



Tribunale di Foggia  
III Sezione Civile

G. E. Dott.ssa Valentina Patti

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa dalla Banca Popolare di Puglia e Basilicata contro [REDACTED]

N. 258/2019 R.G.Es.

\*\*\*\*\*

**PREMESSA**

Lo scrivente dott. agr. Francesco Nardelli, con studio in Foggia alla via Rosati n. 20, con ordinanza della S.V. del 5/07/2020 veniva nominato CTU della procedura in oggetto ed accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in modalità telematica in data 7/1/21; il giorno 14/01/2021 la S.V. assegnava termine di giorni 90 per il deposito della relazione peritale. A seguito dell'emanazione dell'art. 54 ter del DL 18/2020, conv. in L. 27/2020, la SV dava atto della sospensione della procedura esecutiva de quo fino al 30/6/2021 e assegnava termine per il deposito di giorni 60 a decorrere da tale data.

I quesiti posti sono:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo 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.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1bis)alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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\*) 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 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 valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel



corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

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

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale\*, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima; ;

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

10) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento



dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è 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 quantificarne 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 abitativo (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 delle loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

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



eventuali procedure espropriative.

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad esso 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 trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e dell'acquisizione in Catasto delle visure e delle mappe, lo scrivente comunicava a mezzo PEC alla parte costituita e a mezzo lettera raccomandata a/r alla parte esecutata che il giorno 11/02/2021 si sarebbe recato in Apricena per visionare gli immobili oggetto di valutazione. In tale giorno, lo scrivente provvedeva a recarsi ad Apricena e a causa dei problemi legati alla



pandemia rinviava le operazioni peritali. In data 05/07/2021 effettuava ulteriore accesso rilevando i dati per la stesura della relazione.

Ulteriori accertamenti ha effettuato presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (FG) per verificare la regolarità urbanistica degli immobili in questione e acquisire la documentazione tecnica ivi depositata;
- l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva.

A seguito di quanto sopra ha redatto la seguente

#### **RELAZIONE PERITALE**

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

La documentazione indicata nel quesito è agli atti ed è completa.

**Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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\*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato [REDACTED], [REDACTED], in regime di separazione dei beni per 1/1 di piena proprietà, da [REDACTED] 3, in regime di



separazione dei beni per 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita del 25/10/2004 per notaio Follieri Luciano Mattia n. 49383/12931, trascritto a Lucera in data 18/11/2004, Rp. 8409, Rg. 10984, così distinti nel Catasto Fabbricati del Comune di Apricena:

- F. 22 p.lla 297 sub. 5 Via dei Cavamonti n. 5, p. 2°, ctg A/2, cl. 2, vani 6,5, R.C. Euro 688,18;
- F. 22 p.lla 297 sub. 7 Via dei Cavamonti n. 2, p. S1, ctg C/6, cl. 2, consistenza 63 mq., R.C. Euro 260,29.

Nel quadro D della nota è riportato: “la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare l’atto di convenzione di lottizzazione a mio rogito del 13 aprile 1984, registrato a San Severo il Maggio 1984 al n. 2341 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lucera il giorno 1 Giugno 1984 ai numeri 4280/75600, a cui ha fatto seguito l’atto di proroga di convenzione a rogito notaio Di Biase del 21 Novembre 1994, registrato a San Severo il 24 Novembre 1994 al numero 1311 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lucera il 24 Novembre 1994 ai numeri 6840/8435”.

Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, comprendente gli immobili innanzi indicati, distinto nel NCT del Comune di Apricena al F. 22, p.lla 297, Via Papa Giovanni XXIII, di ha. 0.03.37, è pervenuto a [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 e a [REDACTED] nato a San Severo il 3/01/1970 per la quota di proprietà di 1/2, per compravendita da [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2 e da [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/2, con atto notaio Follieri Luciano Mattia del 1/07/1988 n. 15284/3910, trascritto a Lucera in data 22/07/1988 Rp. 29145 Rg. 5891.

Con atto di permuta del 11/09/1991 per notaio Follieri Luciano Mattia Rep. 22734, trascritto a Lucera il 28/09/1991 Rp. 5488 Rg. 6870, la quota di 1/2 in piena proprietà di [REDACTED] del terreno distinto nel NCT del Comune di Apricena al F. 22, p.lla 297, Via Papa Giovanni XXIII, di ha. 0.03.37, veniva trasferita a [REDACTED].

