
TRIBUNALE DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E.

dott. Michele Palagano

Esecuzione Immobiliare N.131/20 R.G.Es.

promossa da Intesa Sanpaolo Spa

c/



PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del **28/04/2021** il sottoscritto ing.Giovanbattista Barrassi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 751 e con studio in Foggia al V.le G. Di Vittorio 205/B, pec: giovanbattista.barrassi@ingpec.eu, veniva nominato in qualità di ctu/esperto nella procedura esecutiva immobiliare richiamata in epigrafe.

In data **30/10/2021** lo scrivente, previo giuramento di rito in modalità digitale, disposta dal G.E. con provvedimento del **25/10/2021** in ragione dell'emergenza sanitaria in corso, accettava l'incarico e si impegnava a rispondere, nel **termine di 90 gg.** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. che qui si riportano: 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, c.2, c.p.c., (estratto del castato, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;

1)bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione già 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) quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero) evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

2) bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi comprese 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 per le 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 superficie commerciale vendibile;

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonchè l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

- a) accertare se essi risultano 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 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 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. 189 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **26/11/2021** alle ore 11,00, previa comunicazione data alle parti, il sottoscritto ctu/esperto si recava in Foggia alla Via G. Caggianelli n.6 presso gli immobili pignorati per effettuare il sopralluogo ed ispezionare i beni, oggetto di stima.

A detto appuntamento interveniva solo la parte eseguita [REDACTED].

L'accesso agli immobili pignorati è stato possibile essendo detenuti ed abitati dai genitori dell'esecutata [REDACTED].

Indi il sottoscritto procedeva all'ispezione degli stessi eseguendo rilievi metrici e fotografici ed ogni altro accertamento utile ai fini estimativi nonché per l'elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Inoltre ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto, previa richiesta scritta e successivo accesso agli atti, provvedeva ad acquisire presso l'ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Foggia il certificato di agibilità del fabbricato, nonché presso l'Ufficio dello stato civile l'estratto dell'atto di matrimonio degli eseguiti.

Altresì presso l'Agenzia del Territorio di Foggia acquisiva le planimetrie catastali degli immobili.

Infine da parte dell'amministratore condominiale veniva prodotta certificazione contabile relativa alla posizione degli eseguiti.

Detti documenti unitamente al verbale di visita del sopralluogo effettuato vengono allegati al presente elaborato peritale.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1 “ Circa la completezza della documentazione in atti.”

Dal controllo degli atti contenuti nel fascicolo informatico processuale i documenti, di cui all'art. 567, comma 2., c.p.c. risultano completi ed idonei.



Quesito n.Ibis “Ricostruzione delle vicende traslative dei beni nel ventennio ante pignoramento.”

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali

(attuali proprietari):

1) Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, al foglio 97, particella 1082, sub. 80, Via Girolamo Caggianelli n.6, P.4^o, scala B, cat. A/3, cl.4, z.c.1, consist. 4 vani, sup. cat. totale mq. 72, escluse aree scoperte mq.70, r.c. € 444,15 intestato:

- [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED],
proprietà per 1/2.

- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
proprietà per 1/2.

2) Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, al foglio 97, particella 1082, sub. 124, Via Girolamo Caggianelli snc, P.S2, cat. C/2, cl.5, z.c.1, consist. mq.16, sup. cat. totale mq. 18, r.c. € 76,02, intestato:

- [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED],
proprietà per 1/2.

- [REDACTED],
proprietà per 1/2.

Cronistoria al ventennio (precedenti proprietari):

Le unità immobiliari sopra descritte al p.to 1) e al p.to 2) sono pervenute agli esecutati da Alifano Angela, nata a Monte Sant’Angelo il 12/08/1936, piena proprietà per 1/1, con atto di compravendita per notaio Trombetta Aurelio di Foggia in data 13/12/2005, n. di repertorio 49964/17713, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia al n. 19215 in data 19/12/2005.

Ad Alifano Angela, nata a Monte Sant’Angelo il 12/08/1936, proprietà per 1/1, detti immobili sono pervenuti da Immobiliare Luna s.r.l., sede Lucera, con atto di compravendita per notaio Di Bitonto Francesco di Lucera in data 25/09/2002, n. di repertorio 53684, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 10/10/2002 al n. 15765.

