


TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 60/2020 R.GES. promossa da AMCO SpA già BANCA MONTE PASCHI DI SIENA SpA in danno di 

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 11.4.21 riceveva dal GE. dott.ssa RIGNANESE Stefania, l'incarico di procedere alla stima degli immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 15.12.21 il prescritto giuramento.

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

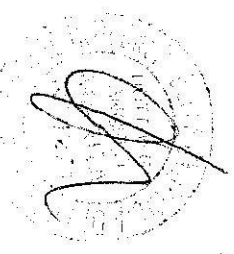
Intanto l'11.12.21 lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

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

1/A - QUESITI

Il GE. pone all'esperto i seguenti quesiti:

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



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

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

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

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

1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio

(ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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 stagito/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'OML, 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.

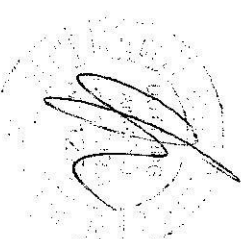
6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'instestazione 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 staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e

delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili,

nonché le iscrizioni e le abitazioni 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'espreso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Inoltre:

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

conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodiché richiedeva all' Agenzia del Territorio di Foggia, la visura storica del capannone (all.to n. 3) e quella dell'appartamento (all.to n. 4), nonché le planimetrie catastali degli stessi, rispettivamente (all.to n. 5) ed (all.to n. 6), in uno al foglio di mappa (all.to n. 7) ed all'elaborato planimetrico con l'elenco dei vari subalterni (all.to n. 8).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di Trinitapoli si reperiva la documentazione connessa all'edificazione del compendio immobiliare oggetto di espropriazione, nello specifico: permesso di costruire n. 4 del 13.1.11 (P.E. n. 10/04 – prot. n. 836) (all.to n. 9.1), permesso di costruire n. 29 dell'11.3.11 (P.E. n. 18/11 – prot. n. 961) (all.to n. 9.2), permesso di costruire n. 117 del 31.8.11 (P.E. n. 71/11 – prot. n. 4123) (all.to n. 9.3), S.C.I.A. prot. n. 6756 del 24.7.12 (all.to n. 9.4), autorizzazione di agibilità prot. n. 7262/R del 29.5.13 (all.to n. 9.5).

Mentre presso l'Ufficio di Stato Civile, sempre del Comune di Trinitapoli, si acquisiva l'estratto di matrimonio del debitore esecutato (all.to n. 10).

Intanto il giorno 26.4.22 si fissava (previa regolare comunicazione a mezzo pec all'avv. della creditrice procedente ed a mezzo racc. a.r. al debitore esecutato), l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo.

In tale data, però, non era possibile visitare i luoghi a causa di impedimenti salutari manifestati dalla parte esecutata, dal che si stabiliva, quale successiva data per lo svolgimento dell'anzidetto sopralluogo, quella del 10.5.22, sempre inviando preventiva comunicazione scritta alle parti (pec ai rispettivi legali).

In tale occasione, presente il sig. Lo Russo Girolamo ed il suo legale avv. Guerrieri Michele, si procedeva ad un puntuale rilievo plano-altimetrico degli immobili, nonchè si eseguivano rilievi per l'elaborazione delle pratiche A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

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

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né il debitore esecutato nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

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

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa dei beni pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento si precisa che - il terreno in Trinitapoli (identificato in Catasto con il fl. 85, part.IIe 685-687-689), sul quale sono stati edificati gli immobili nella consistenza attuale - è pervenuto al sig. [REDACTED], per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, con:

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 13.9.13, prot. n. FG0215718 in atti dal 13.9.13 variazione di toponomastica n. 70323.1/2013;

2) situazione dell'u.i. dal 13.12.12:

Catasto Urbano di Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 1, via della Transumanza , p.t., D1, R.C. € 8.616,00.

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 13.12.12, prot. n. FG03220723 in atti dal 13.12.12 variazione di classamento n. 53594.1/2012;

3) situazione dell'u.i. dal 3.8.12:

Catasto Urbano di Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 1, via della Transumanza , p.t., D1, R.C. € 8.616,00.

Ditta intestata dal 3.8.12: Lo Russo Girolamo nato a Trinitapoli il 27.6.1975 – piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: costituzione del 3.8.12, prot. n. FG0192736 in atti dal 3.8.12 costituzione n. 3218.1/2012;

4) u.i. (appartamento) dal 13.9.13

Catasto Urbano di Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 2, via della Transumanza, p.t.-1°-2°, A3, cl. 4, vani 5,5, superf. catast. mq. 158, R.C. € 525,49.

Dati derivanti da: variazione toponomastica del 13.9.13, prot. n. FG0215719 in atti dal 13.9.13 variazione di toponomastica n. 70324.1/2013;

5) situazione dell'u.i. dal 28.8.13:

Catasto Urbano di Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 2, via della Transumanza, p.t.-1°-2°, A3, cl. 4, vani 5,5, superf. catast. mq. 158, R.C. € 525,49.

