

TRINUBALE DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa

Procedente:

Esecutata:

Esecutati;



INDICE	
CONFERIMENTO INCARICO =====	pag.3
BENI CADUTI IN ESECUZIONE =====	pag.3
INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI =====	pag.8
STATO DI POSSESSO DEI BENI =====	pag.9
LOTTO E DATI PER CIASCUN BENE IN ESECUZIONE	
A-Pignoramento 5/10/16 RG.19658; RP,14918	
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI =====	pag.9
LOTTO N°1 - appartamento in Carapelle	pag.11
SOMMARIA DESCRIZIONE =====	pag.11
PROVENIENZA DEI BENI IN ESECUZIONE =====	pag.12
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====	pag.13
INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====	pag.14
UBICAZIONE =====	pag.14
CERTIFICAZIONE ENERGETICA =====	pag.14
DATI CATASTALI =====	pag.15
CONFINI =====	pag.15
CONSISTENZA =====	pag.15
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO ==	pag.16
VALORE DEL LOTTO =====	pag.17
B-Pignoramento //10/16 RG.8043; RP,6575	
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI =====	pag.18
LOTTO N°2 - abitazione al mare- Ischitella	pag.22
SOMMARIA DESCRIZIONE =====	pag.22
PROVENIENZA DEI BENI IN ESECUZIONE =====	pag.23



REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====	pag.24
INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====	pag.26
UBICAZIONE =====	pag.27
CERTIFICAZIONE ENERGETICA =====	pag.27
DATI CATASTALI =====	pag.27
CONFINI =====	pag.27
CONSISTENZA =====	pag.28
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO ===	pag.29
VALORE DEL LOTTO =====	pag.29
LOTTO N°3 - Terreno Carpino Fg.1 Part.34	pag.31
SOMMARIA DESCRIZIONE =====	pag.31
PROVENIENZA DEI BENI IN ESECUZIONE =====	pag.31
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====	pag.32
INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====	pag.32
UBICAZIONE =====	pag.33
DATI CATASTALI =====	pag.33
CONFINI =====	pag.33
CONSISTENZA =====	pag.33
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO ===	pag.34
VALORE DEL LOTTO =====	pag.34
LOTTO N°4 - Terreno Carpino Fg.19 Part.17	
SOMMARIA DESCRIZIONE =====	pag.34
PROVENIENZA DEI BENI IN ESECUZIONE =====	pag.35
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====	pag.36
INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====	pag.36



UBICAZIONE =====	pag.36
DATI CATASTALI =====	pag.36
CONFINI =====	pag.37
CONSISTENZA =====	pag.37
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO ==	pag.37
VALORE DEL LOTTO =====	pag.37
LOTTO N°5 - Terreno Carpino Fg.1 part.71	pag.38
SOMMARIA DESCRIZIONE =====	pag.38
PROVENIENZA DEI BENI IN ESECUZIONE =====	pag.38
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====	pag.39
INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====	pag.40
UBICAZIONE =====	pag.40
DATI CATASTALI =====	pag.40
CONFINI =====	pag.41
CONSISTENZA =====	pag.41
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO ==	pag.41
VALORE DEL LOTTO =====	pag.41
LOTTO N°6 - Abitazione Carpino via Volta-Matteotti	pag. 42
SOMMARIA DESCRIZIONE =====	pag.42
PROVENIENZA DEI BENI IN ESECUZIONE =====	pag.45
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====	pag.47
INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====	pag.47
UBICAZIONE =====	pag.48
CERTIFICAZIONE ENERGETICA =====	pag.48
DATI CATASTALI =====	pag.48



CONFINI =====	pag.49
CONSISTENZA =====	pag.49
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO ===	pag.50
VALORE DEL LOTTO =====	pag.51
LOTTO N°7 - vano per abitazione Carpino vico Alfieri	pag.53
SOMMARIA DESCRIZIONE =====	pag.53
PROVENIENZA DEI BENI IN ESECUZIONE =====	pag.54
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====	pag.55
INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====	pag.56
UBICAZIONE =====	pag.56
CERTIFICAZIONE ENERGETICA =====	pag.56
DATI CATASTALI =====	pag.57
CONFINI =====	pag.57
CONSISTENZA =====	pag.57
ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO ===	pag.57
VALORE DEL LOTTO =====	pag.58
CONCLUSIONI =====	pag.60



INCARICO

Il Sig. _____ con provvedimento del 12 dicembre 2018, nominava lo scrivente dott. ing.

_____ nella procedura di cui trattasi, e nell'udienza del 02 aprile 2019, dopo averlo sottoposto al giuramento di rito ed avergli posto i quesiti, gli assegnava termine sino al **24 giugno 2019** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, Il Sig. Giudice rinviava la procedura per la comparizione delle parti al giorno **12 novembre 2019**.

BENI CADUTI IN ESECUZIONE =====

A-Con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 13 agosto n°2016 n°6658/16 trascritto il 05 ottobre 2016 ai n.ri 19658/14918, veniva pignorato il seguente bene:

1-in CARAPELLE (FG) - abitazione - catasto urbano

Foglio	Particella	Subalterno	Classe	Natura
6	1499	22	A/3	abitaz. econ.

Via della Repubblica n°21, piano quarto;
appartenente ai Sig.ri _____ per la quota _____

Per la totale quota di **1/1**

B-Con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 12 agosto n°2016 n°6658/16 trascritto il 07 ottobre 2016 ai n.ri 8043/6575, venivano pignorati i seguenti beni:

2-in ISCHITELLA (FG) - abitazione - catasto urbano



Foglio Particella Subalterno Classe Natura

3 199 2 A/3 abitaz. econ.

Via Napoli C.da Foce Varano, piano T1;

3-in Carpino (FG) - Terreno - Catasto Terreni

Foglio Particella Natura

1 34 Terreno

4-in Carpino (FG) - Terreno - Catasto Terreni

Foglio Particella Natura

1 17 Terreno

appartenenti ai Sig.ri

per la quota

Per la totale quota di 1/1

5-in Carpino (FG) - Terreno - Catasto Terreni

Foglio Particella Natura

1 71 Terreno

appartenenti ai Sig.ri

per la quota

Per la totale quota di 3/9

6-in CARPINO (FG) - abitazione - catasto urbano

Foglio Particella Subalterno Classe Natura

62 2398 1 A/2 abitaz. econ.



Via Volta n°33

7-in CARPINO (FG) - abitazione - catasto urbano

Foglio	Particella	Subalterno	Classe	Natura
---------------	-------------------	-------------------	---------------	---------------

62	2398	2	A/2	abitaz. econ.
----	------	---	-----	---------------

Via Matteotti,

appartenenti ai Sig.ri

per la quota

Per la totale quota di **6/36**

8-in CARPINO (FG) - abitazione - catasto urbano

Foglio	Particella	Subalterno	Classe	Natura
---------------	-------------------	-------------------	---------------	---------------

63	202	2	A/2	abitaz. econ.
----	-----	---	-----	---------------

Via Alfieri,

appartenente alla Sig.ra

per la quota

Per i beni caduti in esecuzione vi è istanza di vendita in atti.

INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI =====

Dopo aver studiato il fascicolo della procedura esecutiva, veniva fissato l'inizio delle operazioni peritali, per il giorno 26 aprile 2019, in Carapelle e presso l'abitazione in via della Repubblica per proseguire in giornata presso gli altri immobili, sia in Carpino che in Foce Varano.

26 aprile 2019; all'incontro risultava presente la

_____ e mi accompagnava e mi consentiva di accedere a tutti gli immobili in esecuzione dei quali si rilevavano alcune misure e



numerose fotografie..

Del sopralluogo si redigeva verbale, che sottoscritto dall'Esecutata, è in copia nell'allegato "A".

STATO DI POSSESSO DEI BENI =====

Gli immobili sono nella disponibilità degli esecutati.

DATI PER CIASCUN BENE CADUTO IN ESECUZIONE

A-Con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 13 agosto n°201

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI =====

Sulla base della documentazione in atti alla procedura esecutiva, sul bene in esecuzione, gravano le formalità di seguito riportate.

1)Ipoteca volontaria, del 22 maggio 1997

virtù di atto del Notaio

del 20 maggio 1997 rep. n°14173 di lire 80.000.000 per un mutuo di lire 40.000000 da rimborsare in 5 anni a

Contro (Carpino 1.7.48) e

(Carpino 10.3.51) per ½ di proprietà di ciascuno su l'unità immobiliare in Carapelle, distinta al Catasto Urbano al foglio n°6, particella 1499 sub 22 natura A/3, piano 4° di via Della Repubblica n°21, e posto auto in piano terra prot.n°116.

2)Ipoteca giudiziale, del 17 maggio 2007 RGn°12249; RPn°2208, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 8 maggio 2007 rep. n°13371/2007 a garanzia della somma di Euro 39.660,55 per Euro 50.000 a favore di

dott. ing.



() er la loro quota di proprietà di 1/6 e
er la sua quota di proprietà di
4/6 pertanto su intera proprietà dell'unità immobiliare in Carapelle,
distinta al Catasto Urbano al foglio n°6, particella 1499 sub 22 natura
A/3, piano 4° di via Della Repubblica n°21, e posto auto in piano terra
prot.n°116.

3) Ipoteca legale, del 09 settembre

Euro 223.620,04 in virtù di atto di
04.09.2015 rep. n°2251 a favore di

proprietà di 2/12 dell'unità immobiliare in Carapelle, distinta al Catasto
Urbano al foglio n°6, particella 1499 sub 22 natura A/3, piano 4° di via
Della Repubblica n°21.

4) Trascrizione,

verbale di pignoramento immobiliare, a favore di

con sede in , contro :

er la loro
quota di proprietà di 2/12 e) per

la sua quota di proprietà di 8/12, pertanto su intera proprietà dell'unità
immobiliare in Carapelle, distinta al Catasto Urbano al foglio n°6,
particella 1499 sub 22 natura A/3, piano 4° di via Della Repubblica
n°21, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 13 agosto
2016 rep. n.6658/2016.

dott. ing.



