

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Michele PALAGANO

R.G.Es. n. 20/2018

BBC San Giovanni Rotondo c/ Sigg. [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO LOTTO I

ALLEGATO LOTTO II

ALLEGATO LOTTO III

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 24.11.2020 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla Dott. Michele PALAGANO.

In data 03.12.2020, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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 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;
 - 1bis. 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;
 - 1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;
 - 1quater. 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;
 - 1quinqües. 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;
 - 2bis. 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 (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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;

4bis. 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 e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov. le di Foggia:

- *Visura storica degli immobili;*
- *Planimetrie catastali;*
- *Estratti di mappa.*

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Carpino veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica del compendio staggito (all. III).

In data 21.04.2021 alle ore 18.00 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza dei Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] proprietari del compendio pignorato.

Le operazioni proseguivano in data 24.11.2021, 20.04.2022, 30.11.2022, e 07.01.2023, alla presenza dell'Avv. A. Landi, +con i rilievi fotografici e planimetrici dei beni oggetto di stima.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO I

Intero fabbricato sito alla contrada Macchiarotonda composto da piano terra ad uso autorimessa e da un primo piano ad uso abitazione, rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Carpino al:

- Foglio 11 part. 195 sub. 3, Piano T, Categoria C/1, Cl. 2, R.C. € 819,36, S.C. 129 mq;
- Foglio 11 part. 195 sub. 2, Piano 1, Categoria A/3, Cl. 1, cons. 3,5 vani, R.C. € 151,84, S.C. 130 mq;

in ditta al sig. [REDACTED], proprietario per 1/1.

LOTTO II

Fabbricati siti alla Contrada Gavita, Comune di Carpino, identificata al N.C.E.U.:

- Foglio 20 part. 251 sub. 1, Categoria D/10, R.C. euro 1.416,20;
- Foglio 20 part. 251 sub 2, Piano 1, Categoria A/4, Cl. 2, cons. 3 vani, R.C. 154,94, S.C. 62 mq

in ditta ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

LOTTO III

Terreni siti in CARPINO(FG), identificati al Catasto Terreni Comune di Carpino così identificati:

Foglio 20 part. 252, uliveto, Cl. 1 ha 1.98.81 R.D. 164,28;

Foglio 20 part. 112, uliveto, Cl. 1, ha 0.04.86, R.D euro 4,02, R.A. euro 1,51;

Foglio 20 part. 113, uliveto, Cl. 3, ha 0.07.91, R.D euro 4,29, R.A. euro 1,84;

Foglio 20 part. 146, uliveto, Cl. 3, ha 0.81.21, R.D euro 44,04, R.A. euro 18,87;

Foglio 20 part. 180, uliveto, Cl. 1, ha 0.61.00, R.D euro 50,41, R.A. euro 18,90;

Foglio 20 part. 145 porz. AA, uliveto, Cl. 1, ha 0.00.83, R.D euro 0,69, R.A. euro 0,26;

Foglio 20 part. 145 porz. AB, seminativo, Cl. 2, ha 0.06.56, R.D euro 2,88, R.A. euro 1,86;

Foglio 20 part. 250, uliveto, Cl. 2, ha 0.68.73, R.D euro 42,60, R.A. euro 19,52;

Foglio 20 part. 160, uliveto, Cl. 1, ha 0.46.29, R.D euro 38,25, R.A. euro 14,34;

Foglio 40 part. 104 porz. AA, uliveto, Cl. 3 ha 0.48.91 R.D. euro 26,52;

Foglio 40 part. 104 porz. AB, pascolo arb., Cl. U, ha 4.79.45, R.D. euro 61,90, R.A. euro 34,67;

Foglio 40 part. 140, pascolo, Cl. 2, ha 0.15.65, R.D euro 3,23, R.A. euro 1,29;

Foglio 40 part. 141 porz. AA, uliveto, Cl. 3, ha 0.50.49, R.D euro 27,38, R.A. euro 11,73;

Foglio 40 part. 141 porz. AB, pascolo, Cl. 2, ha 1.12.71, R.D euro 23,28, R.A. euro 9,31;