Dati derivanti da: variazione del 28.8.13 superfici art. 14 DL 201/2011;

6) situazione dell'ui. dal 13.12.12:

Catasto Urbano di Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 2, via della Transumanza, p.t.-1°-2°, A3, cl. 4, vani 5,5, superf. catast. mq. 158, R.C. € 525,49.

Dati derivanti da: variazione nel classamento del 13.12.12, prot. n. FG03220724 in atti dal 13.12.12 variazione di classamento n. 53595.1/2012;

7) situazione dell'ui. dal 3.8.12:

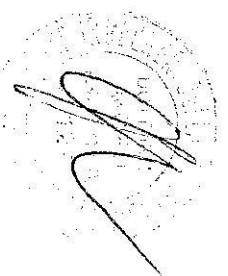
Catasto Urbano di Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 2, via della Transumanza, p.t.-1°-2°, A3, cl. 4, vani 5,5, superf. catast. mq. 158, R.C. € 525,49.

Ditta intestata dal 3.8.12: Lo Russo Girolamo nato a Trinitapoli il 27.6.1975 – piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Dati derivanti da: costituzione del 3.8.12, prot. n. FG0192736 in atti dal 3.8.12 costituzione n. 3218.1/2012;

8) area di enti urbani e promiscui dal 25.7.12

Catasto Terreni di Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, ente urbano, are 25 ca 55.



Dati derivanti da: tipo mappale del 25.7.12 prot. n. FG0187098 in atti dal 25.7.12 presentato il 24.7.12 n. 187098.2/2012.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

fl. 85, part.IIa 687 e fl. 85, part.IIa 689;

9) area di enti urbani e promiscui dal 25.7.12

Catasto Terreni di Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, ente urbano, are 4 ca 80.

Dati derivanti da: tipo mappale del 25.7.12 prot. n. FG0187098 in atti dal 25.7.12 presentato il 24.7.12 n. 187098.1/2012.

Nella variazione è stato soppresso il seguente immobile:

fl. 85, part.IIa 685;

10) situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 23.3.07:

Catasto Terreni di Trinitapoli fl. 85, part.IIa 685, semin. arbor., cl. 2, are 4 ca 80, R.D. € 2,23, R.A. € 1,49.

Ditta intestata dal 23.3.07

[REDACTED]
beni.

Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del 20.11.07, nota presentata con mod. unico in atti dal 28.11.07 rep. n. 6496 – rogante Pepe Marco sede Cerignola reg.ne sede compravendita n. 19392.1/2007.

Ditte intestate dal 23.3.07

Trinitapoli (BT) [REDACTED]

[REDACTED] Trinitapoli (DT) [REDACTED] per 1/2.

Dati derivanti da: frazionamento del 23.3.07 prot. n. FG0184326 in atti dal 23.3.07 reg.ne n. 184326.1/2007.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

fl. 85, part.IIa 557 - fl. 85, part.IIa 560 - fl. 85, part.IIa 564 - fl. 85, part.IIa 572.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:




fl. 85, part.IIa 686 - fl. 85, part.IIa 687 - fl. 85, part.IIa 688 - fl. 85, part.IIa 689 - fl. 85, part.IIa 690 - fl. 85, part.IIa 691 - fl. 85, part.IIa 692;


11) situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 2.12.1998:

Catasto Terreni di Trinitapoli fl. 85, part.IIa 557, semin. arbor., cl. 2, are 6 ca 80, R.D. € 3,16, R.A. € 2,11.

Ditta intestata dal 2.12.1998: Introna Vincenzo nato a Trinitapoli (BT) il 2.4.1927 per 0/0.

Dati derivanti da: frazionamento del 2.12.1998 in atti dal 2.12.1998 reg.ne n. 2320.1/1998.

Ditte intestate dal 2.12.1998  a  a Trinitapoli (BT) il 13.12.1940 – piena proprietà per 1/2. 

 a Trinitapoli (BT) il 7.7.1946 - piena proprietà per 1/2.

Dati derivanti da: strumento (atto pubblico) del 23.12.1998, voltura in atti dal 14.1.1999 rep. n. 1375 – rogante Genghini Lodovico sede Cerignola reg.ne sede Cerignola n. 1749 del 24.12.1998 n. 288.1/1999.

Nella variazione è stata soppressa il seguente immobile:

fl. 85, part.IIa 556.

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

fl. 85, part.IIa 558 - fl. 85, part.IIa 559;

12) situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal

2.12.1998:

Catasto Terreni di Trinitapoli fl. 85, part.IIa 556, semin. arbor., cl. 2, are 21 ca 44, R.D. £ 19.296, R.A. £ 12.864.