Lotto n°1: Appartamento in Carapelle (senza posto auto)

1-CARAPELLE (FG) - abitazione

SOMMARIA DESCRIZIONE=====

L'appartamento è collocato al piano quarto di uno stabile in Carapelle, attestato con un fronte su via della Repubblica (foto n°1). Il portone di ingresso dell'edificio è all'interno di un cortile condominiale delimitato da recinzione (foto n°2) Si evidenziano notevoli sofferenze negli intonaci delle facciate, e nelle mensole dei balconi, come rilevabili nelle foto n°5-6-7-8. Anche l'intradosso del solaio di copertura del vano scala evidenzia delle sofferenze per infiltrazioni dal lastrico solare (foto n°9). La posizione della palazzina, nella maglia urbana è rilevabile dagli stralci di mappa catastale e dalle foto aeree riportate in allegato "A" dalla pag.2 alla pag.4.

L'osservatore che sale al quarto piano con l'ascensore, trova l'ingresso dell'abitazione subito alla sua destra (foto n°10), sul pianerottolo di piano. La pianta dell'abitazione come in atti al catasto, corrispondente peraltro allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo è in copia in allegato "A" a pag.8.

L'osservatore entrando nell'ingresso dell'abitazione trova a destra un ripostigli (foto n°12), frontalmente la porta della cucina (foto n°13) e a sinistra un corridoio (foto n°14) Imboccando il corridoio, alla sua destra, l'osservatore, in successione, trova il bagno (foto n°16; 17), e una camera da letto (foto n°19), ed ancora frontalmente e verso il fondo altra camera (foto n°20; 21). L'appartamento è pertanto di due camere ed accessori, tutte prospettanti con aperture verso la via



Umberto Giordano, dotate di balcone, la cucina e l'ultima camera al fondo del corridoio.

Il pavimento è in tessere di clinker con disegni e colori datati relativi all'epoca di realizzazione dell'edificio, come si possono rilevare dalle foto in allegato, il battiscopa è in legno, le porte interne sono in legno con riquadratura in vetro (foto n°19) tranne per quella del ripostiglio (foto n°12), gli infissi esterni sono in legno Douglas con vetro normale.

Le pareti sono intonacate a tinte chiare, l'impianto elettrico è sottotraccia, ed il riscaldamento invernale con radiatori in ghisa (foto n°11) è attuato con caldaia murale della "leblanc" collocata nella cucina, che produce anche acqua sanitaria (foto n°23,24). La porta di ingresso all'abitazione è di tipo blindato (foto n°11). Normale è lo stato di manutenzione interna dell'abitazione e non sono stati rilevati segni di muffa sulle pareti o sui soffitti, nonostante non vi sia una ventilazione interna contrapposta, avendo i vani affacci solo da un lato verso via Giordano. L'abitazione viene però utilizzata dagli esecutati saltuariamente, prevalentemente in periodo estivo, avendo residenza in altra città.

PROVENIENZA DEL BENE =====

I diritti della metà dell'immobile è pervenuta ai Sig.ri

per 2/12 per di Orta Nova dal

ceduto in data

lenunciata all'Ufficio del

so



dott. ing.

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 20 marzo 2006

Ai Coniugi _____ nità immobiliare è
pervenuta dalla Società " _____ on atto di compravendita
del Notaio _____

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il

L'immobile acquistato, era costituito da un appartamento di due vani
ed accessori posto al quarto piano, interno n°14 scala A Lotto C, con
accesso dal civico 21 del fabbricato su via della Repubblica e da un
posto auto di mq 8 contrassegnato con il n°11.

All'UTE di Foggia fu denunciato: l'abitazione in data 29 dicembre 1981
e registrata al n°235 di protocollo e il posto auto in data 14 ottobre
1982 e registrata al n°116; ad oggi soppresso e non assegnatario di
nuova numerazione.

La copia di questo atto di compravendita come rilasciato dall'Archivio
Notarile di Foggia in data 10 aprile 2019 è in allegato da pag. 11.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====

Il fabbricato fu autorizzato dal Comune di Carapelle con Concessione
Edilizia n°26 del 13 maggio 1978 e succesva Variante del 27 febbraio
1982.

I lavori iniziarono il 25 luglio 1979 e furono ultimati il 01 marzo 1982
con certificato di collaudo statico del 01 aprile 1982.

Il complesso immobiliare ha ricevuto il Certificato di Abitabilità in data
06 aprile 1982 in copia in allegato "A" a pag.11 come rilasciato



dott. ing.

dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carapelle in data 3 maggio 2019.

INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====

Si fa riferimento per individuare il più probabile valore di mercato, all'attualità, degli immobili agli indici di mercato proposti: dall'Agenzia delle Entrate, con il suo Osservatorio Immobiliare, e dal Borsino Immobiliare riportati ove fosse necessaria una loro consultazione in allegato "A" a pag.23.

Agenzia delle Entrate dati OMI (2° semestre 2018)

	min	med	max	
abitazione	600	750	900	€/mq

Borsino (aprile 2019)

abitazione	554	€/mq
------------	-----	------

Sulla base dei comparabili indici di mercato di cui sopra, si assume il seguente indice di mercato, a meno degli aggiustamenti per vetusta, posizione, vista ed altro dell'immobile, di cui si terrà conto nella individuazione del prezzo da porre a base d'asta.

Attendibile indice di mercato per abitazione €/mq 650,00

UBICAZIONE. =====

L'appartamento è posto al quarto piano, con porta di caposcala subito a destra uscendo sul pianerottolo di piano dall'ascensore, dello stabile in Carapelle attestato in angolo tra via Umberto Giordano e via della Repubblica qui con portone di ingresso da cortile condominiale, civico n°21.

dbtt. ing.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA. =====

Per l'immobile di cui trattasi è stata emessa certificazione energetica



pag.n°7).

Dai rilievi in sede di sopralluogo, la superficie coperta è di circa mq 77 di cui utili abitabili circa mq 70, a cui si aggiungono circa mq 9 per i due balconi.

Per l'abitazione si assume una superficie commerciale quella ottenuta sommando alla superficie coperta, la superficie accessoria del balcone omogeneizzate alla principale per il suo 30%, come disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, ovvero

Superficie coperta abitazione mq 77,00

Superficie balcone $30/100 \times 9,00 =$ mq 2,70

Sup. Commerc. DPR 138/98 mq 79,70

La superficie commerciale assunta, per circa mq 79,70, è da intendersi, in ogni caso, a corpo e non a misura.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO =====

Restano a carico del possibile acquirente del lotto:

- la partecipazione alle spese condominiali per la manutenzione straordinaria attinente le facciate dell'edificio e l'impermeabilizzazione della sua copertura;
- le eventuali spese condominiali sospese;
- la verifica dell'impianto elettrico secondo norma;
- la verifica dell'impianto idrico sanitario;
- la verifica dell'impianto di riscaldamento invernale;

di questi oneri se ne terrà conto nel prezzo da porre a base d'asta,

Restano a carico del possibile acquirente, in ogni caso, quanto altro necessario, anche in termini economici, per il pieno utilizzo



dell'immobile, ove qui non previsto o sfuggito.

L'Amministratore del Condominio

presente, che gli eseguiti sono in regola con il pagamento delle spese ordinarie ma per problemi di spese legali attinenti vertenze in sospeso, provenienti dalla precedente gestione amministrativa, vi sarebbero circa € 700,00 che saranno poste a loro carico, inoltre sono previsti interventi per lavori straordinari al fabbricato per circa € 60.000 come da sua comunicazione riportata in allegato "A" a pag.21.

Restano pertanto a carico del possibile acquirente, almeno € 700,00 da corrispondere al Condominio, oltre a quelle per i lavori di straordinaria manutenzione a tutto l'edificio.

VALORE DEL LOTTO, E PREZZO A BASE D'ASTA =====

In precedenza si è assunto come più probabile ed attendibile indice di mercato per abitazioni in Carapelle e nella zona urbana di cui trattasi, quello di €/mq 650,00.

Questo indice viene opportunamente corretto, per tenere conto che:

- l'edificio è stato costruito nel 1982, e per quanto in sede di sopralluogo l'abitazione è stata rilevata in normale stato di manutenzione, in effetti tutti gli impianti, idrico sanitario ed elettrico sono datati, per cui potrebbero avere bisogno di una loro revisione;
- gli infissi esterni in legno Douglas hanno bisogno di una applicazione di vernice;
- l'abitazione di cui trattasi è all'ultimo piano in sotto lastrico solare, pertanto soffre il caldo in estate ed il freddo in inverno;
- probabilmente è necessario un intervento di manutenzione

dbtt. ing.



all'impermeabilizzazione del lastrico solare;

- all'esterno l'edificio ha bisogno di pesanti riprese di intonaco sia alle pareti che a tutte le parti sporgenti a mensola: balconi, cornicione, marcapiano.

Si adottano pertanto i seguenti coefficienti correttivi:

piano in sottotetto	0,95
manutenzione impianti: elettrico, riscaldamento, idrico	0,98
manutenzione appartamento	0,97
manutenzione fabbricato/facciate	0,98
Coefficiente correttivo totale	0,8850086

Per cui moltiplicando questo coefficiente correttivo totale per il più probabile valore unitario a mq di mercato assunto in €/mq 650, si individua il valore corretto a mq dell'immobile in esame sulla base della sua specificità, come di seguito:

$$E/mq\ 650 \times 0,8850086 = \text{€/mq}\ 575,25$$

Infine si ottiene il valore complessivo dell'abitazione, moltiplicando il valore corretto unitario E/mq 575,25 per la superficie commerciale prima individuata in mq = 79,70

$\text{€/mq}\ 575,25 \times 79,70 = \text{€}\ 45.847,25$ = valore di stima; che a meno di quanto dovuto, eventualmente in sospeso, al Condominio per quote non pagate (€ 700 e altro non previsto) si ottiene come valore di

prezzo a Base d'Asta quello di € 45.000,00

B-Con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 12 agosto n°2016

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI =====

Sulla base della documentazione in atti alla procedura esecutiva, sul



dott. ing.

bene in esecuzione, gravano le formalità di seguito riportate.

1) Ipoteca giudiziale, n
virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino del 8 maggio 2007
aranzia della somma di Euro 39.660,55 per
Euro 50.000 a favore di Intesa San Paolo Banco S.p.A. con sede in
Torino c.f.00799960158.