### **Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:**

#### Appartamento per civile abitazione

Negli atti del Catasto Fabbricati l’immobile è riportato all’attualità in ditta [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:

- F. 22 p.lla 297 sub. 5 Via dei Cavamonti n. 5, p. 2°, ctg A/2, cl. 2, vani 6,5, sup. catastale totale 144 mq, totale escluso aree scoperte 138 mq., R.C. Euro 688,18.



Alla data del 16/02/2001 l'immobile, per costituzione prot. 46610 (n. 335.1/2001), e' stato iscritto in Catasto in ditta [REDACTED] nato a San Paolo Civitate il 24/08/1963, proprietà bene personale, con i seguenti dati:

- F. 22 p.lla 297 sub. 5 Via dei Cavamonti n. 5, p. 2°, ctg A/2, cl. 2, vani 6,5, R.C. L.1.332.500.

Successivamente sono state riportate le seguenti variazioni:

- alla data del 13/12/2001, per variazione prot. 322519 conferma di classamento proposto (n. 15355.1/2001)

F. 22 p.lla 297 sub. 5 Via dei Cavamonti n. 5, p. 2°, ctg A/2, cl. 2, vani 6,5, R.C. Euro 688,18;

- alla data del 28/08/213, per variazione – Superfici art.14 DL 201/2011

F. 22 p.lla 297 sub. 5 Via dei Cavamonti n. 5, p. 2°, ctg A/2, cl. 2, vani 6,5, sup. catastale totale 144 mq, totale escluso aree scoperte 138 mq., R.C. Euro 688,18.

Locale ad uso autorimessa

Negli atti del Catasto Fabbricati l'immobile è riportato all'attualità in ditta [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:

- F. 22 p.lla 297 sub. 7 Via dei Cavamonti n. 2, p. S1, ctg C/6, cl. 2, consistenza 63 mq., sup. catastale 71 mq., R.C. Euro 260,29.

Alla data dell'16/02/2001 l'immobile, per costituzione prot. 46610 (n. 335.1/2001), è stato iscritto in Catasto in ditta [REDACTED] [REDACTED] proprietà bene personale, con i seguenti dati:

- F. 22 p.lla 297 sub. 7 Via dei Cavamonti n. 2, p. S1, ctg C/6, cl. 1, consistenza 63 mq., R.C. L. 428.400.

Successivamente sono state riportate le seguenti variazioni:

- alla data del 13/12/2001, per variazione prot. 32255 rettifica di classamento proposto (n. 15358.1/2001)

F. 22 p.lla 297 sub. 7 Via dei Cavamonti n. 2, p. S1, ctg C/6, cl. 2, consistenza 63 mq., R.C. Euro 260,29;

- alla data del 28/08/213, per variazione – Superfici art.14 DL 201/2011

F. 22 p.lla 297 sub. 7 Via dei Cavamonti n. 2, p. S1, ctg C/6, cl. 2, consistenza 63 mq., sup. catastale 71 mq., R.C. Euro 260,29.

**Quesito n.1ter 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\*;**

Negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione vi è corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili.

**Quesito n.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;**

Per quanto accertato per via telefonica, stante le problematiche relative alla pandemia in atto, non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile presso il Tribunale di Foggia.

**Quesito n.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;**

L'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio del Comune di Apricena – anno 1999, atto N. 588 parte II serie A Uff. risulta che il giorno 28.08.1999 contrassero matrimonio in Apricena:

[REDACTED]

Annotazioni: Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. V.si l'allegato certificato.

**Quesito n. 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;**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono ubicati nel Comune di Apricena, così costituiti:

-Appartamento per civile abitazione con accesso dalla Via dei Cavamonti n. 5 tramite cancelletto in comune, piccola area antistante e scalinata di accesso esterna in comune,





**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;**

**a) Appartamento ad uso civile abitazione** alla Via dei Cavamonti n. 5 Comune di Apricena

L'immobile fa parte di un complesso di fabbricati tipo villette a schiera ubicati in zona periferica dell'abitato, a tre piani fuori terra con appartamenti al piano terra, primo piano e secondo piano, oltre al piano interrato adibito ad area di parcheggio – garage – cantina.

La struttura portante del fabbricato è in c.a. con copertura a tetto a due falde.

