSTE AI QUESITI

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, c.p.tc. (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;

La documentazione disponibile soddisfa i dettami dell'art. 567 comma 2, c.p.c..

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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

L'atto di pignoramento del 06/10/2014, numero di Repertorio 8942, trascritto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con numeri di Registro Generale 21008 e di Registro Particolare n. 16375, a favore di Vela OBG S.r.l. con sede legale in Conegliano (TV), Via V. Alfieri n.l - Codice Fiscale, Partita Iva e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 04514090267 - e contro

è relativo alla piena proprietà di due immobili siti nel Comune di Ascoli Satriano rispettivamente in Via Lombardia n. 3 e in Via San Rocco n. 20-Via Nazario Sauro n. 9, allibrati al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi all'attualità:



Immobili allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Satriano

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Superf. Catast.	Rendita
47	414	18	1	A/3	2	5 vani	105 mq	€ 374,43
62	1388 1387		1	A/3	2	7,5 vani	228 mq	€ 561,65

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile in atti, redatta dal Dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena, l'intera proprietà dell'immobile in Ascoli Satriano al foglio 62, particella 1387 e 1388 subalterno 1 (graffate), ex 658/1-1387 a sua ex 657/3 e 658/1, è pervenuta al solo signor _____ in regime di separazione dei beni, giusto atto di compravendita del 29/10/2004 a cura del Notaio Dott. Simonetti Paolo, trascritto il 06/11/2004 con numeri 27243/19761, da:

Ai sopra descritti signori

l'immobile in oggetto era pervenuto:

- in parte per successione in morte di _____
e deceduto il 16/12/1987: denuncia n. 9 volume 50 Ufficio del Registro di Foggia, devoluta per legge, trascritta il 28/07/1988 con numeri 13640/242530; alla data del 21/01/2015 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di _____

- in parte per successione in morte di _____
non trascritta: alla data del 21/01/2015 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte di _____



foglio 62 del Comune di Ascoli Satriano.

Si precisa inoltre, ferma restando l'invarianza della consistenza, che la particella 1387 e 1388 subalterno 1 (graffate) del foglio 62 del Comune di Ascoli Satriano è derivata dalla soppressione della particella 658 subalterno 1 e 1387 (graffate) in foglio 62 giusta variazione del 16/11/2004 n.23043.1/2004 per atti dal 16/11/2004 (protocollo n. F00246213, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe), a sua volta derivante dalle particelle 657 subalterno 3 e 658 subalterno 1 (graffate) in foglio 62, giusta variazione del 16/11/2004 n.23042.2/2004 per atti dal 16/11/2004 (protocollo n. F00246213) variazione per modifica identificativo-allineamento mappe).

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;

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili pignorati.

1)-quinqies: 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;

I signori

hanno contratto matrimonio nel Comune di

Con atto dell'11/10/2011, a cura del Dott. Generoso Granese, Notaio in Foggia, i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni (*Allegato 3*).

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.

I due immobili pignorati sono ubicati nel Comune di Ascoli Satriano rispettivamente in Via Lombardia n. 3 e in Via San Rocco n. 20-Via Nazario Sauro n. 9, allibrati al Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi all'attualità:



Immobili allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Ascoli Satriano

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Superf. Catast.	Rendita
47	414	18	1	A/3	2	5 vani	105 mq	€ 374,43
62	1388 1387	1	1	A/3	2	7,5 vani	228 mq	€ 561,65

L'immobile al piano terra rialzato di Via Lombardia n. 3, di cui al foglio 47 del Comune di Ascoli Satriano, particella 414 subalterno 18 confina con: Via Lombardia; androne condominiale; foglio 47 particella 414 subalterno 19 in ditta

(proprietario per 1/2) e

(proprietario per 1/2).