All’Immobiliare Luna s.r.l., sede Lucera, costruttrice del fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in relazione, la particella 1082, foglio 97, consis. 27are, 63ca (area di sedime), censita nel Catasto Terreni del Comune di Foggia, proprietà per 1/1, è pervenuta da [REDACTED], proprietà per 1/1, con atto di compravendita per notaio Di Bitonto Francesco di Lucera in data 19/05/1998, n.di repertorio 46253, trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Foggia il 20/05/1998 ai nn. 6034/7871.

Quesito n.Iter “Verifica corrispondenza dati catastali.”

I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.Iquater “Verifica sussistenza altre procedure esecutive.”

Dall’esame della nota di trascrizione agli atti non risultano altri verbali di pignoramento gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n.Iquinquies “Verifica regime patrimoniale degli esecutati.”

Dall’estratto dell’atto di matrimonio allegato i coniugi esecutati sono in regime patrimoniale di comunione dei beni.



Quesito n.2 “Identificazione dei beni oggetto della vendita.”

1) Appartamento al 4° piano, ad uso abitazione di tipo economico, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

Catastali: foglio 97 - particella 1082 – sub 80 – piano 4° - categoria A/3 – classe 4 – z.c.1 – consis. 4 vani – sup. cat. tot. mq. 72, escluse aree scoperte mq.70, r.c. € 444,15.

Ubicazione ed Accesso: Via Girolamo Caggianese, numero civico 6, al 4° piano con accesso a sinistra salendo e, proseguendo per il corridoio di fronte, le due porte sulla destra.

Confini: con detto corridoio, vani ascensori, altra simile proprietà distinta dal sub. catastale 81, scala d'emergenza, con spazio condominiale in distacco dalla scuola materna e da via Nannarone.

2) Locale al P.S2, ad uso deposito, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

Catastali: foglio 97 - particella 1082 – sub 124 – piano S2 - categoria C/2 – classe 5 – z.c.1 – consist. mq.16, sup. cat. totale mq. 18, r.c. € 76,02.

Ubicazione ed Accesso: Via Girolamo Caggianese, snc, al 2° piano sottostrada con accesso da ascensore condominiale e/o da cancello autorimessa condominiale.

Confini: con locale ad uso box auto privato distinto dal sub. catastale 125, con corsia di manovra e con rampa di discesa autorimessa.

Quesito n.2bis “Individuazione dei beni oggetto della vendita.”

I beni pignorati sono stati individuati mediante sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale, i cui elaborati grafici vengono allegati.

Quesito n.3 “Descrizione dei beni oggetto della vendita.”

Consistenza - Caratteristiche costruttive- Finiture- Impianti tecnologici - Stato generale

1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:

Trattasi di un appartamento di tipo economico, della superficie lorda di ca. mq. 75,00, composto da ingresso, soggiorno - cucina, nn.2 camere, w.c. e da un balcone incassato. Altezza del soffitto di 2,85 mt..

Detto appartamento, al 4° piano, fa parte di un complesso edilizio denominato “Giardini d’Arcadia” composto da due piani interrati e da 6 piani fuori terra.

La costruzione, datata anni 2000-2001, è stata realizzata con strutture portanti in c.a. e solai in latero-c.a.

La zona urbanistica in cui ricade l’immobile è il “Rione Martucci” della città servita da tutte le infrastrutture primarie e secondarie.

Il livello di finitura interna è normale con pavimento in grès porcellanato, intonaco tinteggiato, serramenti in anticorodal con vetri camera e porte interne in legno tamburato.

Dotato di tutti gli impianti tecnologici, dei quali quello di riscaldamento autonomo non è attivo per mancanza di caldaia.

In definitiva lo stato generale di manutenzione e conservazione dell’appartamento può ritenersi normale.

2) Immobile, di cui al p.to 2) sopra identificato:

Trattasi di un locale ad uso deposito, della superficie lorda di ca. mq.18, con altezza del soffitto di 3,45 mt., composto da un unico vano.

Detto locale, al secondo piano sottostrada, è ubicato nell’autorimessa condominiale dello stesso complesso edilizio di cui all’immobile del punto 1).

Il livello di finitura interna è normale con pavimento in battuto di cemento, intonaco tinteggiato, portone di ingresso in ferro a due ante. Dotato di impianto elettrico.

In definitiva lo stato generale del locale può ritenersi normale.



Quesiti nn.4-4bis-5 “Stima del bene.”

RELAZIONE DI STIMA

Criterio di stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima viene preso in considerazione il metodo di valutazione sintetico - comparativo che consiste nel paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, U.T. comunale, banca dati dell’Agenzia delle Entrate dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita.