L'appartamento in questione è posto al secondo piano con accesso da cancelletto comune, piccola area antistante e scalinata di accesso esterna in comune senza ascensore. Esso è composto da tre vani, ampia cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio e due balconi.

La superficie lorda è pari a mq. 138 circa e quella dei due balconi è pari a mq. 21 circa.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti; il bagno risulta piastrellato a tutta altezza. Gli ambienti presentano le pareti interne intonacate e tinteggiate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di discreta qualità. Quelli esterni sono in legno, dotati di tapparelle. Nel complesso di buona fattura.

L'appartamento è dotato di impianti idrico e fognante, di impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas e n. 3 climatizzatori di cui uno doppio. Nel complesso l'appartamento si presenta ben rifinito e in buone condizioni di manutenzione.

Il fabbricato all'esterno è rifinito tipo mattoncini facciavista, nel complesso in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

**b) Locale ad uso autorimessa** alla Via dei Cavamonti n. 2 Comune di Apricena.

L'immobile ad uso autorimessa è ubicato al piano interrato e prende accesso dalla Via dei Cavamonti n. 2 per il tramite di rampa di discesa in comune. A seguito della demolizione parziale della tramezzatura di confine il locale è senza soluzioni di continuità con il locale a confine: p.lla 297 sub 6 in ditta [REDACTED]. Lungo la restante tramezzatura di confine è stato realizzato un wc nella proprietà [REDACTED] che non si è potuto visionare per la presenza di numerosi beni ingombranti. Il locale



Il locale ha una superficie lorda di mq. 71 circa e risulta pavimentato con piastrelle in ceramica e tinteggiato ed è inoltre dotato di due finestre. Sono presenti gli impianti idrico, fognante ed elettrico.

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

#### 4.1. Criterio di stima

L’aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il “ più probabile valore di mercato” che verrà ricercato con metodi “diretti (sintetici)”.

Ai fini, quindi, della determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo con riferimento a parametri tecnici unitari.

Il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, dei quali si evidenziano tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e gli eventuali vincoli su di essi esistenti; dalla scala formata dei prezzi noti dei beni analoghi si determina il valore di mercato dell’immobile in esame da stimare, attraverso l’inserimento di esso nel gradino della scala dei valori che presenta maggiori analogie.

Per il procedimento di stima sintetico-comparativo il parametro tecnico unitario di riferimento scelto è per i terreni il metro quadrato e per i fabbricati il metro quadrato di superficie lorda commerciale, comprensiva cioè di quella occupata dai muri perimetrali e dalle tramezzature, oltre le superfici di aree scoperte e balconi in percentuale.

Le caratteristiche tecniche prese in considerazione sono le seguenti:

Per i fabbricati:

- intrinseche: destinazione d’uso, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensione degli immobili;



- estrinseche: ubicazione e vie di comunicazione, servizi della zona, qualità urbanistico-sociale e ambientale.

#### 4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti transattivi riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima.

Le indagini sono state svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Comune di Apricena nonché presso agenzie immobiliari di Apricena, professionisti del settore, colleghi operanti in zona, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive.

I dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, relativamente ai fabbricati in Apricena per l'anno 2020, 2° semestre, riportano:

-zona periferica D1 “Viale Papa Giovanni XXIII, Via Lombardi, Via Volta, Via Quasimodo, Via Verdi, Viale Di Vittorio, Via Giotto, Via Battipaglia, Via Sacco ecc. - abitazioni civili €/mq 550/800; box €/mq. 400/600.

- zona semicentrale C1 “ Viale Giuseppe Di Vittorio, Corso vittorio Veneto, Via Duca D'Aosta, via Melissa - abitazioni civili €/mq 550/700; box €/mq. 400/550.

