

Tribunale DI FOGGIA

ILL.mo G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 18 e 19/15 R.G.E.

Promossa da

**BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA
SOC. COOP.**

C/

creditore intervenuto

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

FASCICOLO DEL LOTTO 1

INDICE

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO 1

LOTTO 1 - RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

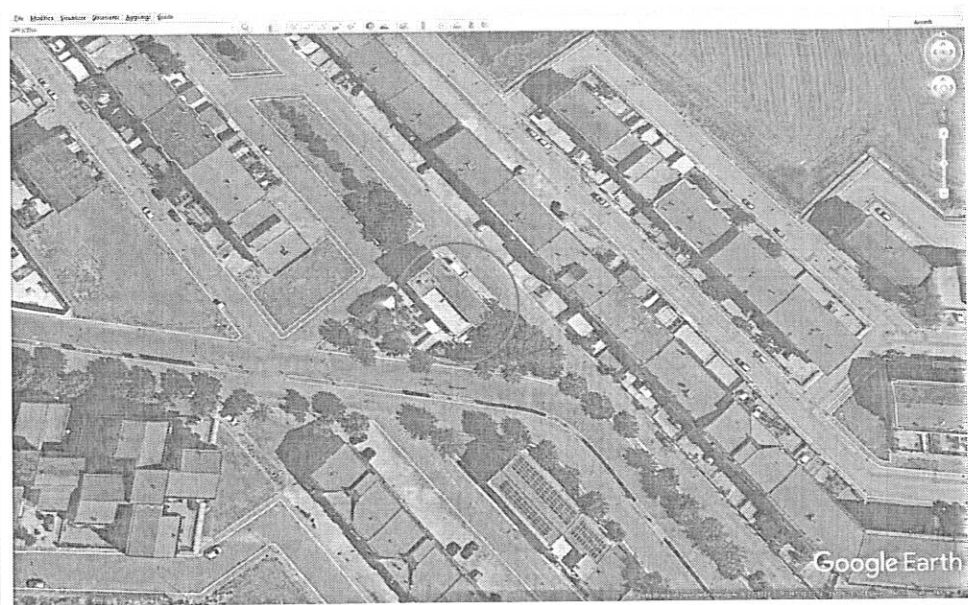
1.1.- Controllo completezza documenti di cui all'art. 567

1.2.- Ricostruzione vicende traslative

1.3.- Verifica corrispondenza dei dati catastali

Firma: Dr. CAI ANIDA ANTONIO E-mail: Dr. ANIDACAI@GMAIL.COM N. CA 2 C. 244 0402744-7004-090000-0-0100

- 1.4.– Verifica sussistenza altre procedure esecutive
- 1.5.– Verifica regime patrimoniale del debitore
- 2.0 **QUESITO 2**
 - 2.1.– Identificazione dei beni
 - 2.2.– Esatta individuazione dei fabbricati
- 3.0 **QUESITO 3**
 - 3.1.– Descrizione analitica dei beni
- 4.0 **QUESITO 4**
 - 4.1.– Stima dei beni
 - 4.2.– Specificazione delle superfici rilevate
- 5.0 **QUESITO 5**
 - 5.1.– Verifica della comoda separabilità
- 6.0 **QUESITO 6**
 - 6.1.– Individuazione e descrizione del lotto
- 7.0 **QUESITO 7**
 - 7.1.– Stato di possesso dei beni
- 8.0 **QUESITO 8**
 - 8.1.– Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente
- 9.0 **QUESITO 9**
 - 9.1 Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente
- 10.0 **QUESITO 10**
 - 10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni.
 - 10.2 Accertamento esistenza dichiarazione di agibilità
- 11.0 **QUESITO 11**
 - 11.1 Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica
- 12.0 **QUESITO 12**
 - 12.1 Regolarità catastale
- 13.0 **CONCLUSIONI**



^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

LOTTO 1 - RISPOSTE AI QUESITI

1.0 QUESITO 1

1.1 Controllo completezza documenti (art. 567, comma 2, cp.c.)

Il sottoscritto esperto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal Legale del Creditore precedente ed è risultata completa ed idonea alla procedura di pignoramento.