I valori rilevati sono stati confrontati con quelli desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell’O.M.I.(Osservatorio Mercato Immobiliare) dell’Agenzia del Territorio, ricavandone un *range* di valori.

Valutazione della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale (mq.) è stato eseguito con riferimento alle indicazioni di cui all’allegato 2) del manuale dell’OMI nonché al D.P.R. n.138 del 23/3/98 circa i coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze accessorie e delle superfici scoperte.

1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie comm.
abitazione	75	100%	75
balcone	6	30%	1,8
Complessiva (mq.)			76,8

Valutazione immobiliare

Il *range* di valori di mercato (€/mq.) ricavato dall’analisi è di 1.100-1.300, riferito a condizioni di normalità dello stato conservativo generale.

Si adotta un valore medio pari a 1.200,00 (€/mq.)

Valore di stima immobile: 1.200 x 76,80 = € 92.160,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di stima sopra determinato viene applicata la seguente correzione in considerazione della presente situazione di fatto:

- riduzione del 5% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: € 4.608,00

- spese condominiali insolute: € 3.027,97;

Totale riduzioni: € 7.636,00

2) Immobile, di cui al p.to 2) sopra identificato:

Destinazione	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie comm.
deposito	18	100%	18
Complessiva (mq.)			18,00

Valutazione immobiliare

Il *range* di valori di mercato (€/mq.) ricavato dall’analisi è di 500-700, riferito a condizioni di normalità dello stato conservativo generale.



Si adotta un valore medio pari a 600,00 (€/mq.)

Valore di stima immobile: 600 x 18,00 = € 10.800,00

Quesito n.6 “*Individuazione e descrizione lotti da porre in vendita*”

LOTTO UNICO

1) Unità immobiliare, ad uso abitazione, come identificata e descritta, di cui al p.to 1) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

2) Unità immobiliare, ad uso deposito, come identificata e descritta, di cui al p.to 2) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

Prezzo base d’asta: Euro 95.324,00 (Euronovantacinquemilatrecentoventiquattro)

Quesito n.7 “*Stato di possesso*”

Gli immobili pignorati risultano detenuti dai genitori della esecutata [REDACTED] [REDACTED].

Quesito n.8 “*Formalità, vincoli e/o oneri gravanti sui beni a carico acquirente*”

Allo stato attuale è stata accertata la mancanza di qualsiasi formalità, vincolo e/o oneri gravanti sui beni pignorati.

Riguardo agli oneri di natura condominiale, vista la certificazione dell’amministratore del condominio, la posizione contabile risulta essere la seguente:

- Rata mensile ordinaria condominiale: € 43,00
- spese condominiali insolute al 17/11/2021: € 3.027,97;
- nessuna spesa straordinaria né cause in corso;

Quesito n.9 “*Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sui beni da cancellare*”

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia n.1472/2020 del 18/05/2020, trascritto in Foggia il 23/06/2020 ai nn.10471/7747, a favore di Intesa Sanpaolo spa, e contro [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2, e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn.28730/5479 in data 19/12/2005 con atto per notaio Trombetta Aurelio di Foggia del 13/12/2005, nn.rep. 49965/17714, per un importo totale di € 260.625,00, importo capitale € 173.750,00, durata 30 anni, a favore di Banca Intesa s.p.a. sede Milano, c.f. 00799960158, contro [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2, e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/2.

- Decreto di sequestro preventivo n.16858 del 02/12/2014 a favore Erario dello Stato con sede in Roma, e contro gli esecutati ed altri; Tribunale di Bari, in data 26/11/2014, rep. 13151/2014.

Quesito n.10 “*Verifica situazione edilizia - urbanistica*”

L’immobile pignorato ricade nella zona periferica del P.R.G. e che in detta zona non esistono vincoli di carattere storico-artistico.

Pratiche edilizie:

- N. 665 E92 - Concessione Edilizia n.37 del 24/02/1998;
- N. 893 E2001- Concessione Edilizia n.56 del 26/03/2002;
- N. 500/SIST2004 – D.I.A. prot. gen. 9512 del 11/02/2004.
- Certificato di agibilità del 20/04/2004 prot. n. 27302

Conformità catastale: nessuna difformità.



Quesito n.11 “Attestato prestazione energetica (APE)”

Il sottoscritto abilitato ed iscritto nel registro dei soggetti certificatori della Regione Puglia (Id: 11667) ha provveduto, sulla base dei dati rilevati a seguito di sopralluogo, a redigere l’attestato di prestazione energetica (APE) dell’appartamento pignorato, sussistendone per esso l’obbligo ai fini della vendita.