Si indicano di seguito i prezzi praticati nel comune di Apricena relativi ad alcuni atti di compravendita, riguardanti appartamenti per civile abitazione e locali ad uso box-auto/garage:

Atto in data 13/02/2020 per notaio Alessia Placa rep. n. 2124/1608 – Prezzo di vendita: euro 86.000

- appartamento con ingresso in via Don Luigi Sturzo n. 12, al piano primo, della superficie catastale di mq. 113;

- locale ad uso box auto con antistante cortile di pertinenza ad uso esclusivo con accesso privato da via Don Luigi Sturzo, della superficie catastale di mq. 47;

Atto in data 24/04/2020 per notaio Federico Di Biase rep. n. 1444/1095 – Prezzo di vendita: euro 160.000

- appartamento con ingresso in viale Papa Giovanni XXIII n. 33L, al piano primo, della superficie catastale di mq. 88;

- locale ad uso garage al piano seminterrato con accesso da viale Papa Giovanni XXIII n. 33Q, della superficie catastale di mq. 20;



Atto in data 27/10/2020 per notaio Donato Caroprese rep. n. 1735/1477 – Prezzo di vendita: euro 87.500

- appartamento con ingresso in via Don Lorenzo Milani n. 4, al piano primo, della superficie catastale di mq. 117;
- locale ad uso box-auto al piano terra con accesso da via Don Lorenzo Milani n. 4, della superficie catastale di mq. 22;

Atto in data 30/09/2020 per notaio Lorenzo Cassano rep. n. 178517/59466 – Prezzo di vendita: euro 200.000

- appartamento posto al piano terra con annesso antistante e retrostante giardino di pertinenza esclusiva della superficie di circa mq. 260, con ingresso in viale Papa Giovanni XXIII n. 47/49;
- locale ad uso box-auto al piano seminterrato con accesso da viale Papa Giovanni XXIII n. 43, della superficie catastale di mq. 35;
- locale ad uso cantina al primo piano sottostrada con accesso da viale Papa Giovanni XXIII n. 43, della superficie catastale di mq. 7.

#### 4.3) Il più probabile valore dell'immobile

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato risulti il seguente:

-per i fabbricati di abitazione per quanto detto in precedenza intorno ad €/mq 700/800 di superficie lorda; per i locali ad autorimessa intorno ad €/mq 500/600 di superficie lorda.

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile pignorato si può così determinare:

-appartamento per civile abitazione:

mq 144 x 800 €/mq = € 115.200,00

-locale ad uso autorimessa

mq 71 x 500,00 €/mq = € 35.500,00

Il più probabile valore dell'intero lotto € 150.700,00

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

#### Appartamento per civile abitazione

-riduzione del 3% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione

€ 115.200,00 x 3% = € 3.456,00

-riduzione per spese condominiali insolute -----

-spese per opere edilizie necessarie alla divisione -----



-rilascio certificazione impianti	€	500,00
-spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia/sismica e catastale, oltre alle sanzioni amministrative	€	2.500,00
-stato d'uso e di manutenzione		-----
-stato di possesso		-----
-riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		-----
Importo a correzione della stima	€	6.456,00
<u>Valore di mercato corretto dell'abitazione in ct</u>	<u>€</u>	<u>109.000,00</u>

Locale ad uso autorimessa

-riduzione del 3% per assenza di garanzie per vizi del locale box : € 35.500 x 3%	€	1.065,00
-riduzione per spese condominiali insolute		-----
-rilascio certificazione impianti	€	0,00
-spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia/sismica e catastale, oltre alle sanzioni amministrative	€	7.000,00
-stato d'uso e di manutenzione		-----
-stato di possesso		-----
-riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		-----
Importo a correzione della stima	€	8.065,00
<u>Valore di mercato corretto autorimessa in ct</u>	<u>€</u>	<u>27.500,00</u>

**Più probabile valore complessivo del Lotto € 136.500,00**

**Quesito n. 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;**

In riferimento all'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la superficie commerciale dell'intero immobile è così determinata:

altezza	Superficie	Coefficiente	Superf. Commerc.
---------	------------	--------------	------------------



	H (m)	lorda (mq)	di ragguaglio	ragguagliata (mq)
- fabbricato di abitazione	2,90	138	1,00	138
- balconi		21	0,30	6
			Totale	144
- locale autorimessa	3,00	71	Totale	71

**Quesito n. 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;**

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

**Quesito n. 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 UNICO

### Consistenza:

Quota 100/100 di appartamento per civile abitazione al secondo piano facente parte di complesso edilizio tipo villette a schiera con accesso da cancelletto, piccola area antistante e scalinata di accesso esterna in comune e locale ad uso autorimessa al piano interrato con accesso da rampa di discesa in comune, siti nel Comune di Apricena, rispettivamente alla Via dei Cavamonti n. 5 e n. 2, così costituiti:

- appartamento per civile abitazione della superficie lorda commerciale di mq. 144, di classe energetica "F";
- locale ad uso autorimessa della superficie lorda di mq. 71, senza soluzione di continuità con il locale adiacente di proprietà di terzi estranei alla procedura.