L'immobile al foglio 62 particella 1387 e particella 1388 subalterno 1 (graffate) del Comune di Ascoli Satriano, con accesso da Via San Rocco n. 20 e da Rampa/Via Nazario Sauro n. 9, confina con: foglio 62 particella 1384 subalterno 2 in ditta

(proprietaria per 1/8),

(proprietaria per 1/8),

(proprietaria

per 1/8),

(proprietaria per 1/8),

(proprietaria

per 1/8),

(proprietaria per 1/8),

(proprietario per 1/8);

San Rocco; foglio 62 particella 1388 subalterno 3 in ditta



2)-bis: alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni, oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari 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 recente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

L'esame degli estratti di mappa e delle ortofoto, comparate e sovrapposte, ha confermato l'esatta individuazione e localizzazione degli immobili pignorati (*Allegato 4*).

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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;

L'immobile in Ascoli Satriano di cui al foglio 47 del Comune di Ascoli Satriano, particella 414 subalterno 18 di Via Lombardia è rappresentato da un appartamento ad uso civile abitazione facente parte di un condominio costruito alla metà degli anni '80 con struttura portante in cemento armato e muri perimetrali e divisori in laterizio, con tre livelli fuori terra visibili dal fronte d'accesso a fabbricato, oltre ad un ulteriore livello parzialmente mansardato (*Allegato 5, Foto 1*).

L'ingresso dell'appartamento (*Allegato 5, Foto 2*) – con una superficie lorda complessiva di circa 106 metri quadri ed un'altezza interna di m 2,90- introduce, sulla sinistra, ad una cameretta di circa 11 metri quadri utili con finestra e affaccio su Via Lombardia (*Allegato 5, Foto 3*), mentre di fronte, opposta cioè alla porta principale d'ingresso all'immobile, si trova la camera da letto, di superficie utile pari a circa 19,80 metri quadri, con finestra. Nella camera da letto sono chiaramente visibili macchie d'umidità estese e puntiformi, queste ultime in vero riscontrate anche in altre parti



dell'appartamento, probabilmente dovute a fenomeni di ponte termico (*Allegato 5, Foto 4-5*).

Dall'ingresso dell'appartamento, svoltando a destra, si imbecca un corridoio, che con l'ingresso prima ricordato sviluppa una superficie utile complessiva di circa 18,20 metri quadri; dal corridoio si accede, sulla sinistra, ad un piccolo vano cieco adibito a studiolo, con superficie utile di circa 6,60 metri quadri, per poi sfociare in un salone di 15 metri quadri utili circa, con finestra, superato il quale si trova, sempre sul lato sinistro, il bagno dotato di lavabo, vasca, tazza e bidet (*Allegato 5, Foto 6-7-8-9-10*).

In fondo al corridoio si trova quindi la cucina abitabile, con una superficie utile pari a 16,60 metri quadri, e con balcone di circa 4,60 metri quadri che affaccia sulla parte del fabbricato opposta all'ingresso al condominio (*Allegato 5, Foto 11-12*).

Le pareti sono tinteggiate, in diversi ambienti con pittura spatolata, mentre i pavimenti ed i rivestimenti del bagno e della zona cottura della cucina sono in ceramica. Gli infissi sono costituiti da porta d'ingresso blindata, porte interne in legno, infissi esterni in legno e vetro singolo, doppio infisso in alluminio e vetro. Impianti: elettrico, citofonico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo. Nonostante il livello di rifiniture dell'appartamento e la diligente cura assicurata dalla proprietà occupante l'immobile, lo stato conservativo e manutentivo generale dell'appartamento può essere complessivamente definitivo discreto, in quanto inficiato dalla ricordata presenza di umidità in più punti dell'abitazione.

L'immobile al foglio 62 particella 1387 e particella 1388 subalterno 1 (graffate) del Comune di Ascoli Satriano è invece rappresentato da un vecchio fabbricato in muratura portante di tufo costruito nella prima metà del secolo scorso.