1.2. Ricostruzione vicende traslative

Sulla scorta della suddetta documentazione, riscontrata la continuità storica delle trascrizioni ed accertata la regolarità degli atti di trasferimento e delle relative note di trascrizione, lo scrivente ha individuato la seguente:

CRONISTORIA VENTENNALE DELLA PROPRIETÀ

degli immobili pignorati

Unità negoziale 1: immobili 1.1 e 1.2

suoli su cui sorgono detti immobili, in catasto al fg. 22 p.lla 695,
cadenti in zona PEEP, Lotti 29 e 30 S.R., sono pervenuti a

(proprietà per 1/1 del diritto di

superficie – bene personale) attraverso convenzione per la “concessione

del diritto di superficie” novantanovennale (dell'01/04/1998) a rogito del

ott. Luciano Mattia Follieri, notaio in Apricena, rep. 34199/8969,

registrato presso l'Ufficio del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Lucera ai nn. 2742/2191 del 29/04/1998 contro COMUNE

DI APRICENA con sede in Apricena, codice fiscale 84000350714

(proprietà per 1/1 del diritto di superficie), in esecuzione delle

deliberazioni della Giunta Comunale di Apricena del 13/12/1996 n. 749 e

del 05/02/1998 n. 49

COMUNE di APRICENA i suoli pervennero, tra maggiore

consistenza, con atto rogato dal notaio Renato di Biase di Torremaggiore

il 10/11/1988, registrato a San Severo il 28711/1988 al n. 1815 e

registrato presso l'Ufficio del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Lucera ai nn. 56/33176 il 03/01/1989 contro

(suolo sito in Apricena fg 22 p.lla 67 da

deriva la pila 695)

ITOMIO F... .. P... .. 461000774145-7001-000040-01002

edificati tra il 24/02/2000 ed il 29/12/2004, in virtù di Permesso di Costruire n.28/04 del 30/06/2004 rilasciato dal Comune di Apricena al

(v. atti di provenienza in All. E)

1.3 Verifica corrispondenza dei dati catastali

Dalla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili pignorati con quelli riportati nell'Atto di Pignoramento relativo alla presente Procedura e nella Nota di Trascrizione del pignoramento relativo alla Procedura Esec. Imm. 19/15 del 30/03/2015 n.1970 Reg. Part. e n. 2395 Reg. Gen. e nella Nota di Trascrizione del pignoramento relativo alla Procedura Esec. Imm. 18/15 del 30/03/2015 n.1971 Reg. Part. e n. 2396 Reg. Gen., si riscontra che questi corrispondono a quelli con cui gli immobili in oggetto sono riportati nel N.C.E.U. del comune di APRICENA.

1.4 Verifica sussistenza altre procedure esecutive

Dalle indagini svolte risulta che: non sussistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile oltre quelle in oggetto (Proc.esec. Imm. 18/15 e 19/15 riunita alla Proc. E.I. 18/15 con disposizione del G.E. all'udienza del 04/10/2018) .

1.5 Verifica regime patrimoniale del debitore

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Apricena risulta che l'esecutato è coniugato con _____ in regime di SEPARAZIONE DEI BENI .