Contro

(.....) quota di proprietà di 1/6 e
..... a sua quota di proprietà di
4/6 pertanto su: **1) intera proprietà** dell'unità immobiliare in Ischitella
alla contrada Foce Varano,, distinta al Catasto Fabbricati al foglio n°3,
particella 199 natura A/3, e delle unità immobiliari in Carpino, distinte
al Catasto Terreni al Foglio n°1, particella n°34 natura T di are 92,00
ed al foglio n°10 particella n°17 natura T di are 51,75; di cui

..... risultano titolari del diritto di proprietà
per la quota di un sesto ciascuno e risulta titolare
del diritto di proprietà per la quota di quattro sest; **2) diritti pari a tre
sesti** di proprietà dell'unità immobiliare in Carpino distinta al Catasto
Terreni al Foglio n°1 particella 71 natura T di are 44,00 di cui

..... risultano titolari
del diritto di proprietà per la quota di un sesto ciascuno; **3) diritti pari
a sei trentaseiesimi** di proprietà delle unità immobiliari in Carpino ,
distinte al Catasto Fabbricati al Foglio n°16 particella 1922 natura C2
di mq=94 via Volta n°33 al piano T-1 e particella 1922 sub 2 natura
A/4 di 4,5 vani in Corso Matteotti n°10 al piano T-1, di cui

dbtt. ing.



titolari del
diritto di proprietà per la quota di due tresaseiesimi ciascuno; **4) diritti pari ad un nono** di proprietà dell'unità immobiliare in Carpino, alla via Alfieri n°7, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio n°63 paricella 202 sub 2 natura A6 di un vano al piano 1, di cui risulta titolare del diritto di proprietà di un nono.

2)Trascrizione per costituzione di servitù

in virtù di
atto amministrativo del Dirigente Ure della Regione Puglia con sede in Bari del 31 luglio 2007 repertorio n°471, con cui viene costituita servitù di acquedotto a carico dell'unità immobiliare in Carpino, distinta al Catasto Terreni al Foglio n°10 particella n°17 natura T di are 1,45.

3)Ipoteca legale, del 09 settembre di
Euro 223.620,04 in virtù di atto di Equitalia Nord S.p.A. di Milano del 04.09.2015 rep. n°2251 a favore di Equitalia Nord S.p.A. con sede in Milano c.f.07244730961, a garanzia di Euro 111.810,02.

proprietà di: **1) diritti pari a due trentaseiesimi** di proprietà delle unità immobiliari in Carpino, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio n°62 particella 2398 sub 1, natura C2 di mq=94 via Volta n°33 e particella 2398 sub 2 natura A/4 di 4,5 vani in Corso Matteotti n°10; **2) diritti pari a due dodicesimi** di proprietà delle unità immobiliari in



dbtt. ing.

01100.00.000000
90 CATANZARO
GIA



Ischitella, distinte al catasto Fabbricati al foglio n°3 particella 199 sub.1 natura A/3 di 3,5 vani e particella 199 sub.2 natura A/3 di 4 vani
4)Trascrizione, del 07 ottobre, 2016, verbale di pignoramento immobiliare, a favore di Intesa con sede in Torino, contro

in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 12 agosto 2016 rep. n.6658/2016 su **1) intera proprietà** dell'unità immobiliare in Ischitella alla contrada Foce Varano,, distinta al Catasto Fabbricati al foglio n°3, particella 199 natura A/3, e delle unità immobiliari in Carpino, distinte al Catasto Terreni al Foglio n°1, particella n°34 natura T di are 92,00 ed al foglio n°10 particella n°17 natura T di are 51,75; di cui risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di due dodicesimi ciascuno eolare del diritto di proprietà per la quota di otto dodicesimi; **2) diritti pari ad un nono** di proprietà dell'unità immobiliare in Carpino distinta al Catasto Terreni al Foglio n°1 particella 71 natura T di are 44,00 di cui

risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un nono ciascuno; **3) diritti pari a sei trentaseiesimi** di proprietà delle unità immobiliari in Carpino, distinte al Catasto Fabbricati al Foglio n°62 particella 2398 (già particella 1922) sub 1 natura C2 di mq=94 via Volta n°33 al piano T-1 e particella 2398 sub 2 natura A/4 di 4,5 vani in Corso Matteotti n°2B al piano T-1, di cui



risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di due trentaseiesimi ciascuno; 4) **diritti pari ad un nono** di proprietà dell'unità immobiliare in Carpino, alla via Alfieri n°7, distinta al Catasto Fabbricati al Foglio n°63 particella 202 sub 2 natura A6, di cui risulta titolare del diritto di proprietà di un nono.

Lotto n°2-ISCHITELLA (FG) - abitazione al mare

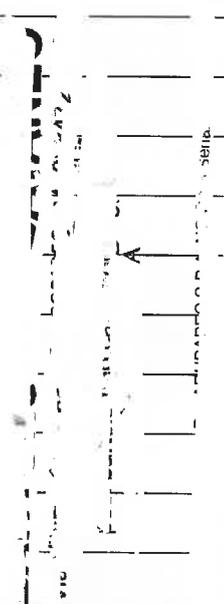
SOMMARIA DESCRIZIONE=====

Questa abitazione con pianta pressoché rettangolare (allegato "B" pag.8), si sviluppa a piano terra, attestata con un lato corto, su cui ha l'ingresso principale (foto n°26; 27), sulla via Napoli (foto n°25), con interposto pianerottolo. Via questa, che partendo dal Viale Uria in località Foce Varano, comune di Ischitella porta direttamente al mare (foto aerea in allegato "B" pag.4). L'osservatore che percorre via Napoli andando verso la spiaggia, trova l'abitazione alla sua destra.

E' possibile avere un'idea della posizione dell'immobile nell'area circostante prendendo visione degli stralci di mappa catastale e delle foto aeree riportate un allegato "B" da pag. 1 a pag.4.

Questa abitazione nasce dalla divisione all'incirca a metà, di un fabbricato a pianta quadrata, dotata di una zona circostante di rispetto, delimitata verso l'esterno da muretto ed inferriata di recinzione. L'abitazione, per un suo lato lungo, confina con la metà attigua del fabbricato da cui è stata separata, e per gli altri e tre lati dalla fascia di cortile di pertinenza (pianta e cortile in allegato "B" a pag.8, foto n°27; 28; 29; 30; 31; 32). Sul lato lungo prospettante sul cortile di pertinenza è presente una scala che porta al lastrico solare (foto n°28; 33; 35; 34)

dbtt. ing.



sul quale è presente un piccolo vano per stivare attrezzi da spiaggia (foto n°37; 36). Al cortile di pertinenza da via Napoli si accede con cancello metallico inserito nella recinzione (foto n°25). L'osservatore che entra nell'abitazione (foto n°39) trova un corridoio (foto n°38) che serve alla sua destra, in successione: un primo piccolo vano che prospetta con finestra verso via Napoli (foto n°40; 41), una grande camera con finestra verso il cortile di pertinenza (foto n°42; 43), e poi il collegamento (foto n°45) ad un secondo corridoio, alla cui destra si trovano anche qui in successione una camera da letto (foto n°46; 47) ed il vano cucina (foto n°51; 52; 53; 54), mentre al suo fondo è collocato il bagno (foto n°48; 49).

Nella cucina come mostrano le foto è presente un caminetto, per riscaldare il vano in periodo invernale, ma non vi è impianto di riscaldamento generale nei vani. L'acqua dei servizi è acqua di pozzo.

I pavimenti sono in marmettoni di cemento colorato a scaglie medie.

Tranne nel bagno con tessere di clinker di modesta qualità. Le porte interne sono in legno di modesta qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato a tinta chiare, con vetro normale. Le pareti sono intonacate e dipinte a tinta chiara. L'impianto elettrico è sottostraccia.

PROVENIENZA DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE

I diritti della metà dell'immobile è pervenuta ai



01.07/48 e deceduto in data 23.11.2004, denunciata all'Ufficio del Registro di Rivoli il 24 novembre 2006 con n°39/1212; trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 28 febbraio 2006 R.G.n°1591 R.P.n°1175.

... coniugi in regime di comunione legale l'unità immobiliare in Ischitella Contrada Foce Varano perveniva con atto di compravendita redatto dal ...

presso la conservatoria dei registri immobiliari di Lucera il 15 ottobre 1990 al RG.n°8210 ed RP.n°7117; a

legale. La copia di questo atto, come acquisita dallo scrivente CTU, in allegato "B" da pag.9.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====

Nell'atto di compravendita in allegato "B" il venditore dichiara che l'immobile è stato realizzato prima del 1967. Lo scrivente EdG ha chiesto al Geom. ... dirigente del comune di Ischitella delucidazioni in merito, è questi ha sostenuto che la zona in cui è posizionata l'abitazione sarebbe tutta regolarizzata, ma facendo ricerche in archivio con il nome del venditore agli esecutati (atto del 1990) non è riuscito a trovare alcun titolo abilitativo.

Si è giustificato il ... sostenendo che il loro archivio è nominativo, non incentrato su foglio e particella, per cui se non si ha un nome di riferimento preciso, la ricerca non va a buon fine.

dot. ing.



In atti al catasto urbano di Ischitella, è presente una planimetria catastale dell'immobile che è stata allibrata nel 2009 in copia in allegato "B" a pagina 7.

In sede di sopralluogo lo scrivente EdG ha rilevato l'immobile, come rappresentato nella pianta in allegato a pag.8.

Orbene pure a voler considerare che la pianta allibrata nel 2009 sia quella assentita dai venditori agli esecutati come realizzata prima del 1967, ne deriva che lo stato attuale è difforme.

Infatti dal confronto tra la planimetria in atti al catasto (in allegato B a pag.7) e quella allestita dallo scrivente EdG (in allegato B a pag. 8) si rileva che oltre ad esserci una diversa conformazione interna dei vani, vi è in aggiunta, il primo vano a destra entrando nell'abitazione (foto n°40; 41) ed il vano sul terrazzo (foto n°37).

In sede di sopralluogo, l'esecutata presente non ha saputo dare indicazioni risolutive.

Lo scrivente Edg, può solo dire che:

- l'area del terreno in planimetria catastale è corrispondente a quella rilevata in sede di sopralluogo.
- in planimetria catastale l'abitazione è lunga circa m= 12, mentre sul posto è stata rilevata di circa m=13,90
- il primo vano entrando a destra nell'abitazione è stato verosimilmente ricavato occupando il pianerottolo su via Napoli, interposto tra la recinzione e l'ingresso dell'abitazione; qui infatti nella planimetria in atti al catasto la fascia di rispetto era di circa m=3,50 che attualmente è ridotta a circa m=1,60, la cui differenza

dot. ing.