Un primo accesso si trova al piano terra di Via San Rocco, contraddistinto dal numero civico 20 (*Allegato 5, Foto 13*), il secondo a quota inferiore ed alle spalle del primo ingresso, in Via o Rampa Nazario Sauro n. 9.

Tutto l'immobile, con una superficie lorda di circa 235 metri quadri, censito come abitazione di tipo economico, è di fatto adibito a deposito di masserizie e merci di vario genere; esso inoltre evidenzia un consolidato stato di abbandono ed in alcuni punti di



fatiscenza e degrado, anche per la presenza di deiezioni di volatili il cui accesso è favorito dalla mancanza di alcuni infissi esterni.

Il livello superiore dell'immobile, quello cioè con accesso da Via San Rocco n. 20, consta di tre vani in sequenza e di dimensioni simili, tutti a forma di poligono irregolare, due dei quali separati da un vano intermedio più piccolo, con volte a crociera di altezza al colmo e punti di imposta parimenti variabili,

Il primo vano all'ingresso dell'immobile, con una superficie utile di 27,50 metri quadri, include un bagnetto e la scala che conduce al livello sottostante del fabbricato (*Allegato 5, Foto 14-15*); più avanti si incontra il secondo vano, simile al precedente, con una superficie utile di circa 26,80, dotato nella parte alta di una finestra; nel terzo vano del livello superiore dell'immobile, con superficie utile di 26,10 metri quadri, vi è inoltre un secondo balcone romano opposto alla porta d'ingresso principale (*Allegato 5, Foto 16-17-18*).

Tra il secondo ed il terzo vano vi è una sorta di disimpegno di circa 8,60 metri quadri utili, dotato però di un balcone romano sulla sinistra, mentre sulla destra vi è l'accesso ad un angusto vano scala che conduce ad un piccolo terrazzo di circa 6,50 metri quadri. Qui sono visibili: sulla sinistra la finestra prima ricordata, sulla destra il sottotetto che sovrasta una delle volte a crociera (*Allegato 5, Foto 19-20-21-22*).

Come già accennato, nel primo vano immediatamente dopo l'ingresso nel fabbricato, è presente una scala di 21 scalini, di altezza diversa, che conduce al livello inferiore del fabbricato, anch'esso in evidente stato di abbandono e degrado.

Questa parte dell'immobile si sviluppa in vari ambienti: una zona prossima alla scala di circa 30 metri quadri utili, che sul pavimento presenta anche due imboccature di vecchi pozzi o di spazi ipogei di altra natura (*Allegato 5, Foto 23-24-25-26*), nonché alcuni scalini, posti di fronte alla scala principale, che introducono in un ripostiglio di circa metri quadri utili (*Allegato 5, Foto 27-28*). Dalla predetta zona si accede quindi ad altri due vani, ortogonalmente disposti tra loro e rispettivamente di superfici utile di 29,20 e 2,90 metri quadri circa: il primo con una piccola finestra, l'altro con l'ingresso da Via/Rampa Nazario Sauro (*Allegato 5, Foto 29-30-31-32*).



Ferme restando le condizioni generali più volte richiamate, l'immobile risulta originariamente intonato sulle pareti, con pavimenti in marmette di cemento, ove presenti. Gli infissi esterni sono in legno e vetro, come pure le porte interne del livello superiore, ove presenti; la porta di ingresso da Via San Rocco è in ferro, quella da Via Nazario Sauro in legno.

All'atto del sopralluogo nell'immobile non sono state riscontrate utenze allacciate.

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

La stima dei beni in procedura è stata effettuata avendo come obiettivo la ricerca dei più probabili valori di mercato degli immobili pignorati, attraverso l'applicazione del metodo sintetico-comparativo, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche dei beni noti ed i beni in oggetto.