### Confini:

Appartamento per civile abitazione: Confina con Via dei Cavamonti, con propr. [REDACTED], con verde pubblico, salvo altri.

Locale ad uso autorimessa: Confina con verde pubblico, con propr. [REDACTED] e con propr. [REDACTED], salvo altri

### Dati catastali:

Nel Catasto Fabbricati gli immobili sono così individuati:

Appartamento per civile abitazione:



F. 22 p.lla 297 sub. 5 Via dei Cavamonti n. 5, p. 2°, ctg A/2, cl. 2, vani 6,5, sup. catastale totale 144 mq, totale escluso aree scoperte 138 mq., R.C. Euro 688,18.

Locale ad uso autorimessa:

F. 22 p.lla 297 sub. 7 Via dei Cavamonti n. 2, p. S1, ctg C/6, cl. 2, consistenza 63 mq., sup. catastale 71 mq., R.C. Euro 260,29.

**Prezzo base: € 136.500,00**

**Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;**

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato che vi risiede.

**Quesito n. 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;**

L'immobile per la sua conformazione di villetta a schiera non prevede oneri condominiali.

**Quesito n. 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;**

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti.

Trascrizioni Contro e Iscrizioni



**-Iscrizione ipoteca volontaria del 9/03/2009**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notaio Follieri Luciano Mattia del 27/02/2009 n. 54252/15119, trascritto a Lucera il 9/03/2009 ai n.ri 380/2244; debitore non datore: [REDACTED]. Unità negoziale 1: NCEU Apricena F. 22, p.lla 297, sub. 5, Via dei Cavamonti n. 5, P. 2° Cat. A/2, vani 6,5. Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata (favore) , 1/1 di piena proprietà, [REDACTED], in separazione dei beni per 1/1 di piena proprietà;

**-Trascrizione contro- verbale di pignoramento immobili del 10/07/2019**, atto esecutivo o cautelativo trascritto a Lucera in data 10/07/2019, Reg. Gen. 5910/Reg. Part. 4707. Atto giudiziario Tribunale di Foggia in data 21/05/2019 n. Rep. 2846 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata soc. coop. p.a..

Immobili pignorati:

Apricena

F. 22 p.lla 297 sub. 5 Via dei Cavamonti, ctg A/2, appartamento di tipo civile, vani 6,5, posto al piano 2°;

F. 22 p.lla 297 sub. 7 Via dei Cavamonti, ctg C/6, autorimessa o rimessa, mq. 71, posto al piano 1° sotterraneo.

Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata (favore) , 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] (contro) [REDACTED] in separazione dei beni per 1/1 di piena proprietà.

**- Trascrizione**, atto proroga di convenzione di lottizzazione per notaio Di Biase Renato n. 26425 del 21/12/1994, trascritto a Lucera in data 02/01/1995 Rp. 11, Rg. 11.

Unità negoziale 1: NCT Apricena F. 22, p.lla 297, terreno are 3 Ca 37,

Quote di proprietà: Comune di Apricena (favore) 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

**Quesiti n. 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;**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Apricena è risultato che:

- **il terreno** sul quale è stato edificato il fabbricato (F. 22,p.lla 297) risulta avere la



segunte destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico in vigore

P.di F. e regolamento edilizio approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia n. 1539 del 17/06/1977.

Strumento urbanistico in adottato

Piano Regolatore Generale adottato con Deliberazione Consiliare nr. 232 del 01/08/89.

Destinazione urbanistica

Zona “B” di completamento denominata “36BR4” su cui è stato approvato un Piano di Lottizzazione ad iniziativa pubblica approvato con Deliberazione Consiliare nr. 160 del 20/06/1983, vistata dalla S.P.D.C. di Foggia nella seduta del 13/07/1983 nr. 43072.