Foglio 13 part. 130, uliveto, Cl. 2, ha 0.33.22, R.D euro 20,59, R.A. euro 9,44;

in ditta ai sigg. [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

LOTTO I

LOTTO I

Intero fabbricato sito alla contrada Macchiarotonda composto da piano terra ad uso autorimessa e da un primo piano ad uso abitazione, rispettivamente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Carpino al:

- Foglio 11 part. 195 sub 3, Piano T, Categoria C/1, Cl. 2, R.C. € 819,36, S.C. 129 mq;
- Foglio 11 part. 195 sub. 2, Piano 1, Categoria A/3, Cl. 1, cons. 3,5 vani, R.C. € 151,84, S.C. 130 mq;

in ditta al sig. [REDACTED] proprietario per 1/1.

Le unità immobiliari ad uso residenziale - produttivo fanno parte di un fabbricato la cui costruzione risale agli anni 60 e si trovano in Contrada Macchiarotonda, in Carpino.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto principalmente a Nord- Ovest con aperture in facciata.

Come desumibile dall' elaborato planimetrico, il fabbricato in esame risulta confinato all'interno della particella 204 del foglio 11 Comune di Carpino.

l'immobile in esame confina:

Si riportano all'allegato III le visure storiche, le planimetrie catastali, e l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGIEI e

Portofoto 2016 tratta dal SIT della Regione Puglia.

RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una relazione notarile redatta dalla Dott.ssa Emma La Monaca, con studio in Foggia.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (19.01.2018).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 19.01.2018

Iscrizione reg. gen. 3792 reg. part. 260 del 17.05.2012

IPOTECA VOLONTARIA per Euro 548.000,00, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, in data 17 maggio 2012, ai NN. 3792/260, a favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO SOCIETA' COOPERATIVA** contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED], nascente da concessione a garanzia di mutuo per Notaio Carla D'Addetta del 14 maggio 2012, rep. 19914.

Trascrizione reg. gen. 544 reg. part. 424 del 19.01.2018

PIGNORAMENTO trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, in data 19 gennaio 2018, ai n.ri 544/424, a favore della **B.C.C. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO, SOC. COOP. A R.L.**, con sede in San Giovanni Rotondo, c.f.n.: 00149260713, contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative dell'intero fabbricato pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento.

Il fabbricato, costituito da un'unità immobiliare ad uso autorimessa e soprastante abitazione, risulta in ditta al sig. [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] le unità immobiliari di che trattasi sono pervenute per averli realizzati su suolo pervenutogli in virtù di atto di permuta del Notaio Giovanni GENTILE del 22/12/2009, trascritto presso RR.II. di Lucera in data 13/01/2010, ai num. 327/251, da [REDACTED], nat [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà.

Alla sig.ra [REDACTED] il suolo su cui sono stati edificati gli immobili in oggetto, è pervenuto con Sentenza di acquisto per usucapione ultraventennale, emessa dal Tribunale di Lucera in data 14/05/2008, trascritto presso RR.II. di Lucera in data 15/05/2009, ai num. 4830/3156.

RISPOSTA AL QUESITO 1 TER

DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

RISPOSTA AL QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato oggetto di esecuzione, è sito nella zona extraurbana agricola dell'abitato di Carpino (FG).

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carpino come segue:

- Foglio 11 part. 195 sub 3, Piano T, Categoria C/1, Cl. 2, R.C. € 819,36, S.C. 129 mq;
- Foglio 11 part. 195 sub. 2, Piano 1, Categoria A/3, Cl. 1, cons. 3,5 vani, R.C. € 151,84, S.C. 130 mq;

Lo stesso trova accesso da una strada sterrata in Contrada Macchiarotonda in Carpino (Fg) e si sviluppa su due piani fuori terra: al piano terra troviamo un laboratorio destinato alla trasformazione dei prodotti del latte, costituito da due vani, spogliatoio, bagno e cella frigorifera per un'estensione di circa 100 mq; al piano primo troviamo l'abitazione composta da un soggiorno, una cucina, un bagno, e due camere per un'estensione di circa 100 mq.

È caratterizzata da doppia esposizione a Nord-Ovest e Sud-Ovest, con aperture in facciata.

finestre.

RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto edita dalla Provincia di Foggia (all. III).