La determinazione dei più probabili valori di mercato ha tenuto conto dei fattori intrinseci (tipologia edilizia, tipologia costruttiva, qualità edilizia - per quanto attiene ad età, stato di conservazione e finiture -, dimensione, regolarità edilizia e catastale, salubrità e sicurezza dei locali) ed estrinseci (ubicazione, vie di comunicazione, servizi presenti in zona, qualità urbanistico-ambientale, regolarità edilizia, conformità catastale, sussistenza d'eventuali vincoli e servitù).

Il valore risultante dall'elaborazione delle informazioni ottenute con le rilevazioni tecniche e le comparazioni di mercato effettuate, ha inoltre tenuto conto della persistente stagnazione che contraddistingue il mercato immobiliare nel comparto dell'edilizia, fissando in definitiva una quotazione media di € 700,00 a metro quadro per l'appartamento di Via Lombardia n. 3 e di € 400,00 a metro quadro per l'immobile in Via San Rocco n.20-Via Nazario Sauro n.9.



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;

Immobili=====➔	Via Lombardia, 3	Via San Rocco, 20
Superfici lorde totali (mq)	106	235
Valore quotazioni (€/mq)	700,00	400,00
Superfici al 100% dei valori di quotazione (mq)	101,40	226,30
Valori superfici al 100% dei valori di quotazione (€)	70.980,00	90.520,00
Superfici al 25% dei valori di quotazione (balconi/ terrazzi)	4,60	8,70
Valori superfici al 25% dei valori di quotazione (€)	805,00	870,00
Totali stime valori immobili (€)	71.785,00	91.390,00
Riduzioni dei valori per regolarizzazioni (€) <i>(cfr. risposta quesito 11)</i>	-	1.500,00
Prezzi a base d'asta arrotondati (€)	(71.785,00) 71.800,00	(89.890,00) 89.900,00

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

Il quesito non riguarda gli immobili della presente procedura, trattandosi di piene proprietà.

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



LOTTO 1

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di un immobile a uso civile abitazione sito alla periferia residenziale di Ascoli Satriano, censito al Catasto Fabbricati al foglio 47, particella 414 subalterno 18 (Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Superficie 105 mq, Rendita € 374,43), confinante con: Via Lombardia, androne condominiale, foglio 47 particella 414 subalterno 19.

Trattasi di un appartamento al piano terra rialzato di un condominio realizzato nella prima metà degli anni '80, con camera da letto, cameretta, salone, studiolo, cucina, oltre a bagno, ingresso e corridoio. Lo stato manutentivo e conservativo è discreto.

Prezzo base d'asta: € 71.800,00 (euro settantunomilaottocento/00)

LOTTO 2

Piena proprietà (diritti pari a 1000/1000) di un immobile a uso civile abitazione sito nel centro storico di Ascoli Satriano, censito al Catasto Fabbricati al foglio 62 particella 1387 e particella 1388 subalterno 1 - graffate (Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 7,5, Superficie 228 mq, Rendita € 561,65), confinante con: foglio 62 particella 1384 subalterno 2, Via San Rocco, foglio 62 particella 1388 subalterno 3, Via Nazario Sauro. Trattasi di un'abitazione di tipo economico costruita verosimilmente nella prima del secolo scorso ed attualmente in evidente stato di abbandono e degrado nei diversi vani attualmente adibiti a deposito. L'immobile si sviluppa su due livelli collegati attraverso una scala interna e presenta due accessi indipendenti su due diverse strade.

Prezzo base d'asta: € 89.900,00 (euro ottantanovemilanovecento/00)

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua, 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 dell'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;



Lo svolgimento del sopralluogo ha evidenziato la piena disponibilità degli immobili da parte degli esecutati. L'appartamento in Via Lombardia n.3, in particolare, costituisce l'abitazione principale dei coniugi

Inoltre, da accertamenti effettuati presso la Direzione Provinciale e l'Ufficio Territoriale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate, non è emersa l'esistenza di contratti di fitto in vigore regolarmente registrati in data antecedente al pignoramento (*Allegato 6*).

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.