è all'incirca corrispondente alla larghezza del vano aggiunto.

- vi è una diversa disposizione delle tramezzature interne all'abitazione.

- vi è un vano aggiunto sul lastrico solare di copertura all'abitazione.

Non vi sono pertanto documenti che possano attestare la conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile, a meno di considerare quella in atti al catasto allibrata nel 2009 come realizzata prima del 1967 ed abusivo il vano al piano terra verso la via Napoli e quello sulla copertura.

INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====

Si fa riferimento per individuare il più probabile valore di mercato, all'attualità, degli immobili agli indici di mercato proposti dall'Agenzia delle Entrate, con il suo Osservatorio Immobiliare, nonché a quelli proposti dal Borsino Immobiliare ove fosse necessaria una loro consultazione in allegato "B" dalla pag.14.

Agenzia delle Entrate dati OMI (2° semestre 2018)

	min	med	max	
Villini	1.000	1.200	1.400	€/mq

Borsino (maggio 2019)

villini	586	708	831	€/mq
---------	-----	-----	-----	------

Sulla base dei comparabili indici di mercato di cui sopra, si assume il seguente indice di mercato, a meno degli aggiustamenti per vetusta, posizione, vista ed altro dell'immobile, di cui si terrà conto nella individuazione del prezzo da porre a base d'asta.

Attendibile indice di mercato per Villini €/mq 900,00

dott. ing.



UBICAZIONE. =====

L'abitazione a piano terra, è attestata sulla destra di via Napoli, per l'osservatore che dalla Strada Provinciale n°41, interposta tra la linea di costa e il lago Varano, oggi denominata Viale Uria, la percorre portandosi verso il mare (stralci di mappa in allegato B a pag.4.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA =====

Per l'immobile di cui trattasi è stata emessa certificazione energetica che l'ha classificata di Classe G, come da copia in allegato B da pag.15, con l'indicazione di deposito alla Regione Puglia alla pag.20.

DATI CATASTALI. =====

I dati catastali che individuano il bene intestato ai Sig.ri; Propr.

sono quelli di seguito indicati,

Catasto Fabbricati di Ischitella (FG),

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat..	Cl	Cons	Sup. Cat	Rendia €
3	199	2		A/3	3°	4 vani	81/68mq	237,57

Via Napoli; piano T-1.

In allegato "B": l'estratto del foglio di mappa, a pag. 2 e 3; la visura a pag.6; la planimetria dell'immobile come in atti al catasto a pag.7; come rilevata in sede di sopralluogo a pag. 8.

CONFINI. =====

Con via Napoli e ruotando in senso orario con proprietà attigua della stessa

dott. ing.



CONSISTENZA. =====

L'abitazione ha una consistenza catastale di 4 vani, dove viene indicata una superficie coperta di circa mq=81 ovvero di mq 68 con esclusione delle parti scoperte (visura catastale nell'allegato n°6).

Dai rilievi in sede di sopralluogo, la superficie coperta è di circa mq 80, di cui utili abitabili circa mq 66, a cui si aggiungono circa mq 65 di cortile esterno di pertinenza, nonché il terrazzo accessibile di circa mq 68 con vano qui presente di circa mq 6,5 per il ripostiglio.

Superficie commerciale abitazione nello stato di fatto

Superficie coperta abitazione mq 80,00

Superficie rip. Su terrazzo $30/100 \times 6,5 =$ mq 1,95

Sup. terrazza e giardino $30\%25+10\% \times (65+68-25) =$ mq 20,80

Sup. Commerc. DPR 138/98 mq 102,75

Come disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, l'immobile nella consistenza rilevata in sede di sopralluogo avrebbe la superficie commerciale di circa mq 102, ma poiché non vi è certezza sulla sua regolarità urbanistica, per cui il possibile acquirente potrebbe vedersi costretto a dover demolire le parti non allibrate nella planimetria in atti al catasto, si assume come superficie commerciale quella di 81,00 mq che risulta in atti al catasto fabbricati di Ischitella.

La superficie commerciale assunta, per circa mq 81,00, è da intendersi, in ogni caso, a corpo e non a misura.

dbtt. ing.



ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO =====

Restano a carico del possibile acquirente del lotto:

- la regolarizzazione al catasto della planimetria dell'abitazione allo stato attuale dopo aver regolarizzato la posizione dal punto di vista urbanistico sia con il Comune di Ischitella sia con gli altri organi pubblici che sovrintendono il territorio. Il possibile acquirente dovrà dare incarico ad un proprio progettista che curi tutte le pratiche tecniche ed amministrative per regolarizzare il fabbricato esistente. Ove tale regolarizzazione non andasse a buon fine, il possibile acquirente, demolirà tutte le parti non sanabili, di cui si è già tenuto conto nella minore superficie commerciale dell'immobile in esecuzione (riduzione di circa il 20%);
- la verifica dell'impianto elettrico secondo norma;
- la verifica dell'impianto idrico sanitario;

di questi oneri se ne terrà conto nel prezzo da porre a base d'asta,

Restano a carico del possibile acquirente, in ogni caso, quanto altro necessario, anche in termini economici, per il pieno utilizzo dell'immobile, ove qui non previsto o sfuggito.

VALORE DEL LOTTO n°2. =====

Abitazione per vacanza. In precedenza si è assunto come più probabile ed attendibile indice di mercato per abitazioni simili in località Foce Varano in tenimento del Comune di Ischitella e nella zona urbana di cui trattasi, quello di €/mq 900,00.

Questo indice viene opportunamente corretto, per tenere conto che:

dott. ing.



- l'edificio è stato costruito prima del 1967, e per quanto in sede di sopralluogo l'abitazione è stata rilevata in normale stato di manutenzione, in effetti tutti gli impianti, idrico sanitario ed elettrico sono datati, per cui potrebbero avere bisogno di una loro revisione;
- gli infissi esterni hanno bisogno di una verifica di corretta funzionalità;
- l'abitazione di cui trattasi è con copertura a lastrico solare, pertanto soffre il caldo in estate ed il freddo in inverno;
- probabilmente è necessario un intervento di manutenzione all'impermeabilizzazione del lastrico solare;
- all'esterno l'edificio ha bisogno di alcune riprese di intonaco alla mensola della scala esterna e ad altre zone;

Si adottano pertanto i seguenti coefficienti correttivi:

piano in sottotetto	0,95
revisione impianti e certificazione energetica	0,98
manutenzione appartamento	0,97
manutenzione fabbricato/facciate	0,98
oneri per quanto necessario alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile	0,92
Coefficiente correttivo totale	0,8142079

Per cui moltiplicando questo coefficiente correttivo totale per il più probabile valore unitario a mq di mercato assunto in €/mq 950, si individua il valore corretto a mq dell'immobile in esame sulla base della sua specificità, come di seguito:

$$E/mq\ 900 \times 0,8142079 = \text{€/mq}\ 732,78$$



Infine si ottiene il valore complessivo dell'abitazione, moltiplicando il valore corretto unitario E/mq 732,78 per la superficie commerciale prima individuata in mq = 81,00

€/mq 732,78 x 81,00 = € 59.355,18 valore di stima; che a meno di quanto dovuto, per altro non previsto, si ottiene come valore di

prezzo a Base d'Asta quello di € 59.000,00

Lotto n°3-Carpino (Fg) - Terreno - Uliveto Fg.1 Part.34 ha 00.92.00

DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno è a circa Km 1,5 in linea aerea dal centro abitato di Carpino in zona ai limiti del suo tenimento territoriale, ma che si può raggiungere percorrendo la strada provinciale n°51. Allo stato attuale in stato d'incuria, con alberi di olivo di recente impianto, su un piano inclinato che va dalla strada interpoderale, degradante verso il vallone di compluvio (Foto n°62; 63 a pag.21 in allegato).

La posizione della particella è individuabile sugli stralci dei fogli di mappa e sulle foto aeree della zona in allegato "C" alle pagine 24; 25.

PROVENIENZA DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE

I diritti della metà dell'immobile è pervenuta

dbtt. ing.

330

0000

R. _____



comunione legale, il fondo rustico, uliveto di classe 4, è pervenuto

28 maggio 1985, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

REGOLARITA' URBANISTICA =====

Il Comune di Carpino, in data 9 maggio 2019, ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui trattasi, in copia in allegato "C" a pag. 23, dove indica che il terreno al Foglio n°1 particella n°34 ricade nella zona E1 del vigente P.R-G. approvato il 12 aprile 2001: e specifica che nelle zone E vi sono consentite costruzioni essenzialmente per addetti all'agricoltura e al pascolo, ricoveri ed edifici per l'allevamento e attività agricole in genere.

Le Zone E1 sono di particolare tutela con lotti minimi di 2 ettari con indice di edificabilità fondiaria di 0,01 mc/mq ed altezza massima di m=4,4 e con distanza dai confini di ml=5,00.

INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====

Si fa riferimento per individuare il più probabile valore di mercato, all'attualità, ai valori medi della Provincia di Foggia per l'anno 2012, che per la zona di Carpino e per uliveti indica €/ha = 13.440,96, estratto in copia in allegato C a pag. 33.

Questo valore viene assunto sostanzialmente adeguato considerando che il terreno è fortemente degradante dalla strada verso il vallone e le piante su esso insistenti sono state trascurate da tempo per cui

dbtt. ing.



richiedono una loro idonea potatura per essere messe a cultura. Si assume pertanto come più probabile valore di mercato quello di €/ha= 15.000,00 per tenere conto che i Valori indicati dalla Provincia di Foggia, risalgono al 2012.

UBICAZIONE. =====

Terreno attestato con un lato lungo su strada interpoderale, che può essere raggiunta da Carpino percorrendo la Strada Provinciale 51.

DATI CATASTALI. =====

I dati catastali che individuano il bene intestato ai Sig.ri; Propr.

sono quelli di seguito indicati,

Catasto Terreni di Carpino,

Fog.	Part.	Qualità	CI	Superficie	Rendia €
				ha are ca	Domin, Agrar.
1	34	Uliveto	4°	00 92 00	33,26 16,63

In allegato: B lo stralcio del foglio di mappa, a pag. 24; 25, la visura a pag.27

CONFINI. =====

L'appezzamento di terreno confina con particella n°71 in parte di proprietà anche degli _____, con particella n°86 d _____, con strada interpoderale.