RISPOSTA AL QUESITO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto pignorato è parte costituente di un edificio realizzato negli anni 60, e trova accesso da una strada sterrata in Contrada Macchiarotonda, in Carpino.

L'intero corpo di fabbrica, avente una altezza pari a 2 piani fuori terra, si presenta con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisori interni in laterizio, con facciata tinteggiata con pittura di color sabbia.

Le condizioni di manutenzione sono discrete con le facciate esterne in intonaco di colore chiaro.

Al piano terra, è collocato il laboratorio per trasformazione del latte, che si presenta con forma in pianta rettangolare, per una superficie lorda di 170 mq, ed altezza 3,60 metri.

Lo stesso risulta composto e suddiviso in due locali di utilizzati per la lavorazione del latte, un deposito, spogliatoio, bagno, e cella frigorifera; all'esterno si colloca un portico di circa 30 mq.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone: le pareti dei vani adibiti a laboratorio sono piastrellate fino ad una altezza di 2,60 m con pavimentazione in grés porcellanato di colore chiaro ed infissi esterni in alluminio.

L'impianto idrico è alimentato da serbatoio di raccolta dell'acqua il cui approvvigionamento avviene attraverso il trasporto in loco di ditte specializzate, mentre il convogliamento dei reflui avviene in una pozza imhoff.

Il riscaldamento ed il raffrescamento risulta garantito da split a pompa di calore.

L'immobile ad uso residenziale, accessibile attraverso una scala esterna, si colloca al piano primo e risulta composto da soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno.

Si presenta in pianta con forma in rettangolare, per una estensione di circa 100 mq, altezza 3,30 metri, un terrazzo e diverse finestre.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone: le pareti delle camere sono tinteggiate in pittura murale di colore chiaro, la pavimentazione risulta essere in grés lucido in tutte le camera, mentre la cucina risulta piastrellata con mattonelle di ceramica quadrate fino ad una altezza di 2,80 m.

Il bagno, rivestito con piastrelle, è dotato di sanitari, vasca e doccia.

I serramenti interni ed esterni sono in PVC con doppio vetro, mentre le porte interne sono marroni in legno tamburato.

Il riscaldamento dell'immobile viene garantito da un impianto alimentato da stufa in pellet mentre per l'idrico ci si riporta alla descrizione di cui sopra.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone; nel complesso l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.

All'interno dell'*allegato lotto II* sono riportati la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

Gli immobili costituenti il fabbricato risultano accatastati ma la planimetria catastale dell'appartamento (sub. 2) non è conforme allo stato di fatto.

In particolare si è riscontrata una diversa suddivisione degli spazi interni, con creazione di un nuovo vano, così come rappresentato nell'allegata planimetria.

Si rappresenta tuttavia che tale difformità risulta sanabile con la presentazione presso gli Uffici Tecnici comunali di una Scia in Sanatoria.

RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare*".

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

IMMOBILE AD USO LABORATORIO PIANO TERRA			
	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Altezza utile</i>
Area Coperta Piano Primo	110,00	104,00	3,60 m
Area Scoperta Piano Primo	36,00	8,60	
Totale		112,60	

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE PIANO PRIMO			
	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Altezza utile</i>
Area Coperta Piano Primo	110,00	104,00	3,30 m
Area Scoperta Piano Primo	36,00	8,60	
Totale		112,60	

STIMA DEL FABBRICATO

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (STIMA INDIRETTA).

Con tale metodologia è stato possibile di svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

Nello specifico la valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia

del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2022 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di Abitazioni di tipo residenziale ubicata nel Comune di Carpino (FG), destinazione Residenziale, oscilla tra un valore minimo di 400,00 €/mq ed un valore massimo di 600,00 €/mq (all.VI), mentre nel caso di attività commerciale oscilla tra un valore minimo di 500 €/mq e uno massimo di 800 €/mq.