Dati derivanti da: variazione geometrica del 2.12.1998 in atti dal 2.12.1998 reg.ne n. 2320.1/1998.

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

fl. 85, part.IIa 73 - fl. 85, part.IIa 74 - fl. 85, part.IIa 75 - fl. 85, part.IIa 227 - fl. 85, part.IIa 228 - fl. 85, part.IIa 229 - fl. 85, part.IIa 230.

E' stato inoltre variato il seguente immobile:

fl. 85, part.IIa 563.

Immobili variati o soppressi, originari del precedente:

fl. 85, part.IIa 73 - fl. 85, part.IIa 74 - fl. 85, part.IIa 75 - fl. 85, part.IIa 227 - fl. 85, part.IIa 228 - fl. 85, part.IIa 229.

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

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

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

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

a) I QUESTITO - QUINQUIES (Regime patrimoniale del debitore)

Dall'estratto dell'atto di matrimonio del debitore si evince che lo stesso ha contratto matrimonio in Trinitapoli l'11.5.01 con la [REDACTED] con [REDACTED] con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio hanno scelto il regime della separazione dei beni.

b) II QUESTITO (Identificazione dei beni)

Immobili pignorati

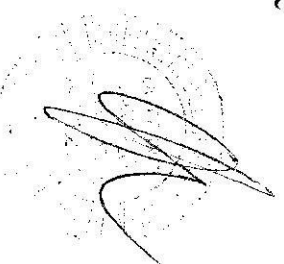
Gli immobili pignorati e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. Buonasorte Franco del 21.1.2020, sono quelli definiti un complesso immobiliare sito in abitato di Trinitapoli alla via della Transumanza snc, di proprietà del s [REDACTED] costituito da un opificio industriale ed un appartamento posto al piano terra, primo e secondo, in uno alle aree scoperte ed ammesse, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli fl. 85, alle partite:

- 740, sub 1, via della Transumanza snc PT – categ. D/1, R.C. € 8.616,00;
- 740, sub 2, via della Transumanza snc PT-01-02 – categ. A/3, cl. 4, vani 5,5, R.C. € 525,49.

Coerenze

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

- a) capannone



piazzale di manovra-opificio di altra proprietà, piazzale di manovra-strada da denominarsi per due lati, spazio attrezzato esterno di pertinenza capannone-via della Transumanza, salvo altri;

b) appartamento

piazzale di manovra capannone, capannone proprietà Lo Russo, piazzale di manovra capannone, spazio attrezzato esterno di pertinenza capannone, salvo altri; in più si annota che detto appartamento è sovrastante all'area uffici annessa al capannone.

Dati catastali

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

a) capannone

fl. 85, part.IIa 740, sub 1, categ. D/1, via della Transumanza snc, P. T, R.C. € 8.616,00; in [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);

b) appartamento

fl. 85, part.IIa 740, sub 2, categ. A/3, cl. 4, consist. vani 5,5, via della Transumanza snc, P. T-1-2, superf. catast. tot. mq. 158, tot. escluse aree scoperte mq. 140, R.C. € 525,48 [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni).

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

In merito all'esatta individuazione della costruzione, di cui gli immobili pignorati sono parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 11).

c) III QUESTITO (Descrizione dei beni)

Descrizione della zona

I beni pignorati, costituiti da un capannone con annesso aree esterne pertinenti ed un appartamento, trovansi ubicati in Trinitapoli (BT) alla via della Transumanza snc, in una zona periferica della città.

Caratteristiche riferite ai beni di cui si tratta

Il compendio immobiliare de quo, come detto, si articola in un capannone, nel quale trova svolgimento l'attività di produzione artigianale di infissi e da un'adiacente altro manufatto edilizio dove, al p.t., sono ubicati spazi destinati ad uffici e ad aree espositive; mentre ai piani superiori di quest'ultimo trova sviluppo un appartamento a destinazione residenziale (foto nn. 1-8-14-15).

Il predetto compendio è altresì dotato di ampio piazzale esterno, debitamente recintato e, per alcune aree in prossimità dell'ingresso, attrezzato a verde.

Più in particolare si annota:

- *capannone*

detto bene si presenta con una struttura intelaiata portante realizzata con elementi prefabbricati (pilastri e travi) in cls precompresso, le tamponature sono in pannelli prefabbricati, la copertura, contenente fasce di lastre traslucide (tipo shed) per l'illuminazione naturale del sottostante ambiente, è a falde leggermente inclinate.

I tre prospetti dell'immobile sono caratterizzati da finestre del tipo a nastro e da porte di accesso pedonali e carrabili.

Inoltre sono presenti ampi spazi esterni (recintati con muratura in c.a. sormontata da debita recinzione) funzionali alle manovre dei mezzi ed al posizionamento dei materiali aziendali (foto n. 7).