Da accertamenti effettuati presso l'Amministrazione del Condominio di Via Lombardia n. 3, è emerso quanto segue.

Gli ultimi documenti contabili approvati dall'assemblea condominiale sono attualmente il bilancio consuntivo 2016 ed il bilancio preventivo 2017: alla data del 31/12/2016 il condomino risulta debitore per € 1.731,40. Il bilancio preventivo 2017 approvato prevede, inoltre, una posta a carico di pari a € 1.098,73; poiché i pagamenti effettuati alla data del 18/01/2018 ammontano ad euro 1805,62 ne consegue che all'attualità il debito nei confronti dell'Amministrazione del Condominio è pari a € 1.024,51.

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

Nella presente procedura, sulla scorta delle informazioni contenute nella certificazione notarile in atti, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento sussistono le seguenti formalità:

1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 14/12/2007 con numeri 30829/5486 nascente da atto di mutuo fondiario del 04/12/2007 a cura del Dott. Bonadies Luca, Notaio in Ascoli Satriano, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma (domicilio



eletto in Foggia, via della Repubblica, 18), contro

Mutuo di

Euro 140.000,00 - durata anni 30 - Ipoteca Euro 280.000,00, su per
l'intera proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via San Rocco (così in nota) n.20 e Via Nazario Sauro n.9, a piano T, in catasto foglio 62 particella 1387 e 1388 subalterno 1 (graffate), consistenza vani 7,5;

Ieva Antonietta, per l'intera proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via Lombardia n.3, a piano T, in catasto foglio 47 particella 414 subalterno 18 consistenza vani 5.

2) Trascrizione del 21/11/2014 ai numeri 21008/16375 nascente da pignoramento n.8942 del 06/10/2014 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia. A favore: Vela OBG s.r.l. sede Conegliano (TV). Contro:

su:

per l'intera proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via San Rocco (così in nota) n.20 e Via Nazario Sauro n.9, a piano T, in catasto foglio 62 particella 1387 e 1388 subalterno 1 (graffate), consistenza vani 7,5;

per l'intera proprietà:

- Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via Lombardia n.3, a piano T., in catasto foglio 47 particella 414 subalterno 18 consistenza vani 5.

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;

Secondo quanto acquisito a seguito di specifico accesso agli atti presso il Comune di Ascoli Satriano, i lavori del fabbricato in Via Lombardia hanno avuto inizio in data 11/06/1984 e sono stati ultimati in data 24/06/1986. La concessione edilizia n. 142/Vol. 5° è dell'11/06/1984, integrata da una variante del 2 /03/1986, la n. 669/Vol. 5°. Il



permesso di abitabilità ed agibilità rilasciato dal Comune di Ascoli Satriano è il n.16 dell'11/08/1986.

Non è stata inoltre reperita alcuna documentazione per quanto concerne l'immobile in Via San Rocco n. 20- Via Nazario Sauro n.9, come già detto costruito nella prima metà del secolo scorso.

Un ulteriore approfondimento, al riguardo, è stato effettuato acquisendo presso lo studio del Notaio Dott. Paolo Simonetti, l'atto di compravendita dell'immobile in questione, - rogito del 29/10/2004 trascritto il 06/11/2004 con numeri 27243/19761 - nel quale, all'articolo tre, la parte venditrice *"dichiara con riferimento alla normativa urbanistica vigente che l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore all'anno 1967 e che, successivamente alla sua realizzazione lo stesso non ha subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni o autorizzazioni"*.

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione 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.