- **il fabbricato** comprendente l'appartamento al piano secondo (p.lla 297 sub. 5), oggetto di pignoramento immobiliare, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 115 del 16/10/1991 – Prat. 64/91 (V.si allegati). Il progetto, presentato da [REDACTED], riguardava nel complesso la realizzazione di un fabbricato costituito da piano interrato adibito ad area di parcheggio e cantina; piano terra, 1° e 2° piano per civile abitazione e copertura a tetto con sottotetto inaccessibile e non praticabile;

- **il locale ad uso autorimessa** al piano interrato (p.lla 297 sub. 7) è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 20/05/1992, quale variante in corso d'opera di cui alla C.E. 115/91 dal titolo “Realizzazione in ampliamento del piano interrato ad uso cantina”.

I lavori, iniziati in data 28/10/1991, dovevano essere ultimati entro 15/10/1994.

Con istanza presentata in data 11/10/1994, assunta al prot. 11543 in data 12/10/1994 , il sig. [REDACTED] ha chiesto che il termine di ultimazione dei lavori del 15/10/1994 venisse prorogato di “anni uno” per l'esecuzione di lavori di rifinitura.

Il Comune con nota in data 24/19/1994 ha rigettato l'istanza, riportando: “Pertanto la S.V., a norma del 4^ comma dell'art. 6 della Concessione Edilizia, deve richiederne altra, per le opere che ancora non risultano ultimate”.

In data 24/01/1995 il Comune, nella Concessione Edilizia n. 52/92 ha successivamente riportato “ Il Sindaco, vista l'istanza in data 12/10/94 prot. 11543; la nota di trascrizione del 02/01/95 n. RG 11, RP11, AUTORIZZA la proroga dell'ultimazione dei lavori alla data del 15/10/1995”.

Agli atti del Comune non è stata reperita la dichiarazione dell'ultimazione dei lavori e la certificazione di abitabilità.



**Quesiti n. 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 quantificarne 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 abitativo (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 delle loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;**
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;**
- f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.**



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

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

Per il fabbricato di abitazione il tecnico abilitato ha predisposto l'A.P.E allegato alla presente, classificando il fabbricato in Classe Energetica "F".

a) Gli immobili fabbricato d'abitazione e locale autorimessa risultano accatastati.

b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

**b1) fabbricato di abitazione**

-la planimetria catastale presentata in Catasto non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Pertanto, necessita presentare in Catasto il DOCFA con la corretta rappresentazione.

Costo presuntivo € 500,00

**b2) locale autorimessa**

-la planimetria presentata in Catasto non risulta conforme allo stato dei luoghi. Pertanto, necessita presentare in Catasto il DOCFA con la corretta rappresentazione. Costo presuntivo € 500,00

c) il fabbricato comprendente l'appartamento al piano secondo (p.lla 297 sub. 5), oggetto di pignoramento immobiliare, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 115 del 16/10/1991 – Prat. 64/91 (V.si allegati).

- il locale ad uso autorimessa al piano interrato (p.lla 297 sub. 7) è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 20/05/1992, quale variante in corso d'opera di cui alla C.E. 115/91 dal titolo "Realizzazione in ampliamento del piano interrato ad uso cantina".

d) Il progetto è stato redatto secondo gli strumenti urbanistici comunali e il regolamento edilizio comunale.



**e1) Lo stato dei luoghi dell'appartamento** risulta non corrispondente alla planimetria allegata al progetto approvato per variazione di tramezzature interne e dimensionamento e posizionamento di alcune finestre.

Le opere difformi sono sanabili con la presentazione in Comune della documentazione prevista del costo di massima di Euro 2.000 per spese tecniche e sanzioni amministrative.

**e2)Lo stato dei luoghi del locale autorimessa** non risulta corrispondente alla planimetria allegata al progetto originario presentato in Comune, in quanto le prese luci mancano su una parete e risultano in numero di due invece di una sulla parete confinante con il verde pubblico. Inoltre, mancano in parte le tramezzature di separazione con il locale confinante di proprietà di terzi. Pertanto, allo stato i locali sono senza soluzione di continuità. Le opere difformi sono sanabili con la presentazione in Comune della documentazione prevista del costo di massima di Euro 2.000 per spese tecniche e sanzioni amministrative. Inoltre necessita realizzare la tramezzatura di separazione e la porta di accesso del costo complessivo di circa € 4.500,00 compreso gli oneri tecnici.

f) La problematica non interessa il caso in questione

**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 trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;**

La problematica non riguarda il caso in questione.