L'immobile, avente più accessi su strada, presenta un'altezza utile interna di mt. 5,90 ed è costituito da un unico grande vano in minima parte soppalcato più una serie di accessori (spogliatoi e due bagni).

Detto vano è, poi, in comunicazione con lo spazio uffici che insiste sull'adiacente fabbricato in struttura portante in c.a., dove, al p.t., trovano ubicazione due locali uffici più accessori (ingresso-esposizione e bagno); il tutto come da pianta redatta dal sottoscritto che risulta difforme da quella catastale (all.to n. 12).

L'ambiente principale è definito dalle pannellature di tompagno già descritte e da semplici tramezzature in corrispondenza degli spogliatoi e dei servizi igienici.

Questi ultimi sono rivestiti con piastrelle in grès, mentre la pavimentazione del capannone è in battuto di cemento del tipo industriale.

La zona uffici presenta pavimentazione in grès porcellanato e pareti intonacate e tinteggiate.

Le porte e le strutture delle vetrate interne sono prevalentemente in alluminio, così come gli infissi esterni.

Per una più chiara descrizione dell'immobile si rimanda alle accluse foto (foto nn. 2-3-4-5-6-9-10-11-12-13);

- *appartamento*

l'immobile, avente accesso indipendente a mezzo scala metallica posta sul prospetto laterale del compendio immobiliare (foto nn. 16-17), presenta

struttura portante in c.a., come già accennato, ed un'altezza utile interna di mt. 3,05.

E' costituito da tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, disimpegno e vano scala), nonché da un balcone e da un terrazzo superiore che definisce il lastrico solare; il tutto come da pianta redatta dal sottoscritto che risulta conforme a quella catastale (all.to n. 13).

I vari ambienti sono intonacati a civile, mentre il bagno e la cucina sono rivestiti in piastrelle; la pavimentazione dei vari ambienti è in elementi regolari in grès.

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni, dotati di vetro camera, presentano telai in alluminio.

Il balcone è debitamente pavimentato e delimitato da ringhiere in metallo e vetro, mentre il terrazzo presenta una pavimentazione in quadrotti di scaglie di pietra e cemento, cosiddetta pavimentazione del tipo a perdere.

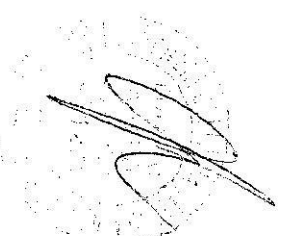
Per una più chiara descrizione dell'immobile si rimanda alle accluse foto (foto nn. 18-19-20-21-22-23).

Impianti

Entrambi i beni ispezionati sono dotati di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, impianto antincendio, impianto telefonico e citofonico.

La zona uffici e l'appartamento è dotata, altresì, di impianto di climatizzazione; solo l'appartamento presenta riscaldamento con stufa a pellet ed impianto TV.

Si precisa che gli impianti tecnologici dei cespiti risultano tutti funzionanti,



per quanto è stato possibile accertare in sede di visita, si può affermare che gli stessi risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli impianti in essere).

Considerazioni generali

La manutenzione generale dell'intero edificato è ottima, infatti sono in ottimo stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, le facciate, le scale e gli infissi.

Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno del capannone e dell'appartamento, comprese le aree esterne, può considerarsi ottima.

d) IV QUESTITO (Stima dei beni)

Consistenza

La superficie lorda del capannone è:

mq. 1.211,76 – spazio operativo costituito da: unico grande vano in parte soppalcato ed accessori (spogliatoio e due bagni); spazio uffici costituito da: due vani uffici ed accessori (ingresso-esposizione e bagno), nonché piazzale esterno di manovra, in parte attrezzato a verde, avendo considerato la superficie di quest'ultimo ridotta di 1/10;

La superficie lorda dell'appartamento è:

mq. 175,39 – tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, disimpegno e vano scala), nonché un balcone ed un terrazzo, avendo considerato la superficie del primo ridotta di 1/3 e quella del secondo ridotta di 1/10.

Valutazione

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

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

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

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

a) capannone

- la sua buona esposizione e la sua buona dotazione accessoria (ampio spazio esterno, uffici, spazi espositivi, servizi, ecc.), nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, non è distante dal centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;

- il particolare taglio della costruzione costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto: potrebbe essere interessante anche come forma d'investimento;

- l'ottima manutenzione generale interna è un ulteriore elemento positivo;

b) appartamento

- la sua buona esposizione ed il fatto che si configura come un'u.i. indipendente, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, non è distante dal centro cittadino rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto;

- l'ottima manutenzione generale interna è un ulteriore elemento positivo;

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

a) capannone

intorno a valori compresi tra **€/mq. 350,00** ed **€/mq. 450,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 400,00**;

b) appartamento

intorno a valori compresi tra **€/mq. 750,00** ed **€/mq. 950,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 900,00**.