CONSISTENZA. =====

L'appezzamento di terreno ha una consistenza catastale di circa

dbtt. ing.



mq=9.200, con la presenza di modeste piante di olivo.

Oneri a carico dell'acquirente del lotto =====

Restano a carico del possibile acquirente del lotto:

- la potatura energica degli alberi per la loro messa a coltura,
- la pulizia del terreno con arature superficiali,

di questi oneri se ne terrà conto nel prezzo da porre a base d'asta,

Restano a carico del possibile acquirente, in ogni caso, quanto altro necessario, anche in termini economici, per il pieno utilizzo del fondo, ove qui non previsto o sfuggito.

VALORE DEL LOTTO. =====

In precedenza si è assunto come più probabile ed attendibile indice di mercato per un ettaro di uliveto in agro di Carpino nella zona di cui trattasi, quello di circa €/ha=15.000,00.

Moltiplicando il valore unitario €/ha 15.000,00 per la superficie catastale del fondo prima individuata in ha = 0,9200 si ottiene

€/ha 15.000,00 x 0.9200 = € 13.800,00 valore di stima; che a meno di dei lavori di sua rimessa in coltura previsti in precedenza

presumibilmente per non meno di € 800,00 (ed altro non previsto) si ottiene come valore di

prezzo a Base d'Asta quello di € 13.000,00

Lotto n°4-Carpino (Fg)- Terreno-Uliveto Fg.10 Part.17 ha 00.51.75

DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno è a circa Km 3 dal centro abitato di Carpino in zona ai limiti del suo tenimento territoriale, ma prossima al lago Varano e alla stazione ferroviaria. Può essere raggiunta facilmente da

dbtt. ing.



Carpino prima con la Strada provinciale n°50 e poi prendendo la Strada Statele n°89. Allo stato attuale l'uliveto ha un buon impianto con filari regolari e piante ben sviluppate, con alberi di olivo di recente impianto, in zona pianeggiante in prossimità della strada provinciale, (Foto n°58; 59 a pag.20 in allegato).

La posizione della particella è individuabile sugli stralci dei fogli di mappa e sulle foto aeree della zona in allegato "C" alle pagine 29; 30.

PROVENIENZA DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE

I diritti della metà dell'immobile è pervenuta

01.07/48 e deceduto in data 23.11.2004, denunciata all'Ufficio del Registro di Rivoli il 24 novembre 2006 con n°39/1212; trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 28 febbraio 2006 R.G.n°1591 R.P.n°1175.

comunione legale, il fondo rustico, uliveto in Carpino alla località Santa Barbara, è pervenuto

il
--
quota di un terzo di proprietà ciascuno, con atto di compravendita per

dei Registri Immobiliari di Lucera i

dott. ing.



REGOLARITA' URBANISTICA =====

Il Comune di Carpino, in data 9 maggio 2019, ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui trattasi, in copia in allegato "C" a pag. 23, dove indica che il terreno al Foglio n°10 particella n°17 ricade nella zona E2 del vigente P.R-G. approvato il 12 aprile 2001: e specifica che nelle zone E vi sono consentite costruzioni essenzialmente per addetti all'agricoltura e al pascolo, ricoveri ed edifici per l'allevamento e attività agricole in genere.

Le Zone E2 sono di destinazione agricola con lotti minimi di 1 ettaro con indice di edificabilità fondiaria di 0,10 magazzini e stalle e 0,03 mc/mq per abitazioni, con altezza massima di m=7,5.

INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====

Si fa riferimento per individuare il più probabile valore di mercato, all'attualità, ai valori medi della Provincia di Foggia per l'anno 2012, che per la zona di Carpino e per uliveti indica €/ha = 13.440,96, estratto in copia in allegato C a pag. 33.

Questo valore viene ampliato per un suo 50% di €/ha= 20.000,00 per tenere conto che i Valori indicati dalla Provincia di Foggia, risalgono al 2012.

UBICAZIONE. =====

Terreno facilmente accessibile perche prossimo alla strada provinciale.

DATI CATASTALI. =====

I dati catastali che individuano il bene intestato ai

dott. ing.



sono quelli di seguito indicati,

Catasto Terreni di Carpino,

Fog.	Part.	Qualità	CI	Superficie	Rendia €
				ha are ca	Domin, Agrar.
10	17	Uliveto	3°	00 51 75	28,06 12,03

In allegato: B lo stralcio del foglio di mappa, a pag. 29; 30, la visura a pag.31

CONFINI. =====

La particella confina, con la particella

CONSISTENZA. =====

L'appezzamento di terreno ha una consistenza catastale di circa mq=5.175, con la presenza di buone piante di olivo.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO =====

Restano a carico del possibile acquirente del lotto:

- la potatura energica degli alberi per la loro messa a coltura,
- la pulizia del terreno con arature superficiali,

di questi oneri se ne terrà conto nel prezzo da porre a base d'asta,

Restano a carico del possibile acquirente, in ogni caso, quanto altro necessario, anche in termini economici, per il pieno utilizzo del fondo, ove qui non previsto o sfuggito.

VALORE DEL LOTTO. =====

In precedenza si è assunto come più probabile ed attendibile indice di

dott. ing.



mercato per un ettaro di uliveto in agro di Carpino nella zona di cui trattasi, quello di circa €/ha=20.000,00.

Moltiplicando il valore unitario €/ha 20.000,00 per la superficie catastale del fondo prima individuata in ha = 0,5175 si ottiene

€/ha 20.000,00 x 0,5175 = € 10.340,00 valore di stima; che a meno di dei lavori di sua rimessa in coltura previsti in precedenza presumibilmente per non meno di € 340,00 (ed altro non previsto) si ottiene come valore di

prezzo a Base d'Asta quello di € 10.000,00

Lotto n°5-Carpino (Fg)- Terreno-Uliveto per 1/3

Fg.1 Part.71 ha oo.44.00

DESCRIZIONE

L'appezzamento di terreno è a circa Km 1,5 in linea aerea dal centro abitato di Carpino in zona ai limiti del suo tenimento territoriale, ma che si può raggiungere percorrendo la strada provinciale n°51. Allo stato attuale in stato d'incuria, con alberi di ulivo di recente impianto, su un piano inclinato che va dalla strada interpoderale, degradante verso il vallone di compluvio (Foto n°60; 61 a pag.20; 21 in allegato).

La posizione della particella è individuabile sugli stralci dei fogli di mappa e sulle foto aeree della zona in allegato "C" alle pagine 24; 26.

PROVENIENZA DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE

Quota parte dei diritti sull'immobile è pervenuta

dbtt. ing.



01.07/48 e deceduto in data 23.11.2004, denunciata all'Ufficio del Registro di Rivoli il 24 novembre 2006 con n°39/1212; trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 28 febbraio 2006 R.G.n°1591 R.P.n°1175.

proprietà della particella al Foglio n°1 particella 71 alla Contrada Porchiarezza è pervenuta per dal

..... in virtù di denuncia di successione n.1124/182 dell'Ufficio del Registro di Sab Severo del 16 febbraio 1995 trascritta presso i registri immobiliari di

eredità devoluta a favore della moglie e dei figli per la quota di 1/3 ciascuno.

a piena proprietà alla Contrada Porchiarezza di mq 4.400, distinto in catasto al foglio n°1 particella 34/b.d, è stata attribuita con l'atto di divisione per notar d'Addetta del 28 gennaio

intervenuto tra lo

dott. ing.

REGOLARITA' URBANISTICA =====

Il Comune di Carpino, in data 9 maggio 2019, ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica del terreno di cui trattasi, in copia in allegato "C" a pag. 23, dove indica che il terreno al Foglio n°1



particella n°34 ricade nella zona E1 del vigente P.R-G. approvato il 12 aprile 2001: e specifica che nelle zone E vi sono consentite costruzioni essenzialmente per addetti all'agricoltura e al pascolo, ricoveri ed edifici per l'allevamento e attività agricole in genere.

Le Zone E1 sono di particolare tutela con lotti minimi di 2 ettari con indice di edificabilità fondiaria di 0,01 mc/mq ed altezza massima di m=4,4 e con distanza dai confini di ml=5,00.

INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====

Si fa riferimento per individuare il più probabile valore di mercato, all'attualità, ai valori medi della Provincia di Foggia per l'anno 2012, che per la zona di Carpino e per uliveti indica €/ha = 13.440,96, estratto in copia in allegato C a pag. 33.

Questo valore viene assunto sostanzialmente adeguato considerando che il terreno è fortemente degradante dalla strada verso il vallone e le piante su esso insistenti sono state trascurate da tempo per cui richiedono una loro idonea potatura per essere messe a cultura. Si assume pertanto come più probabile valore di mercato quello di €/ha=15.000,00 per tenere conto che i Valori indicati dalla Provincia di Foggia, risalgono al 2012.

UBICAZIONE. =====

Terreno attestato con un lato lungo su strada interpodereale, che può essere raggiunta da Carpino percorrendo la Strada Provinciale 51.

DATI CATASTALI. =====

I dati catastali che individuano il bene intestato ai Sig.ri;

dott. ing.



sono quelli di seguito indicati,

Catasto Terreni di Carpino,

Fog.	Part.	Qualità	CI	Superficie	Rendia €
				ha are ca	Domin, Agrar.
1	71	Uliveto	4°	00 44 00	15,91 7,95

In allegato: B lo stralcio del foglio di mappa, a pag. 24; 26, la visura a pag.28

CONFINI. =====

L'appezzamento di terreno confina con particella

_____ tenente agli esecutati e con strada interpoderale.

CONSISTENZA. =====

L'appezzamento di terreno ha una consistenza catastale di circa mq=4.400, con la presenza di modeste piante di olivo.

ONERI A VARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO =====

Restano a carico del possibile acquirente del lotto:

- la potatura energica degli alberi per la loro messa a coltura,
- la pulizia del terreno con arature superficiali,

di questi oneri se ne terrà conto nel prezzo da porre a base d'asta,

Restano a carico del possibile acquirente, in ogni caso, quanto altro necessario, anche in termini economici, per il pieno utilizzo del fondo, ove qui non previsto o sfuggito.