(v. All. N)

0 QUESITO 2

2.1 Identificazione dei beni

Dati catastali

• Immobile 1.1

Comune di Apricena NCEU

io	P.IIa	Sub	Categ	Cl	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
	695	1	C/1	6	191 m ²	215 m ²	Euro 3452,51
irizzo			Via Pier Paolo Pasolini n. CN piano T-S1				

TESTATI dal 28/08/2013

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
UNE di APRICENA con sede RICENA	84000350714	Proprietà per l'area
il 11/12/1960		roprietà superficiaria per 1/1

Immobile 1.2

Comune di Apricena NCEU

P.IIa	Sub	Categ	Cl	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	
695	2	C/2	1	178 m ²	195 m ²	Euro 625,12	
irizzo			Via Pier Paolo Pasolini n. CN piano T-12				

TESTATI dal 28/08/2013

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
NE di APRICENA con sede ICENA	84000350714	Proprietà per l'area
APRICENA il 11/12/1960		Proprietà superficiaria per 1/1

Tipologia

Fabbricato sviluppatosi su quattro piani, di cui uno interrato e tre fuori terra, con copertura per metà a tetto e per metà a terrazzo, a destinazione d'uso commerciale con attività di panificio (p. T-S1), e civile abitazione (p.T-12 – catastalmente: magazzini e locali di deposito -).

Ubicazione

Il fabbricato è sito in via Pier Paolo Pasolini in zona 167 del P.E.E.P. del comune di Apricena. La zona è pertanto periferica, ma dista circa 1,5 km dal centro storico, inoltre risulta ben servita dai mezzi di trasporto pubblico e sono presenti i servizi principali: scuole, banche, negozi, luoghi di culto.

Nei pressi dell'immobile, lungo le strade adiacenti, è consentita la sosta ed il parcheggio pubblico.

Accessi

Il fabbricato ha accesso da un portoncino prospiciente una traversa di via Pier Paolo Pasolini che congiunge detta via con via Palmiro Togliatti. L'attività commerciale posta al piano terra ha accesso per il pubblico da via Palmiro Togliatti, attraverso una porta vetrata, e per i dipendenti da via Pier Paolo Pasolini, sempre mediante porta vetrata. Al piano inferiore (interrato) ed ai piani superiori (p1 e p2) si accede mediante scalinata in c.a.

Confini

Il fabbricato confina con via Pier Paolo Pasolini, via Palmiro Togliatti e con strada congiungente le due suddette vie.

2.2 Esatta individuazione del bene

Per l'esatta individuazione del bene in oggetto si rimanda all'allegato M: "Sovrapposizione delle ortofoto e foto satellitari con le mappe catastali"

3.0 QUESITO 3

3.1 Descrizione analitica dei beni

Il fabbricato costituito dagli immobili dell'unità negoziale 1 e identificati, nella presente relazione, come immobile 1.1 ed immobile 1.2 è stato edificato nel periodo compreso tra il 24/02/2000 ed il 29/12/2004. Detto fabbricato, a pianta rettangolare con dimensioni 10×20 m, si compone di quattro piani: uno interrato (p. S1) e tre fuori terra (p. T - 1 - 2).

Caratteristiche strutturali e distributive, finiture e caratteristiche esterne e interne del fabbricato:

- Struttura di fondazione: fondazione a platea e/o graticcio di travi rovesce in cemento armato;
- Struttura in elevazione: pilastri e travi in c.a. formanti telai chiusi nei due sensi, a formare il telaio resistente;
- Solai: in laterocemento con travetti precompressi a fili pretesi e laterizio semplice;
- Copertura: in parte a tetto rivestita in tegole di laterizio locale; ed in parte a terrazza con pavimentazione realizzata con piastrelle per esterno colore chiaro formato 25×25 cm.
- Scale: realizzate in c.a. gettate in opera a soletta rampante, intonacate all'intradosso e rifinite con rivestimento in pietra locale lucida e in granito, per quanto riguarda alzate e pedate, con ringhiera e corrimano in legno.
- Porta d'ingresso: blindata rivestita con pannelli in legno
- Nucleo ascensore in cui è alloggiato un montacarichi che serve tutti i

piani.