Con trasmissione telematica a parte, ma contestuale al deposito del presente elaborato peritale, sono state altresì depositate le attestazioni di prestazione energetica, regolarmente asseverate, redatte su incarico dello scrivente dal Geom. Cristian Signoriello.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;***
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;***
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, 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;

In sede di sopralluogo è stata riscontrata una difformità catastale nell'appartamento di Via Lombardia n.6, laddove il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ha evidenziato la mancanza di un muro divisorio che originariamente prolungava il corridoio rendendo il salone un vano delimitato da muro divisorio e porta interna, all'attualità non presenti. Per la rimozione del muro divisorio non è stata reperito alcun titolo abilitativo edilizio, nonostante specifica richiesta effettuata dallo scrivente esperto al Comune ed agli stessi eseguiti. La difformità potrà essere tuttavia regolarizzata attivando una procedura in sanatoria ai sensi delle normative vigenti con la dichiarazione di opere difformi già realizzate e variazione di spazi interni. Per compenso professionale, sanzione amministrativa e nuovo accatastamento si stima un costo di € 1.500,00, già detratto dal valore di stima dell'immobile prima dell'indicazione del relativo prezzo a base d'asta.

d) 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.

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 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 Case Popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

A parere dello scrivente sussistono le condizioni di cui alla legge richiamata, secondo la quale “*gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche*”.

La legge in parola specifica, inoltre, che “*gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale*”. Sono definiti canoni sostenibili “*i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n.*



431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma". Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione, infine, è "computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente dal parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali".

Poiché l'immobile in Via Lombardia n.3, catastalmente censito al foglio 47 particella 414 subalterno 18 è classificato come A/3 (abitazione economica), costituendo altresì l'abitazione principale dell'esecutata Ieva Antonietta, la stessa, per la cessione dell'immobile, può produrre specifica istanza all'Arca di Capitanata-Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare, già Istituto Autonomo per le Case Popolari della provincia di Foggia.

* * * * *



QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO 1

Tipologia bene	Abitazione di tipo economico
Ubicazione	Ascoli Satriano (Foggia), Via Lombardia n. 3.
Dati catastali	Foglio 47, particella 414 subalterno 18 (Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 5, Superficie 105 mq, Rendita € 374,43); confinante con: Via Lombardia, androne condominiale, foglio 47 particella 414 subalterno 19.
Proprietà	
Descrizione	Appartamento al piano terra rialzato di un condominio realizzato nella prima metà degli anni '80, con camera da letto, cameretta, salone, studiolo, cucina, oltre a bagno, ingresso e corridoio. Lo stato manutentivo e conservativo è discreto.
Titolo di provenienza	Compravendita
Stato di occupazione	Nella disponibilità dell'esecutata
Iscrizioni e trascrizioni	<p>1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 14/12/2007 con numeri 30829/5486 nascente da atto di mutuo fondiario del 04/12/2007 a cura del Dott. Bonadies Luca, Notaio in Ascoli Satriano, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma (domicilio eletto in Foggia, via della Repubblica, 18), contro</p> <p style="text-align: right;">Mutuo di Euro</p> <p>140.000,00 - durata anni 30 - Ipoteca Euro 280.000,00, su per l'intera proprietà:</p> <p>- Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via San Rocco (così in nota) n.20 e Via Nazario Sauro n.9, a piano T, in catasto foglio 62 particella 1387 e 1388 subalterno 1 (graffate), consistenza vani 7,5;</p> <p style="text-align: center;">per l'intera proprietà:</p> <p>- Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via Lombardia n.3, a piano T, in catasto foglio 47 particella 414 subalterno 18 consistenza vani 5.</p> <p>2) Trascrizione del 21/11/2014 ai numeri 21008/16375 nascente da pignoramento n.8942 del 06/10/2014 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia. A favore: Vela OBG s.r.l. sede Conegliano (TV). Contro:</p> <p style="text-align: center;">per l'intera proprietà:</p> <p>- Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via San Rocco (così in nota) n.20 e Via Nazario Sauro n.9, a piano T, in catasto foglio 62 particella 1387 e 1388 subalterno 1 (graffate), consistenza vani 7,5;</p> <p>Ieva Antonietta, per l'intera proprietà:</p> <p>- Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via Lombardia n.3, a piano T, in catasto foglio 47 particella 414 subalterno 18 consistenza vani 5.</p>
Regolarità edilizia ed urbanistica	L'immobile risulta in regola per quanto concerne titoli abilitativi edilizi ed agibilità
Conformità catastale	Da adeguare previa sanatoria di un'irregolarità riscontrata
Valore del bene a base d'asta	€ 71.800,00 (euro settantunomilaottocento/00)
Quota di proprietà	Piena proprietà – diritti pari a 1000/1000