VALORE DEL LOTTO. =====



dbtt. ing.

BARTOLOMEO CATANEO

Via Vittime Civili, 68 - Tel. 0881880604 3384723559
email: bartolomeo.cataneo@email.it
pec: bartolomeo.cataneo@ingpec.eu
71121 FOGGIA



In precedenza si è assunto come più probabile ed attendibile indice di mercato per un ettaro di uliveto in agro di Carpino nella zona di cui trattasi, quello di circa €/ha=15.000,00.

Moltiplicando il valore unitario €/ha 15.000,00 per la superficie catastale del fondo prima individuata in ha = 0,4400 si ottiene €/ha 15.000,00 x 0,4400 = € **6.600,00** valore di stima; che a meno di dei lavori di sua rimessa in coltura previsti in precedenza presumibilmente per non meno di € 600,00 (ed altro non previsto) si ottiene come valore per l'intero quello di € 6.000,00.

Questo bene cade in esecuzione per i suoi 1/3, restando il restante 2/3

Pertanto il lotto da porre in vendita è 1/3 della particella n°17 del foglio n°1 di Carpino per circa mq 1,466,66 catastali per un valore a base d'asta di; **prezzo a Base d'Asta quello di € 6.000,00/3= € 2.000,00**

Il bene è teoricamente divisibile con un frazionamento ma già il costo di questa operazione supera il valore commerciale della quota dell'immobile caduto in esecuzione, ed inoltre la polverizzazione del fondo lo impedisce.

Lo scrivente EdG consiglia il Creditore Procedente di escludere questo bene dalla vendita, in quanto l'operazione è economicamente non conveniente.

Lotto n°6 - Carpino (Fg) - abitazione via Volta - via Matteotti 1/6

in esecuzione n°6- Abitazione via Volta per 1/6

in esecuzione n°7- Abitazione via Matteotti per 1/8

DESCRIZIONE =====

dott. ing.



Questo immobile, è costruito a mezza costa, e si sviluppa su quattro livelli sulla via Volta a valle(foto n°2 allegato foto B), e con due livelli sulla sovrastante via Matteotti (foto n°1 allegato foto B), oltre alla copertura arretrata che genera, su questa seconda via, una terrazza. I vari livelli di piano sono collegati tra loro mediante scale interne, per cui, pur presentando catastalmente due subalterni, è da intendersi come un unico immobile. Dei quattro livelli di piano, su via Volta, i primi due sono contro terra, ed i successivi due sono fuori terra, che sono poi i due livelli di piano che si presentano sulla via Matteotti. Su via Volta al piano terra vi è un ampio portone in acciaio, che consente l'accesso ad un locale per il ricovero di mezzi agricoli (allegato foto B n°30; 31; 32; 33; 34). Questo vano ha una pavimentazione con massetto di cemento, ed il soffitto non è intonacato, mostrando le nervature dei travetti e le pignatte interposte. L'altezza interna di questo vano è di circa m=3. L'osservatore che accede al vano dalla via Volta, alla sua destra, trova una scala che gli consente di accedere al vano sovrastante (allegato foto B n°35; 36; 41), vano questo che presenta un'altezza di poco superiore ai m=2, ed è dotata di finestra prospettante sulla via Volta (allegato foto B n°38). Qui si evidenziano notevoli sofferenze nel solaio di copertura, che nell'estradosso è piano di calpestio per i vani con accesso a piano terra da via Matteotti. Il soffitto è privo in parte, non solo dell'intonaco, ma si è deformato nel suo piano, determinando l'esplosione dei fondelli delle pignatte e la fuoriuscita dei ferri di armatura(allegato foto B n°39; 40). Si vedano le piante di questi due livelli di piano in allegato C a pag. 8.

dbtt. ing.



Da questo vano, con una scala a chiocciola (allegato foto B n°41), si sale al livello di piano superiore (piano terra su via Matteotti, piano terzo su via Volta) accedendo nel vano cucina (allegato foto B 42).

Al piano terra su via Matteotti, si accede dalla via pubblica salendo alcuni gradini (allegato foto B n°3). L'osservatore, nell'ingresso, trova: subito a destra il vano cucina, vano che con la scala a chiocciola consente di raggiungere il livello sottostante (allegato foto B n°5; 6); e frontalmente a destra la scala per andare al piano superiore (allegato foto B n°13) e a sinistra la porte di una camera che con balcone prospetta su via Volta (allegato foto B n°7; 8; 9). Questo vano è dotato di un bagno realizzato nel sottoscala (allegato foto B n°10; 11; 12), della scala che porta al piano primo su via Matteotti piano quarto su via Volta. Si veda la piante di questo livello di piano in allegato C a pag. 9.

Dall'ingresso con una scala in muratura si sale al piano superiore dove un ballatoio (allegato foto B n°13; 15) serve due piccoli vani, il primo con finestra su via Volta ed il secondo con finestra su via Matteotti, Tra questi due piccoli vani è interposta una ampia camera (allegato foto B n°18; 19; 22) che è servita da un bel balcone su via Matteotti (allegato foto B n°3; 4;).

La mensola di questo balcone mostra segni di sofferenza con distacchi di intonaco pericolosi per l'incolumità pubblica. Questo vano a sua volta è dotato di un piccolo bagno con finestra su via Volta (allegato foto B n°21; 22), Si veda la piante di questo livello di piano in allegato C a pag. 9.

dott. ing.



A questo livello di piano si evidenziano delle sofferenze negli innesti del solaio e delle pareti con il muro di confine con l'immobile confinante (allegato foto B n°14; 16).

Una scala collocata nel piccolo vano che ha la finestra su via Volta (allegato foto B n°24; 25; 12), consente di accedere al sottotetto, che è dotato di una finestra su via Volta ed un'apertura sulla terrazza prospettante su via Matteotti (allegato foto B n°26; 27; 28; 29). Il tetto è con struttura in legno con schema portante alla Lombarda, ovvero che le travi portanti, spingenti sulla parete muraria prospettante sulla terrazza. I pavimenti sono di modesta qualità e datati nei disegni, per quelli in clinker relativi all'epoca di costruzione o di passata manutenzione. Lo stabile ha bisogno di interventi di manutenzione straordinaria, anche di tipo strutturale (lesioni negli innesti tra i muri, cedimenti di solaio, distacchi di intonaci sulle mensole esterne) che lo riguardano nel suo complesso, andando poi agli impianti e agli infissi esterni. L'immobile non si presenta nello stato di fatto favorevole ad entusiasmare un possibile acquirente.

PROVENIENZA DEI BENI CADUTI IN ESECUZIONE

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di



dott. ing.



proprietà della proprietà di questi immobili (1/2) è pervenuta per dal

32

la quota di 1/6 ciascuno.

in comunione legale, le unità immobiliari facenti parte di un corpo di fabbrica in Carpino, tra via Matteotti e A. Volta, sull'area di sedime di circa mq 45, costituite da un vano a pianterreno rispetto a via Volta, da cui ha accesso al civico n°33/A e interrato rispetto alla via Matteotti, in cui è stato ricavato un soppalco dell'altezza di circa m=2, distinto in Catasto al Foglio 18 particella 1922 categoria C/2 classe 2° di mq 47 e da due vani uno sovrastante all'altro, con accessorio w.c., copertura a soffitta praticabile e con adiacente terrazzino, costruiti sul già descritto vano, con ingresso al pianterreno dalla via Matteotti civico n°10, denunciati all'UTE in data 4/2/1980 al n°19, sono pervenute dal Sig.

dot. ing.

compravendita per notar Italc



dei Registri Immobiliari /

Copia di questo atto, come acquisito dallo scrivente EdG, in allegato C a da pag.10.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====

L'immobile di cui trattasi, nel suo complesso, come si legge nel titolo di provenienza in copia in allegato C da pag.10, sarebbe stato costruito o ricostruito

Il Comune di Carpino con suo attestato rilasciato in data 15 maggio 2019, in copia in allegato C a pag. 22, dopo aver effettuato ricerche nel suo archivio, non ha trovato alcun permesso di costruire per il fabbricato di cui trattasi.

INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====

Si fa riferimento per individuare il più probabile valore di mercato, all'attualità, degli immobili agli indici di mercato proposti dall'Agenzia delle Entrate, con il suo Osservatorio Immobiliare, riportati ove fosse necessaria una loro consultazione in allegato C alla pag.32.

Agenzia delle Entrate dati OMI (2° semestre 2016)

	min	med	max	
abitazioni	450	525	600	€/mq
box	400	450	500	€/mq

Sulla base dei comparabili indici di mercato di cui sopra, si assumono il seguenti indici di mercato, a meno degli aggiustamenti per vetusta, posizione, vista ed altro dell'immobile, di cui si terrà conto nella individuazione del prezzo da porre a base d'asta.

dppt. ing.



Attendibile indice di mercato per abitazione €/mq 450

Attendibile indice di mercato per box €/mq 400

UBICAZIONE. =====

L'immobile è in zona sufficientemente centrale per il paese di Carpino attestato tra due strade, una a valle via Volta ed una a monte via Matteotti, presentando sulla prima un accesso carraio e sulla seconda un portoncino di ingresso in legno.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA =====

L'abitazione è priva di riscaldamento, e per la conformazione e l'epoca di costruzione, lo scrivente EdG ritiene che sia certamente di categoria "G", in ogni caso resta come onere al possibile acquirente ove necessaria l'acquisizione di idonea certificazione energetica, di cui si terrà conto economicamente nell'individuazione del prezzo a base d'asta.

DATI CATASTALI. =====

I dati catastali che individuano il bene intestato ai Sig.ri; Propr.

sono quelli di seguito indicati,

Catasto Urbano di Carpino (FG),

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat..	CI	Cons	Sup. Cat	Rendia €
62	2398	1	C/2	2°	94 mq	81 mq	310,70	



Via Alessandro Volta, n°33/A; piano T-1

In allegato "C": lo stralcio del foglio di mappa, a pag. 1 e 2; la visura a pag.4; la planimetria dell'immobile come in atti al catasto a pag.8; la visura al catasto terreni della particella n°2398 (già particella n°1922 foglio 16) di Carapelle a pag.3.