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione del fabbricato, comunque ben al di fuori del contesto cittadino, si considera un valor prossimo al valor minimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 450,00 per metro quadrato per l'immobile residenziale e 550,00 per metro quadro per l'immobile produttivo/commerciale.**

RIEPILOGO INTERROGATORIO (Data 2022) - Settimane 1

Tipologia: (1,2,3,4)
 Comune: (1,2,3,4)
 Destinazione: (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100)
 Periodo di ricerca: (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100)
 Tipologia produttiva: (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100)
 Stato di manutenzione: (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100)

Tipologia	Stato di manutenzione	Valori (Intervallo) (€/mq)		Superficie (m ²)	Valori (Intervallo) (€/mq a mano)		Superficie (m ²)
		Min	Max		Min	Max	
1,2,3,4	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100	400	600	1	1	2	1

RIEPILOGO INTERROGATORIO (Data 2022) - Settimane 2

Tipologia: (1,2,3,4)
 Comune: (1,2,3,4)
 Destinazione: (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100)
 Periodo di ricerca: (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100)
 Tipologia produttiva: (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100)
 Stato di manutenzione: (1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100)

Tipologia	Stato di manutenzione	Valori (Intervallo) (€/mq)		Superficie (m ²)	Valori (Intervallo) (€/mq a mano)		Superficie (m ²)
		Min	Max		Min	Max	
1,2,3,4	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100	500	800	1	1	2	1
1,2,3,4	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99,100	550	850	1	1	2	1

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dei singoli immobili, si ottiene il seguente valore di mercato dell'intero lotto, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

PIANO TERRA: $112,60 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 56.300,00$

PIANO PRIMO: $112,60 \times 450 \text{ €/mq} = \text{€ } 50.670,00$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari:

- ad € 2.500,00 spesa considerata necessaria per sanare le irregolarità urbanistico - catastali riscontrate;
- al 4 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita, in cifra tonda, pari a:

<p>VALORE LOTTO I</p> <p>€ 100.000,00</p>

RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Fabbricato di due piani, ad uso commerciale-produttivo nonché residenziale, sito in Carpino, Contrada Macchiarotonda
DATI CATASTALI	Foglio 11 part. 195 sub 3, Piano T, Categoria C/1, Cl. 2, R.C. 819,36, S.C. 129 mq; Foglio 11 part. 195 sub. 2, Categoria A/3, Cl. 1 cons. 3,5 vani R.C. euro 151,84, S.C. 130 mq.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: <ul style="list-style-type: none"> • Laboratorio: 112,60 mq • Abitazione: 112,60 mq
CONFINI	Foglio 11, Part. 204.
PROPRIETA'	Sig. [REDACTED] per la quota di 1/1
STATO DI OCCUPAZIONE	Fabbricato in uso al debitore
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Nulla osta 18.1973 prot. 1421
AGIBILITA'	Non presente
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi per quel che riguarda il piano primo
PREZZO BASE	€ 1 0 0 . 0 0 0

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal Sig. [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto non ha in comunione i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni dell'edificio.

RISPOSTA AL QUESITO 9

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

IPOTECA VOLONTARIA per Euro 548.000,00, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, in data 17 maggio 2012, ai NN. 3792/260, a favore della **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO SOCIETA' COOPERATIVA** contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED], nascente da concessione a garanzia di mutuo per Notaio Carla D'Addetta del 14 maggio 2012, rep. 19914.

PIGNORAMENTO trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, in data 19 gennaio 2018, ai n.ri 544/424, a favore della **B.C.C. BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SAN GIOVANNI ROTONDO, SOC. COOP. A R.L.**, con sede in San Giovanni Rotondo, c.f.n.: 00149260713, contro il signor [REDACTED] nato a [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Fabbricato realizzato intorno agli anni '50, non si riscontra l'eventuale presenza di pratiche urbanistiche risalenti all'epoca.

Con nulla osta n. 18/1973, prot. N. 1421 viene ampliata la superficie di sedime del corpo di fabbricato originario, costituito solo dal piano terreno.

In data 23 Maggio 2012 veniva protocollata presso l'Ufficio Tecnico Comunale Scia per interventi di manutenzione straordinaria n. prot. 2972, relativi a lavori di manutenzione e ristrutturazione del piano terra.

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di certificazione energetica e nello stato di fatto non ci si trova nelle condizioni di poterla produrre in quanto mancante dei documenti relativi all'impianto.

RISPOSTA AL QUESITO 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Il fabbricato in oggetto non rientra nel disposto dall' art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.