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

a) capannone

mq. 1.211,76 x €/mq. 400,00 = € 484.704,00, che si arrotonda ad €
485.000,00 (tenuto conto delle
condizioni di mercato nel mese di
giugno 2022), **pari alla quota**
dell'intero in capo al debitore
esecutato;

b) appartamento

mq. 175,39 x €/mq. 900,00 = € **157.851,00**, che si arrotonda ad €
158.000,00 (tenuto conto delle
condizioni di mercato nel mese di
giugno 2022), **pari alla quota**
dell'intero in capo al debitore
esecutato;

Per un totale stimato di € 643.000,00.

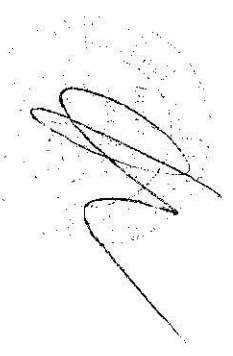
Iva

Il trasferimento degli immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che il debitore esecutato svolga attività di impresa costruttrice e/o similare.

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

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

- a) capannone
- valore min : €/mq. 300,00;



- valore max: €/mq. 400,00;

b) appartamento

- valore min : €/mq. 700,00;

- valore max: €/mq. 900,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

Non si è in presenza di pignoramento di beni indivisi; il debitore esecutato è proprietario degli immobili pignorati per la loro interezza.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)


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

Lotto 1 (capannone)

- *ubicazione*: Tinitapoli (BT) via della Transumanza snc;

- *consistenza*: spazio operativo costituito da: unico grande vano in parte soppalcato ed accessori (spogliatoio e due bagni); spazio uffici costituito da: due vani uffici ed accessori (ingresso-esposizione e bagno), nonché piazzale esterno di manovra, in parte attrezzato a verde;

- *confini*: piazzale di manovra-opificio di altra proprietà, piazzale di manovra-strada da denominarsi per due lati, spazio attrezzato esterno di pertinenza capannone-via della Transumanza, salvo altri;

- *dati catastali*: fl. 85, part.IIa 740, sub 1, categ. D/1, via della Transumanza snc, P. T, R.C. € 8.616,00; in ditta  (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);


- *prezzo base*: € 485.000,00 pari alla quota dell'intero in capo al debitore
esecutato;

Lotto 2 (appartamento)

- *ubicazione*: Trinitapoli (BT) via della Transumanza snc;

- *consistenza*: tre vani (soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, disimpegno e vano scala), nonché un balcone ed un terrazzo;

- *confini*: piazzale di manovra capannone, capannone proprietà Lo Russo, piazzale di manovra capannone, spazio attrezzato esterno di pertinenza capannone, salvo altri; in più detto appartamento è sovrastante all'area uffici annessa al capannone;

- *dati catastali*: fl. 85, part.IIa 740, sub 2, categ. A/3, cl. 4, consist. vani 5,5, via della Transumanza snc, P. T-1-2, superf. catast. tot. mq. 158, tot. escluse aree scoperte mq. 140, R.C. € 525,49; in  (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);

- *prezzo base*: € 158.000,00 pari alla quota dell'intero in capo al debitore
esecutato.

g) VII QUESTITO (Possesso dei beni)

Dagli accertamenti eseguiti gli immobili risultano in possesso del debitore
esecutato.

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

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

l) IX QUESTITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)

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

- **atto esecutivo o cautelare**, trascritto il 3.3.20 ai nn. 4763/3624, nascente da verbale di pignoramento immobili del 6.2.20, Tribunale di Foggia, rep. n. 543, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526) e contro i [redacted] nato a Trinitapoli (BT) il 27.6.1975 [redacted] ente [redacted] per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:
 - opificio (D1) in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 1;
 - abitazione di tipo economico (A3) in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 2;
- **ipoteca volontaria**, iscritta il 30.6.11 ai nn. 15109/2881, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.6.11 ai rogiti del notaio Simonetti Paolo da Cerignola rep. nn. 12089/8564, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526) domicilio ipotecario in Siena – p.zza Salimbeni n. 3 e contro [redacted] nato a Trinitapoli (BT) il 27.6.1975 (cod. [redacted]) il montante ipotecario di € 960.000,00 ed un capitale di € 480.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:
 - terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 685;

- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 687;
- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 689.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- in data 15.2.12 al n. 498 di erogazione parziale;
- in data 6.4.12 al n. 1033 di erogazione parziale;
- in data 29.11.12 al n. 3029 di erogazione a saldo;

- **ipoteca volontaria**, iscritta il 30.6.11 ai nn. 15110/2882, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 29.6.11 ai rogiti del notaio Simonetti Paolo da Cerignola rep. nn. 12090/8565, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526) domicilio ipotecario eletto Cerignola – via Fratelli Rosselli e contro il sig. [REDACTED] a Trinitapoli (BT) il 27.6.1975 (cod. fisc. [REDACTED] per un montante ipotecario di € 240.000,00 ed un capitale di € 120.000,00. Durata 11 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:

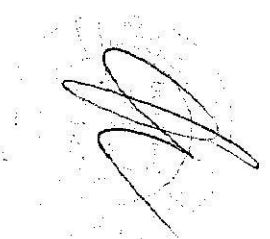
- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 685;
- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 687;
- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 689.