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl	Cons	Sup. Cat	Rendia €
------	-------	------	------	------	----	------	----------	----------

62	2398	2	2	A/4	3°	4,4 vani	149/141 mq	278,89
----	------	---	---	-----	----	----------	------------	--------

Via Giacomo Matteotti, n°2/B; piano T-1-2

In allegato "C": lo stralcio del foglio di mappa, a pag. 1 e 2; la visura a pag.6; la planimetria dell'immobile come in atti al catasto a pag.9; la visura al catasto terreni della particella n°2398 (già particella n°1922 foglio 16) di Carapelle a pag.3.

CONFINI =====

L'immobile nella sua interezza confina con via Volta su cui ha un accesso carraio, con edificio attiguo proprietà

CONSISTENZA =====

Il complesso immobiliare presenta una consistenza catastale di 81,0 metri quadrati per il primo e secondo livello su via Volta e 4,5 vani per il terzo e quarto livello su questa via; ovvero primo e secondo piano su via Matteotti, dove viene indicata una superficie coperta di circa mq=149 ovvero di mq 141 con esclusione delle parti scoperte..

Si valuterà il locale a piano terra su via Volta come box auto, mentre il suo soppalco sarà considerato locale a ripostiglio per la sovrastante

dbtt. ing.



abitazione perché ha un'altezza di solo 2 metri e così pure la superficie in sottotetto oltre i terrazzi ed i balconi.

Per l'abitazione si assume una superficie commerciale sommando alla superficie coperta, le superfici accessorie dei balconi e della terrazza omogeneizzate alla principale per il suo 30%, sino alla superficie di mq 25 e per il suo 10% oltre tale superficie, mentre per il soppalco ed il sottotetto la loro superficie ridotta al 50% perché comunicanti, come disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138, ovvero

Superficie coperta abitazione piano terra	mq	47,00
Superficie coperta abitazione 1° piano	mq	47,00
Superficie soppalco	$50/100 \times 47,00 =$	mq 23,50
Superficie sottotetto	$50/100 \times 18,00 =$	mq 9,00
Superficie balconi	$30/100 \times 6,00 =$	mq 1,80
Superficie terrazza	$30\% \times 18 =$	mq 5,40

Sup. Commerc. abitazione DPR 138/98 mq **133,70**

Sup. Commerciale piano a box mq **47,00**

La superfici commerciali assunte, sono da intendersi, in ogni caso, a corpo e non a misura.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO =====

Restano a carico del possibile acquirente del lotto:

- la regolarizzazione ove necessario dal punto di vista urbanistico dell'immobile nella fase di intervento di manutenzione straordinaria all'edificio;
- la certificazione energetica dell'immobile;
- la verifica degli impianti tutti secondo norma;

dott. ing.



- la manutenzione straordinaria di tipo strutturale;
- la manutenzione straordinaria all'immobile;

di questi oneri se ne terrà conto nel prezzo da porre a base d'asta,

Restano a carico del possibile acquirente, in ogni caso, quanto altro necessario, anche in termini economici, per il pieno utilizzo dell'immobile, ove qui non previsto o sfuggito.

VALORE DEL LOTTO =====

Abitazione.In precedenza si è assunto come più probabile ed attendibile indice di mercato per abitazioni in Carpino e nella zona urbana di cui trattasi, quello di €/mq 450 per l'abitazione ed €/mq 400 per il locale a rimessa trattore.

Questo indice viene opportunamente corretto, per tenere conto che:

- l'edificio è stato ristrutturato nel 1971, e per quanto in sede di sopralluogo è stato rilevato tutti gli impianti, idrico sanitario ed elettrico sono datati, per cui hanno bisogno di una loro revisione;
- gli infissi esterni in legno Douglas hanno bisogno almeno di una applicazione di vernice e di revisione generale;
- l'immobile di cui trattasi ha bisogno di rifacimenti di intonaci e dipinture;
- probabilmente è necessario un intervento di manutenzione all'impermeabilizzazione del lastrico solare e al tetto
- all'immobile occorre urgentemente un pesante intervento di manutenzione straordinaria riguardante la parte strutturale;
- all'esterno l'edificio ha bisogno di alcune riprese di intonaco soprattutto alle parti a mensola come i balconi.

dott. ing.



Si adottano pertanto i seguenti coefficienti correttivi:

certificazioni da acquisire	0,98
piano in sottotetto e lastrico solare	0,97
manutenzione strutturale	0,85
manutenzione interna	0,94
manutenzione impianti	0,93
manutenzione fabbricato/facciate	0,95

Coefficiente correttivo totale 0,67104422

Per cui moltiplicando questo coefficiente correttivo totale per il più probabile valore unitario a mq di mercato assunto in €/mq 450, per il piano abitabile ed in €/mq 400 per il piano a box, si individua il valore corretto a mq dell'immobile in esame sulla base della sua specificità, come di seguito:

€/mq 450 x 0,67104422 = €/mq 301,96 per il piano abitabile

€/mq 400 x 0,67104422 = €/mq 268,42 per il piano a box

Si ottiene il valore complessivo della parte abitabile, moltiplicando il valore corretto unitario €/mq 301,96 per la superficie commerciale prima individuata in mq = 133,70

€/mq 301,96 x 133,70 = € 40.372,05,

Si ottiene, similmente, il valore complessivo della parte a box, moltiplicando il valore corretto unitario €/mq 268,42 per la superficie commerciale prima individuata in mq = 47,0

€/mq 268,42 x 47,00 = € 12.615,74,

Si ottiene il valore complessivo di mercato di tutto il complesso immobiliare, sommando questi due valori

dott. ing.



Valore più probabile commerciale parte abitabile € 40.372,05

Valore più probabile commerciale parte a box € 12.615,74

Somma valore commerciale del compl. Immobil. € 52.987,79

Valore questo che si arrotonda e pertanto si assume come:

più probabile valore commerciale quello di € 52.800,00.

Questo bene cade in esecuzione per i suoi 6/36, ovvero per 1/6 restando il restante 5/6 dei Sig.ri Sacco Cirillo e Giordano Maria.

Pertanto, il lotto da porre in vendita è 1/6 dell'unità immobiliare di cui trattasi ovvero per $52.800,00/6 = € 8.800=.$

Il bene per la conformazione della sua tipologia edilizia, abitazione e ricovero mezzi agricoli, e per la disposizione dei modesti impianti non è divisibile, non solo per il costo dell'intervento, ma anche per il notevole deprezzamento, non incontrando più le esigenze abitative nel paese di Carpino.

Lo scrivente EdG consiglia il Creditore Procedente ad escludere questo bene dalla vendita, in quanto l'operazione potrebbe essere economicamente non conveniente.

Lotto n°7 - Carpino (FG) vico Alfieri per 1/9

in esecuzione n°8-locale abitativo

DESCRIZIONE =====

L'immobile è costituito da un vano in piano primo in vico Alfieri, con sovrastante lastrico solare. Al vano si accede salendo alcuni gradini (foto allegato B n°43; 52).

Questo vano è dotato di un piccolo balconcino che prospetta su vico Santa Croce (foto allegato B n°50; 51). All'interno del vano è stato

dbtt. ing.



ricavato un box WC.

In sede di sopralluogo, questo vano è risultato collegato con una scala interna(foto allegato B n°49) al vano sottostante mediante una ripidissima scala in legno. In questo vano sottostante la disposizione degli arredamenti evidenziavano una sua destinazione a cucina con angolo bagno.

Con molta probabilità nel tempo trascorso, i due vani sono stati uniti ed impiegati come modesta abitazione con il piano giorno a piano terra e piano notte al piano primo. In ogni caso nella procedura di cui trattasi cade in esecuzione solo il vano in piano primo, come evidenziato nel disegno eseguito dallo scrivente EdG sulla base del rilievo effettuato in sede di sopralluogo, in allegato C a pag.16.

Le foto mostrano che i locali sono da tempo abbandonati ed in condizioni decrepite (foto allegato B n°49) come evidenziano le foto effettuate in sede di sopralluogo.

Il Vico Alfieri è in salita dalla piazza della chiesa del paese, per cui è alquanto pesante raggiungerla, e nel vico non sono transitabili vetture.

Questa zona del paese piuttosto vecchia, è in via di abbandono da parte della popolazione residente..

PROVENIENZA DEL BENE CADUTO IN ESECUZIONE

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Carpino, alla via Alfieri n°7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio n°63 particella 202 sub 2 natura A/6 di un vano al piano primo, è pervenuta ai Sig.ri:

dott. ing.



rtù di denuncia di successione
n°255/193 dell'Ufficio del Registro di San Severo del 18 luglio 2003,
trascritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucera il
15 giugno 2004 ai nn. RG.6143; RP.4733. Eredità devoluta per legge
a favore del _____ per la quota di 3/9 di proprietà e dei
n°6 figli per la quota di un nono di proprietà ciascuno.

_____ proprietà della Casa
in Carpino al vico alfieri (già 1° Vico Santa Croce n°8), al piano primo
in catasto alla partita 3632, particella 201, è pervenuta dai

con atto di compravendita per notar Giardino de _____ novembre
trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Lucera il
28 novembre 1942 ai nn. R.G.11703 ed R.P.145224.

Copia di questo atto di compravendita come acquisito dallo scrivente
EdG, in copia in allegato C da pag.17.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA =====

L'immobile di cui trattasi, e certamente di vecchia costruzione,
anteriore al 1967, del resto il vano è stato acquistato dalla Madre

Il Comune di Carpino con suo attestato rilasciato in data 15 maggio

dbtt. ing.



2019, in copia in allegato c a pag. 22, dopo aver effettuato ricerche nel suo archivio, non ha trovato alcun permesso di costruire per il fabbricato di cui trattasi in via Alfieri.

INDIVIDUAZIONE DEGLI INDICI DI MERCATO =====

Si fa riferimento per individuare il più probabile valore di mercato, all'attualità, dell'immobile agli indici di mercato proposti dall'Agenzia delle Entrate, con il suo Osservatorio Immobiliare, riportati ove fosse necessaria una loro consultazione in allegato C alla pag.32.

Agenzia delle Entrate dati OMI (2° semestre 2018)

	min	med	max	
abitazione	400	500	600	€/mq

Sulla base dei comparabili indici di mercato di cui sopra, si assume il seguente indice di mercato, a meno degli aggiustamenti per vetusta, posizione, vista ed altro dell'immobile, di cui si terrà conto nella individuazione del prezzo da porre a base d'asta.