Detto attestato con codice identificativo n.7102422000210359 è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA in data 10/01/2022 e viene allegato alla presente perizia.

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO: Prezzo base d’asta: Euro 95.324,00

1) Unità immobiliare, ad uso abitazione, come identificata e descritta, di cui al p.to 1) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

2) Unità immobiliare, ad uso deposito, come identificata e descritta, di cui al p.to 2) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

Intestati:

- [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED],
proprietà per 1/2.

- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
proprietà per 1/2.

1) Immobile

Catastali: foglio 97 - particella 1082 – sub 80 – piano 4° - categoria A/3 – classe 4 – z.c.1 – consis. 4 vani – sup. cat. tot. mq. 72, escluse aree scoperte mq.70, r.c. € 444,15.

Ubicazione ed Accesso: Via Girolamo Caggianese, numero civico 6, al 4° piano con accesso a sinistra salendo e, proseguendo per il corridoio di fronte, le due porte sulla destra.

Confini: con detto corridoio, vani ascensori, altra simile proprietà distinta dal sub. catastale 81, scala d’emergenza, con spazio condominiale in distacco dalla scuola materna e da via Nannarone.

2) Immobile

Catastali: foglio 97 - particella 1082 – sub 124 – piano S2 - categoria C/2 – classe 5 – z.c.1 – consist. mq.16, sup. cat. totale mq. 18, r.c. € 76,02.

Ubicazione ed Accesso: Via Girolamo Caggianese, snc, al 2° piano sottostrada con accesso da ascensore condominiale e/o da cancello autorimessa condominiale.

Confini: con locale ad uso box auto privato distinto dal sub. catastale 125, con corsia di manovra e con rampa di discesa autorimessa.

Titolo provenienza beni: Atto di compravendita per notaio Trombetta Aurelio di Foggia in data 13/12/2005, n.rep. 49964/17713, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia al n. 19215 in data 19/12/2005.

Trascrizioni: Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia n.1472/2020 del 18/05/2020, trascritto in Foggia il 23/06/2020 ai nn.10471/7747, a favore di Intesa Sanpaolo spa, e contro [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2, e [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] proprietà per 1/2.

Iscrizioni: Ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ai nn.28730/5479 in data 19/12/2005 con atto per notaio Trombetta Aurelio di Foggia del 13/12/2005, nn.rep. 49965/17714, per un importo totale di € 260.625,00, importo capitale € 173.750,00, durata 30 anni, a favore di Banca Intesa s.p.a. sede Milano,



c.f. 00799960158, contro [REDACTED], [REDACTED] il [REDACTED],
c.f. [REDACTED], proprietà per 1/2, e [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], proprietà per 1/2.

- Decreto di sequestro preventivo n.16858 del 02/12/2014 a favore Erario dello Stato con sede in Roma, e contro gli esecutati ed altri; Tribunale di Bari, in data 26/11/2014, rep. 13151/2014.

Stato di occupazione: detenuti ed abitati dai genitori della esecutata [REDACTED] [REDACTED].

Regolarità edilizia - urbanistica:

Pratiche edilizie:

- N. 665 E92 - Concessione Edilizia n.37 del 24/02/1998;
- N. 893 E2001- Concessione Edilizia n.56 del 26/03/2002;
- N. 500/SIST2004 – D.I.A. prot. gen. 9512 del 11/02/2004.
- Certificato di agibilità del 20/04/2004 prot. n. 27302

Conformità catastale: nessuna difformità.

Avendo espletato l'incarico conferito dall'ill.mo G.E. si rassegna il presente elaborato peritale, corredato dei seguenti allegati:

- 1) Comunicazioni operazioni peritali
- 2) Verbale di sopralluogo
- 3) Planimetria catastale_Appartamento
- 4) Planimetria rilevata_Appartamento
- 5) Planimetria catastale_Locale deposito
- 6) Planimetria rilevata _Locale deposito
- 7) Catasto_Ortofoto
- 8) Nota amministratore condominio
- 9) Estratto atto matrimonio
- 10) Richiesta certificato edilizio
- 11) Attestato prestazione energetica (APE)
- 12) Foto_ Appartamento
- 13) Foto_ Locale deposito.

Nota: Le foto sono depositate con un separato invio telematico per incapienza busta.

Foggia, li 24/01/2022

L'esperto/CTU
Ing. Giovanbattista Barrassi