A margine della suddetta iscrizione sussiste la seguente annotazione:

- in data 29.11.12 al n. 3030 di erogazione a saldo.

D) X QUESTITO (Regolarità edilizia-urbanistica dei beni)

Dalle ricerche e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trinitapoli si è potuto accertare che il compendio immobiliare stimato è stato oggetto di:



- permesso di costruire n. 4 del 13.1.11 (P.E. n. 10/04 – prot. n. 836),
avente ad oggetto la costruzione di num. tre capannoni industriali con
annesse palazzine e recinzioni in zona industriale del Comune di
Trinitapoli - comparti 3 e 6;
 - permesso di costruire n. 29 dell'11.3.11 (P.E. n. 18/11 – prot. n. 961),
avente ad oggetto la costruzione di un capannone industriale con
annessa palazzina uffici e recinzione, in variante al permesso di
costruire n. 4 del 13.1.11, in Trinitapoli - comparto 3 della zona
industriale;
 - permesso di costruire n. 117 del 31.8.11 (P.E. n. 71/11 – prot. n. 4123),
avente ad oggetto la costruzione di un capannone industriale con
annessa palazzina uffici e recinzione, in variante al permesso di
costruire n. 29 del 13.1.11, in Trinitapoli - comparto 3 della zona
industriale;
 - S.C.I.A. prot. n. 6756 del 24.7.12, avente ad oggetto una diversa
distribuzione interna della palazzina annessa al capannone industriale e
la realizzazione di un nuovo accesso presso la recinzione.
- Inoltre si annota che i lavori di edificazione ebbero inizio l'1.2.11 e vennero
ultimati il 2.8.12.
- Infine, sempre dagli accertamenti eseguiti presso l'U.T.C., si può affermare
che in data 29.5.13 (prot. n. 7262/R) veniva rilasciata l'autorizzazione di
agibilità del capannone industriale con annessa palazzina uffici e soprastante
abitazione.
- m) XI QUESTITO (Certificazione energetica beni)**

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

In merito si annota che per la loro stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo dei due cespiti, 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 dei rispettivi fabbricati e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica degli immobili.

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

- certif. A.P.E. capannone (cod. identif. n. 1100102200256803) + dichiarazione assenza caldaia (all.to n. 14);
- certif. A.P.E. appart. (cod. identif. n. 1100102200256801) + dichiarazione assenza caldaia (all.to n. 15).

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

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

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che la stessa riguarda due beni immobili (capannone ad uso officio artigianale ed appartamento ad uso abitazione) oggetto di due lotti di

vendita, così definiti:

Lotto I (capannone)

- **ubicazione:**

Trinitapoli (BT) via della Transumanza snc (zona periferica del Comune);

- **sommatoria descrizione:**

il capannone pignorato, dotato di ampi spazi esterni, si presenta in un ottimo stato di conservazione generale ed è dotato di spogliatoi e servizi igienici, inoltre risulta collegato alla zona uffici, dove è anche presente un adeguato spazio espositivo;

- **consistenza:**

spazio operativo costituito da: unico grande vano in parte soppalcato ed accessori (spogliatoio e due bagni); spazio uffici costituito da: due vani uffici ed accessori (ingresso-esposizione e bagno), nonché piazzale esterno di manovra, in parte attrezzato a verde;

- **confini:**

piazzale di manovra-opificio di altra proprietà, piazzale di manovra-strada da denominarsi per due lati, spazio attrezzato esterno di pertinenza capannone-via della Transumanza, salvo altri;

- **dati catastali:**

fl. 85, part.llla 740, sub I, categ. D/1, via della Transumanza snc, P. T, R.C. € 8.616,00; in ditta [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);

- attuale proprietario:

debitore esecutato: [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);

- titolo di provenienza del bene:

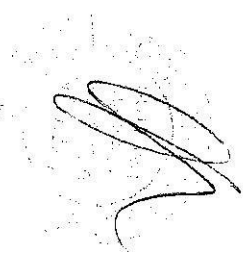
il terreno sul quale il bene in oggetto è stato edificato è pervenuto al [redacted] nato a [redacted] cod. fisc. [redacted] per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 20.11.07, a rogito notar Pepe Marco in Cerignola (FG) rep nn. 6496/4726, trascritto il 28.11.07 ai nn. 29248/19392, da potere di [redacted] a [redacted] Trinitapoli (BT) il 7.7.1945 [redacted] Trinitapoli (BT) il 13.12.1940 (cod. fisc. [redacted])