Attendibile indice di mercato per vano abitativo €/mq 400

UBICAZIONE =====

Il vano è posto al primo piano dello stabile in Carpino al vico Alfieri a cui si accede salendo alcuni gradini. Al piano terra vi è altro vano. I gradini sono pochi perché il dislivello tra il piano terra ed il piano primo è compensato dalla strada del vico Alfieri in notevole pendenza.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA =====

Il vano è privo di riscaldamento autonomo, e l'onere della certificazione energetica è affidata al possibile acquirente, e se ne errà conto nel prezzo da porre a base d'asta.

dott. ing.



DATI CATASTALI =====

I dati catastali che individuano il bene sono quelli di seguito indicati, intestati ancora alla madre della Sig.ra

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Cl	Cons	Sup. Cat	Rendia €
------	-------	------	------	------	----	------	----------	----------

63	202	2		A/6	3°			37,70
----	-----	---	--	-----	----	--	--	-------

Via Alfieri, n°7; piano 1°

In allegato C lo stralcio del foglio di mappa, a pag. 13; la visura a pag.14; la planimetria dell'immobile non è in atti al catasto

La planimetria del vano come rilevata in sede di sopralluogo, in allegato C a pag.16.

CONFINI =====

Il vano confina a monte con vano dei Sig.ri Di Brina Filomena e Basile Giovanni e a valle con vano della Sig.ra Sterlacci Maria Leonarda.

CONSISTENZA =====

Il vano abitabile ha una consistenza di superficie coperta di circa mq 25 compresa la superficie del piccolo balconcino ridotta come disposto dal D.P.R. 23 marzo 1998 n°138.

La superficie commerciale assunta, per circa mq 25,00, è da intendersi, in ogni caso, a corpo e non a misura.

dbtt. ing.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE DEL LOTTO =====

Restano a carico del possibile acquirente del lotto:

- la regolarizzazione ove necessario dal punto di vista urbanistico dell'immobile nella fase di intervento di manutenzione



	straordinaria all'edificio;	
	<ul style="list-style-type: none"> • la certificazione energetica dell'immobile; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • la verifica degli impianti tutti secondo norma; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • la manutenzione straordinaria di tipo strutturale; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • la manutenzione straordinaria all'immobile; 	
	di questi oneri se ne terrà conto nel prezzo da porre a base d'asta,	
	Restano a carico del possibile acquirente, in ogni caso, quanto altro	
	necessario, anche in termini economici, per il pieno utilizzo	
	dell'immobile, ove qui non previsto o sfuggito.	
	VALORE DEL LOTTO =====	
	Vano abitabile. In precedenza si è assunto come più probabile ed	
	attendibile indice di mercato per vano in Carpino e nella zona urbana	
	di cui trattasi, quello di €/mq 400,00.	
	Questo indice viene opportunamente corretto, per tenere conto che:	
	<ul style="list-style-type: none"> • l'edificio è stato costruito prima del 1967; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • l'immobile di cui trattasi ha bisogno di rifacimenti di intonaci e dipinture: 	
	<ul style="list-style-type: none"> • probabilmente è necessario un intervento di manutenzione all'impermeabilizzazione del lastrico solare; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • all'immobile occorre un intervento di manutenzione straordinaria riguardante la parte strutturale del solaio tra il piano terra ed il piano primo; 	dbtt. ina.
	<ul style="list-style-type: none"> • all'esterno l'edificio ha bisogno di alcune riprese di intonaco. 	
	Si adottano pertanto i seguenti coefficienti correttivi:	
	certificazioni da acquisire	0,99



piano in sottotetto e lastrico solare	0,97	
manutenzione strutturale	0,95	
manutenzione interna	0,96	
manutenzione impianti	0,97	
manutenzione fabbricato/facciate	0,97	
Coefficiente correttivo totale	0,824034	
Per cui moltiplicando questo coefficiente correttivo totale per il più probabile valore unitario a mq di mercato assunto in €/mq 400, per il vano abitabile, si individua il valore corretto a mq del vano in esame sulla base della sua specificità, come di seguito:		
$€/mq\ 400 \times 0,824034 = €/mq\ 329,61$ per il vano abitabile		
Si ottiene il valore del vano abitabile, moltiplicando il valore corretto unitario €/mq 329,61 per la superficie commerciale prima individuata in mq = 25,00		
$€/mq\ 329,61 \times 25,00 = €\ 8.240,25,$		
Valore questo che si arrotonda e pertanto si assume come:		
più probabile valore commerciale quello di € 8.235,00.		
Questo bene cade in esecuzione per il suo 1/9, restando il restante 8/9 agli altri comproprietari..		
Pertanto il lotto da porre in vendita è 1/9 del vano abitativo di cui trattasi ovvero per $8.235,00/9 = €\ 915,00=.$		
Il vano ovviamente non è suscettibile di divisione.		
Lo scrivente EdG consiglia il Creditore Procedente ad escludere questo bene dalla vendita, in quanto l'operazione potrebbe essere decisamente economicamente non conveniente.		

dott. ing.



CONCLUSIONI

In virtù dell'atto giudiziario del Tribunale di Foggia dell'agosto 2016 Repertorio n°6658/2016 e con due trascrizioni di pignoramento immobiliare presso la Direzione Provinciale di Foggia; cadono in esecuzione diversi immobili, nei comuni di Carapelle, Ischitella e Carpino, con la formazione di n°7 lotti di vendita in base d'asta, e per la precisione:

A-Con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 13 agosto n°2016 e con pignoramento del 5 ottobre 2016 R.G. 19658; R.P. 14916

Lotto n°1-CARAPELLE (FG) - abitazione (senza posto auto)

Catasto Urbano di Carapelle (FG),

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat..	Cl	Cons	Sup. Cat	Rendia €
------	-------	------	------	-------	----	------	----------	----------

6	1499	22	A/3	2°	4,5 vani	84/82mq	178,95	
---	------	----	-----	----	----------	---------	--------	--

Via della Repubblica, n°21 ; piano 4° interno n°14 scala U

In allegato "A": l'estratto del foglio di mappa, a pag. 2 e 3; la visura a pag.7; la planimetria dell'immobile come in atti al catasto a pag.8; la visura al catasto terreni della particella n°1499 (già particella n°1766) del foglio n°6 di Carapelle a pag.5,

Superficie commerciale mq = 79,70

Prezzo a Base d'Asta € 45.000,00

B-Con atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 1 agosto n°2016 e con pignoramento del 7 ottobre 2016 R.G. 8043; R.P. 6575

Lotto n°2-ISCHITELLA (FG) - abitazione al mare

Catasto Fabbricati di Ischitella (FG),

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat..	Cl	Cons	Sup. Cat	Rendia €
------	-------	------	------	-------	----	------	----------	----------



dbtt. ing.

3 199 2 A/3 3° 4 vani 81/68mq 237,57

Via Napoli: piano T-1.

In allegato "B": l'estratto del foglio di mappa, a pag. 2 e 3; la visura a pag.6; la planimetria dell'immobile come in atti al catasto a pag.7; come rilevata in sede di sopralluogo a pag. 8.

Superficie commerciale (ridotta) mq= 81

Prezzo a Base d'Asta € 59.000,00

Lotto n°3-Carpino (FG) - Terreno Uliveto

Catasto Terreni di Carpino,

Fog.	Part.	Qualità	CI	Superficie	Rendia €
				ha are ca	Domin, Agrar.
1	34	Uliveto	4°	00 92 00	33,26 16,63

Prezzo a Base d'Asta € 13.000,00

Lotto n°4-Carpino (FG) - Terreno Uliveto

Catasto Terreni di Carpino,

Fog.	Part.	Qualità	CI	Superficie	Rendia €
				ha are ca	Domin, Agrar.
10	17	Uliveto	3°	00 51 75	28,06 12,03

Prezzo a Base d'Asta € 10.000,00

Lotto n°5-Carpino (FG) - Terreno Uliveto per 1/3 in esecuzione

Catasto Terreni di Carpino,

Fog.	Part.	Qualità	CI	Superficie	Rendia €
				ha are ca	Domin, Agrar.
1	71	Uliveto	4°	00 44 00	15,91 7,95

Più probabile valore commerciale della particella € 6.000,00

dott. ing.



Prezzo a Base d'Asta per 1/3 € 2.000,00

Lotto n°6-Carpino (FG)-Fabbr. via Volta-Via Matteotti 1/6 in exec.

Catasto Urbano di Carpino (FG),

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat..	Cl	Cons	Sup. Cat	Rendia €
------	-------	------	------	-------	----	------	----------	----------

62	2398	1		C/2	2°	94 mq	81 mq	310,70
----	------	---	--	-----	----	-------	-------	--------

Via Alessandro Volta, n°33/A; piano T-1

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat..	Cl	Cons	Sup. Cat	Rendia €
------	-------	------	------	-------	----	------	----------	----------

62	2398	2	2	A/4	3°	4,4 vani	149/141 mq	278,89
----	------	---	---	-----	----	----------	------------	--------

Via Giacomo Matteotti, n°2/B; piano T-1-2

Più probabile valore commerciale dell'immobile € 52.800,00

Prezzo a Base d'Asta per 1/6 € 8.800,00

Lotto n°7-Carpino (FG)- vano abitabile via Alfieri 1/9

Catasto Urbano di Carpino

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat..	Cl	Cons	Sup. Cat	Rendia €
------	-------	------	------	-------	----	------	----------	----------

63	202	2		A/6	3°			37,70
----	-----	---	--	-----	----	--	--	-------

Via Alfieri, n°7; piano 1°

Più probabile valore commerciale del vano abitabile € 8.235,00

Prezzo a Base d'Asta per 1/9 € 915,00

Lo scrivente EdG ritiene che il Creditore Procedente debba chiedere all'Ecc.mo Magistrato di escludere dalla vendita i lotti n°5: n°6 e n°7 sia perché non è detto che trovino in vendita un acquirente, sia perché il risultato della stessa risulterebbe economicamente non conveniente.

Tanto per quanto chiestomi al solo scopo d far conoscere al Giudice la verità.

dott. ing.



Foggia li 23.06.2019

l'Esperto

82

dbtt. ing.