QUADRO RIASSUNTIVO LOTTO 2

Tipologia bene	Abitazione di tipo economico
Ubicazione	Ascoli Satriano (Foggia), Via San Rocco n.20–Via Nazario Sauro n.9.
Dati catastali	foglio 62 particella 1387 e particella 1388 subalterno 1 - graffate (Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 2, Vani 7,5, Superficie 228 mq, Rendita € 561,65), confinante con: foglio 62 particella 1384 subalterno 2, Via San Rocco, foglio 62 particella 1388 subalterno 3, Via Nazario Sauro.
Proprietà	
Descrizione	Abitazione di tipo economico costruita nella prima del secolo scorso ed attualmente in evidente stato di abbandono e degrado nei diversi vani adibiti a deposito. L'immobile si sviluppa su due livelli collegati attraverso una scala interna e presenta due accessi indipendenti su due diverse strade.
Titolo di provenienza	Compravendita.
Stato di occupazione	Nella disponibilità dell'esecutato
Iscrizioni e trascrizioni	<p>1) Iscrizione di ipoteca volontaria del 14/12/2007 con numeri 30829/5486 nascente da atto di mutuo fondiario del 04/12/2007 a cura del Dott. Bonadies Luca, Notaio in Ascoli Satriano, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., con sede in Roma (domicilio eletto in Foggia, via della Repubblica, 18), contro</p> <p style="text-align: right;">Mutuo di Euro</p> <p>140.000,00 - durata anni 30 - Ipoteca Euro 280.000,00, su per l'intera proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via San Rocco (così in nota) n.20 e Via Nazario Sauro n.9, a piano T, in catasto foglio 62 particella 1387 e 1388 subalterno 1 (graffate), consistenza vani 7,5; <p style="text-align: center;">per l'intera proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via Lombardia n.3, a piano T, in catasto foglio 47 particella 414 subalterno 18 consistenza vani 5. <p>2) Trascrizione del 21/11/2014 ai numeri 21008/16375 nascente da pignoramento n.8942 del 06/10/2014 - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia. A favore: Vela OBG s.r.l. sede Conegliano (TV). Contro:</p> <p style="text-align: center;">per l'intera proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via San Rocco (così in nota) n.20 e Via Nazario Sauro n.9, a piano T, in catasto foglio 62 particella 1387 e 1388 subalterno 1 (graffate), consistenza vani 7,5; <p style="text-align: center;">per l'intera proprietà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Abitazione di tipo economico (A/3) in Ascoli Satriano (FG) Via Lombardia n.3, a piano T, in catasto foglio 47 particella 414 subalterno 18 consistenza vani 5.
Regolarità edilizia ed urbanistica	Documentazione non disponibile - immobile costruito antecedentemente al 01/09/1967.
Conformità catastale	Si
Valore del bene a base d'asta	€ 89.900,00 (euro ottantanovemilanovecento/00)
Quota di proprietà	Piena proprietà – diritti pari a 1000/1000

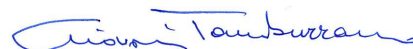


Si elencano infine i documenti allegati.

1. **Verbale di accesso e sopralluogo**
2. **Visure catastali**
3. **Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio**
4. **Estratti di mappa ed Ortofoto**
5. **Planimetrie e Fotografie**
6. **Attestazione Agenzia delle Entrate**
7. **Titoli abilitativi edilizi**

Foggia, 21 gennaio 2018

In fede, l'Esperto



(Dott. Giovanni Tamburrano)