- iscrizioni e trascrizioni:

atto esecutivo o cautelare, trascritto il 3.3.20 ai nn. 4763/3624, nascente da verbale di pignoramento immobili del 6.2.20, Tribunale di Foggia, rep. n. 543, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526) e [redacted] Trinitapoli (BT) il 27.6.19 [redacted] nte per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- opificio (D1) in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 1;
- abitazione di tipo economico (A3) in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 2;

ipoteca volontaria, iscritta il 30.6.11 ai nn. 15109/2881, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.6.11 ai rogiti del notaio Simonetti Paolo da Cerignola rep. nn. 12089/8564, a favore della Banca



Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526)
domicilio ipotecario eletto Siena – p.zza Salimbeni n. 3 e contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] a Trinitapoli (BT) il 27.6.1975 (cod. fisc. [REDACTED])

[REDACTED] per un montante ipotecario di € 960.000,00 ed un capitale di € 480.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:

- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 685;
- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 687;
- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 689.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- . in data 15.2.12 al n. 498 di erogazione parziale;
 - . in data 6.4.12 al n. 1033 di erogazione parziale;
 - . in data 29.11.12 al n. 3029 di erogazione a saldo;
- ipoteca volontaria, iscritta il 30.6.11 ai nn. 15110/2882, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 29.6.11 ai rogiti del notaio Simonetti Paolo da Cerignola rep. nn. 12090/8565, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526) domicilio ipotecario eletto Cerignola – via Fratelli Rosselli e contro il sig. [REDACTED] a Trinitapoli (BT) il [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per un montante ipotecario di € 240.000,00 ed un capitale di € 120.000,00. Durata 11 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:

- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 685;
- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 687;
- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 689.

A margine della suddetta iscrizione sussiste la seguente annotazione:

. in data 29.11.12 al n. 3030 di erogazione a saldo;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il compendio immobiliare in argomento è stato oggetto di:

- permesso di costruire n. 4 del 13.1.11 (P.E. n. 10/04 – prot. n. 836);
- permesso di costruire n. 29 dell'11.3.11 (P.E. n. 18/11 – prot. n. 961);
- permesso di costruire n. 117 del 31.8.11 (P.E. n. 71/11 – prot. n. 4123);
- S.C.I.A. prot. n. 6756 del 24.7.12;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

in data 29.5.13 (prot. n. 7262/R) veniva rilasciata l'autorizzazione di agibilità del capannone industriale con annessa palazzina uffici e soprastante abitazione;

- prezzo base d'asta:

€ 485.000,00 pari alla quota dell'intero in capo al debitore esecutato;

Lotto 2 (appartamento)

- ubicazione:

Trinitapoli (BT) via della Transumanza snc (zona periferica del Comune);

- sommaria descrizione:

l'appartamento pignorato posto al primo piano presenta un ingresso autonomo e trovansi in un ottimo stato di conservazione generale. I vari

ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle;

- consistenza:

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

- confini:

piazzale di manovra capannone, capannone proprietà Lo Russo, piazzale di manovra capannone, spazio attrezzato esterno di pertinenza capannone, salvo altri; in più si annota che detto appartamento è sovrastante all'area uffici annessa al capannone;

- dati catastali:

fl. 85, part.IIa 740, sub 2, categ. A/3, cl. 4, consist. vani 5,5, via della Transumanza snc, P. T-1-2, superf. catast. tot. mq. 158, tot. escluse aree scoperte mq. 140, R.C. € 525,49; in ditta Lo Russo Girolamo (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);

- attuale proprietario:

debitore esecutato: Lo Russo Girolamo (proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni);

- titolo di provenienza del bene:

il terreno sul quale il bene in oggetto è stato edificato è pervenuto è pervenuto al sig. [REDACTED] nato a Trinitapoli (BT) [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]) per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 20.11.07, a rogito notar Pepe Marco in Cerignola (FG) rep nn. 6496/4726, trascritto il 28.11.07 ai nn. 29248/19392, da potere dei sigg. [REDACTED]

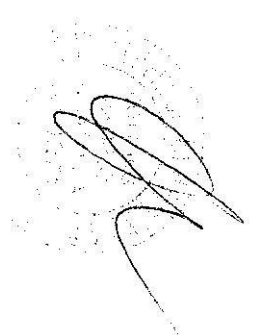
[REDACTED] nato a Trinitapoli (BT) il 7.7.1946 (cod. fisc. [REDACTED])
[REDACTED] Lucina nata a Trinitapoli (BT) il 13.12.1940 (cod. fisc. [REDACTED])