## **SPECCHIO RIEPILOGATIVO**

### **a)Tipologia dei beni**

Quota 100/100 di appartamento per civile abitazione al secondo piano facente parte di complesso edilizio tipo villette a schiera con accesso da cancelletto in comune, piccola area antistante e scalinata di accesso esterna in comune e locale ad uso autorimessa al piano interrato con accesso da rampa di discesa in comune, siti nel Comune di Apricena, rispettivamente alla Via dei Cavamonti n. 5 e n. 2, così costituiti:

a) appartamento per civile abitazione della superficie lorda commerciale di mq. 144, di classe energetica "F";



b) locale ad uso autorimessa della superficie lorda di mq. 71.

### **b)Descrizione sommaria**

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono ubicati nel Comune di Apricena, così costituiti:

-Appartamento per civile abitazione con accesso dalla Via dei Cavamonti n. 5 tramite cancelletto in comune, piccola area antistante e scalinata di accesso esterna in comune, posto al secondo piano, composto da tre vani, ampia cucina, due bagni, disimpegno e ripostiglio, della superficie lorda di mq. 138 circa, oltre balconi, per una superficie lorda commerciale di mq. 144.

- locale ad uso autorimessa al piano interrato con accesso da rampa di discesa in comune, alla Via dei Cavamonti n. 2, della superficie lorda di mq. 71, senza soluzione di continuità con il locale adiacente di proprietà di terzi estranei alla procedura.

### **c)Comune di ubicazione, ecc.**

Il comune di ubicazione è Apricena, rispettivamente Via dei Cavamonti n. 5 e n. 2.

### **d)Confini e dati catastali**

#### -Appartamento per civile abitazione

Confini: Via dei Cavamonti, propr. Daniele Matteo e Liberato Martina, verde pubblico, salvo altri.

Dati catastali:

Nel Catasto Fabbricati è così riportato:

F. 22 p.IIa 297 sub. 5 Via dei Cavamonti n. 5, p. 2°, ctg A/2, cl. 2, vani 6,5, sup. catastale totale 144 mq, totale escluso aree scoperte 138 mq., R.C. Euro 688,18.

#### -Locale autorimessa

Confini: verde pubblico, prop. [REDACTED] e propr. [REDACTED], salvo altri

Nel Catasto Fabbricati è così riportato:

F. 22 p.IIa 297 sub. 7 Via dei Cavamonti n. 2, p. S1, ctg C/6, cl. 2, consistenza 63 mq., sup. catastale 71 mq., R.C. Euro 260,29.

### **e)Proprietà e titolo di provenienza**

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al debitore esecutato [REDACTED], [REDACTED], in regime di separazione dei beni per 1/1 di piena proprietà, da [REDACTED] in regime di separazione dei beni per 1/1 di piena proprietà, con atto di compravendita del 25/10/2004 per notaio Follieri Luciano Mattia n. 49383/12931, trascritto a Lucera in data 18/11/2004, Rp. 8409, Rg. 10984.



Nel quadro D della nota è riportato: “la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare l’atto di convenzione di lottizzazione a mio rogito del 13 aprile 1984, registrato a San Severo il Maggio 1984 al n. 2341 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lucera il giorno 1 Giugno 1984 ai numeri 4280/75600, a cui ha fatto seguito l’atto di proroga di convenzione a rogito notaio Di Biase del 21 Novembre 1994, registrato a San Severo il 24 Novembre 1994 al numero 1311 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Lucera il 24 Novembre 1994 ai numeri 6840/8435”.

#### **f)Eventuale stato di comproprietà**

I beni sono in piena proprietà del debitore esecutato.

#### **g)Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo**

**-Iscrizione ipoteca volontaria del 9/03/2009**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto per notaio Follieri Luciano Mattia del 27/02/2009 n. 54252/15119, trascritto a Lucera il 9/03/2009 ai n.ri 380/2244; debitore non datore: [REDACTED]. Unità negoziale 1: NCEU Apricena F. 22, p.lla 297, sub. 5, Via dei Cavamonti n. 5, P. 2° Cat. A/2, vani 6,5. Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata (favore) , 1/1 di piena proprietà, [REDACTED], in separazione dei beni per 1/1 di piena proprietà;

**-Trascrizione contro- verbale di pignoramento immobili del 10/07/2019**, atto esecutivo o cautelativo trascritto a Lucera in data 10/07/2019, Reg. Gen. 5910/Reg. Part. 4707. Atto giudiziario Tribunale di Foggia in data 21/05/2019 n. Rep. 2846 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata soc. coop. p.a..