- iscrizioni e trascrizioni:

atto esecutivo o cautelare, trascritto il 3.3.20 ai nn. 4763/3624, nascente da verbale di pignoramento immobili del 6.2.20, Tribunale di Foggia, rep. n. 543, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526) e contro il sig. [REDACTED] nato a Trinitapoli (BT) [REDACTED] [REDACTED] avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di:

- opificio (D1) in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 1;
- abitazione di tipo economico (A3) in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 740, sub 2; ipoteca volontaria, iscritta il 30.6.11 ai nn. 15109/2881, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.6.11 ai rogiti del notaio Simonetti Paolo da Cerignola rep. nn. 12089/8564, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526) domicilio ipotecario eletto Siena – p.zza Salimbeni n. 3 e contro il sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nato a Trinitapoli (BT) il 27.6.1975 (cod. fisc. [REDACTED]) per un montante ipotecario di € 960.000,00 ed un capitale di € 480.000,00. Durata 10 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:
- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 685;
- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 687;
- terreno in Trinitapoli fl. 85, part.IIa 689.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:



- . in data 15.2.12 al n. 498 di erogazione parziale;
- . in data 6.4.12 al n. 1033 di erogazione parziale;
- . in data 29.11.12 al n. 3029 di erogazione a saldo;
- ipoteca volontaria, iscritta il 30.6.11 ai nn. 15110/2882, nascente da concessione a garanzia di finanziamento del 29.6.11 ai rogiti del notaio Simonetti Paolo da Cerignola rep. nn. 12090/8565, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA, con sede in Siena (cod. fisc. 00884060526) domicilio ipotecario eletto Cerignola – via Fratelli Rosselli e contro il sig. [REDACTED] nato a Trinitapoli (BT) il 27.6.1975 (cod. fisc. [REDACTED]) per un montante ipotecario di € 240.000,00 ed un capitale di € 120.000,00. Durata 11 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni di:
 - . terreno in Trinitapoli fl. 85, part.lla 685;
 - . terreno in Trinitapoli fl. 85, part.lla 687;
 - . terreno in Trinitapoli fl. 85, part.lla 689.

A margine della suddetta iscrizione sussiste la seguente annotazione:

. in data 29.11.12 al n. 3030 di erogazione a saldo;

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato;

- regolarità edilizia ed urbanistica:

il compendio immobiliare in argomento è stato oggetto di:

- permesso di costruire n. 4 del 13.1.11 (P.E. n. 10/04 – prot. n. 836);
- permesso di costruire n. 29 dell'11.3.11 (P.E. n. 18/11 – prot. n. 961);
- permesso di costruire n. 117 del 31.8.11 (P.E. n. 71/11 – prot. n. 4123);
- S.C.I.A. prot. n. 6756 del 24.7.12;

- conformità catastale:

Lo stato dei luoghi è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

in data 29.5.13 (prot. n. 7262/R) veniva rilasciata l'autorizzazione di agibilità del capannone industriale con annessa palazzina uffici e soprastante abitazione;

- prezzo base d'asta:

€ 158.000,00 pari alla quota dell'intero in capo al debitore esecutato.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 23 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale capannone. (all.to n. 3);
- visura storica catastale appartamento (all.to n. 4);
- planimetria catastale capannone (all.to n. 5);
- planimetria catastale appartamento. (all.to n. 6);
- fl. di mappa (all.to n. 7);
- elaborato planimetrico + elenco subalterni (all.to n. 8);
- documentazione regolarità edilizia-urbanistica cespiti:
 - . permesso di costruire n. 4 del 13.1.11 (P.E. n. 10/04 – prot. n. 836) (all.to n. 9.1);
 - . permesso di costruire n. 29 dell'11.3.11 (P.E. n. 18/11 – prot. n. 961) (all.to n. 9.2);
 - . permesso di costruire n. 117 del 31.8.11 (P.E. n. 71/11 – prot. n. 4123) (all.to n. 9.3);

- . S.C.I.A. prot. n. 6756 del 24.7.12 (all.to n. 9.4);
- . autorizzazione di agibilità prot. n. 7262/R del 29.5.13 (all.to n. 9.5);
- estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato (all.to n. 10);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 11);
- pianta stato di fatto appartamento capannone redatta dallo scrivente (all.to n. 12);
- pianta stato di fatto appartamento redatta dallo scrivente (all.to n. 13);
- certif. A.P.E. capannone (cod. identif. n. 1100102200256803) + dichiarazione assenza caldaia (all.to n. 14);
- certif. A.P.E. appart. (cod. identif. n. 1100102200256801) + dichiarazione assenza caldaia (all.to n. 15).

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

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 4.6.2022

IL C.T.U.
Ing. Angelo MARRA