Immobili pignorati:

Apricena

F. 22 p.lla 297 sub. 5 Via dei Cavamonti, ctg A/2, appartamento di tipo civile, vani 6,5, posto al piano 2°;

F. 22 p.lla 297 sub. 7 Via dei Cavamonti, ctg C/6, autorimessa o rimessa, mq. 71, posto al piano 1° sotteraneo.

Quote di proprietà: Banca Popolare di Puglia e Basilicata (favore) , 1/1 di piena proprietà, [REDACTED] in separazione dei beni per 1/1 di piena proprietà.

**- Trascrizione**, atto proroga di convenzione di lottizzazione per notaio Di Biase Renato n. 26425 del 21/12/1994, trascritto a Lucera in data 02/01/1995 Rp. 11, Rg. 11.

Unità negoziale 1: NCT Apricena F. 22, p.lla 297, terreno are 3 Ca 37,



Quote di proprietà: Comune di Apricena (favore) 1/1 di piena proprietà, [REDACTED]

[REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

#### **h)Stato di occupazione**

I beni sono nella disponibilità dell'esecutato.

#### **i)Regolarità edilizio-urbanistiche**

Il fabbricato comprendente l'appartamento al piano secondo (p.lla 297 sub. 5), oggetto di pignoramento immobiliare, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 115 del 16/10/1991 – Prat. 64/91 (V.si allegati).

Il locale ad uso autorimessa al piano interrato (p.lla 297 sub. 7) è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 52 del 20/05/1992, quale variante in corso d'opera di cui alla C.E. 115/91 dal titolo "Realizzazione in ampliamento del piano interrato ad uso cantina".

Il progetto è stato redatto secondo gli strumenti urbanistici comunali e il regolamento edilizio comunale.

-Lo stato dei luoghi dell'appartamento risulta non corrispondente alla planimetria allegata al progetto approvato per variazione di tramezzature interne e dimensionamento e posizionamento di alcune finestre.

Le opere difformi sono sanabili con la presentazione in Comune della documentazione prevista del costo di massima di Euro 2.000 per spese tecniche e sanzioni amministrative.

-Lo stato dei luoghi del locale autorimessa non risulta corrispondente alla planimetria allegata al progetto originario presentato in Comune, in quanto le prese luci mancano su una parete e risultano in numero di due invece di una sulla parete confinante con il verde pubblico. Inoltre, mancano in parte le tramezzature di separazione con il locale confinante di proprietà di terzi. Pertanto, allo stato i locali sono senza soluzione di continuità. Le opere difformi sono sanabili con la presentazione in Comune della documentazione prevista del costo di massima di Euro 2.000 per spese tecniche e sanzioni amministrative. Inoltre necessita realizzare la tramezzatura di separazione e la porta di accesso del costo complessivo di circa € 4.500,00 compreso gli oneri tecnici.

Agli atti del Comune non è stata reperita la dichiarazione di ultimazione dei lavori e il certificato di abitabilità.

#### **D)Conformità catastale**

##### Appartamento per civile abitazione

-la planimetria catastale presentata in Catasto non risulta conforme allo stato dei luoghi.



Pertanto, necessita presentare in Catasto il DOCFA con la corretta rappresentazione.

Costo presuntivo € 500,00

Locale ad uso autorimessa

-la planimetria presentata in Catasto non risulta conforme allo stato dei luoghi. Pertanto, necessita presentare in Catasto il DOCFA con la corretta rappresentazione. Costo presuntivo € 500,00

**m)L'abitabilità e l'agibilità**

Agli atti del Comune non è stata reperita la certificazione di abitabilità.

**n)Valore a base d'asta**

Lotto Unico: € **136.500,00**.

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 29/09/2021

L'esperto d'Ufficio  
dott. agr. Francesco P. Nardelli

**ALLEGATI:**

- verbali di sopralluogo;
- n.12 fotografie;
- sovrapposizione ortofoto e catastale;
- planimetrie e certificati catastali, planimetrie stato attuale;
- documentazione urbanistica Comune di Apricena
- APE;
- quotazioni OMI;
- estratto atto di matrimonio;
- ispezione ipotecaria.

Foggia 29/09/2021

L'esperto d'Ufficio  
dott.agr. Francesco P. Nardelli