- Tamponature esterne: di tipo a cassetta con camera d'aria, laterizio interno con finitura a intonaco civile, pareti esterne in laterizio faccia vista ai piani superiori e rivestimento in pietra al piano terra.
- Pareti interne (divisori): in mattoni forati 8×25×25 in opera con malta cementizia rifiniti con intonaco del tipo civile a due strati; e pitturate.
- Balconi (p. 1 e 2) con pavimentazione realizzata in piastrelle per esterno colore chiaro formato 25×25 cm e ringhiera in ferro battuto.

Composizione interna, finiture e caratteristiche P. S.1 :

l'intero piano è destinato a magazzino e deposito di materie prime ed apparecchiature, pertinenti all'attività del panificio al soprastante piano terra, e si compone di un'ampia zona da cui si ha accesso ad alcuni locali più piccoli. Detto livello ha accesso dal vano scala che lo collega ai restanti piani.

- L'altezza interna utile è di 3,50 m.
- Pavimenti: in lastre di granito rettangolari
- Infissi esterni (finestre): a bocca di lupo in alluminio di colore testa di moro, a doppia anta, di dimensioni 130×50 cm, con vetri retinati ;
- Infissi interni (porte): in metallo tipo REI

Composizione interna, finiture e caratteristiche P. T:

l'intero piano è destinato all'attività di panificio-biscottificio: pertanto si compone di una zona destinata alla produzione ed una zona destinata alla vendita, alle quali si accede direttamente dall'esterno mediante porte_finestre prospicienti via Pier Paolo Pasolini e via Palmiro Togliatti, nonché dal vano scala che collega il piano ai restanti livelli

del fabbricato.

- L'altezza interna utile è di 3,50 m.
- Pavimenti: in lastre di granito rettangolari
- Infissi esterni (porte-finestre): con telaio in alluminio di colore testa di moro e vetri, di cui due provviste di porta con maniglione antipánico, muniti di serranda in alluminio, di dimensioni 245×280 cm.
- Infissi esterni (finestre) con telaio in alluminio di colore testa di moro, a doppia anta, munite di vetri retinati e grate, di dimensioni 170×60 cm poste a circa 220 cm dalla quota pavimento.
- Infissi interni (porte): in metallo tipo REI (quelle che danno accesso al vano scala) e in legno tamburato per le altre.

Composizione interna, finiture e caratteristiche P. 1:

l'intero piano è destinato ad uso civile abitazione, pertanto è suddiviso in un ambiente giorno con zona cucina, zona pranzo e zona salotto, da cui, tramite corridoio, si ha accesso alla zona notte suddivisa in tre camere da letto e tre bagni, più locale lavanderia e locale ripostiglio/spogliatoio. All'appartamento si accede dal vano scala, che collega il piano ai restanti livelli, mediante porta d'ingresso blindata rivestita con pannelli in legno.

- L'altezza interna utile è di 2,70 m.
- Pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato formato 30×30 cm di colore chiaro
- Rivestimento cucina e bagno: piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro

- Infissi esterni (finestre): con telaio in legno colore scuro e vetrocamera, muniti di zanzariere a scomparsa e tapparelle, di dimensioni 130×230 cm per le finestre-balconi, altezza 130 cm e larghezza variabile per le altre finestre
- Infissi interni (porte): in legno tamburato.

Composizione interna, finiture e caratteristiche P. 2:

circa metà del piano è coperta a tetto a falda unica e la restante metà è a terrazzo praticabile. La zona sottotetto è utilizzata come ripostiglio cui si accede mediante una porta in legno tamburato dal pianerottolo del vano scala che dà accesso anche alla terrazza tramite una porta finestra con telaio in legno e vetrocamera.

- L'altezza interna nella zona sottotetto è di 2,40 m al colmo e 0,10 mt nel punto più basso, per un'altezza media inferiore ad 1,50mt.
- Pavimenti: in lastre granito di forma rettangolare (zona sottotetto) e piastrelle per esterno colore chiaro formato 25×25 cm per la terrazza.

(v. rassegna fotografica All. L).

Dotazione di impianti del fabbricato

L'appartamento è dotato di: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico – fognario, impianto a gas metano alimentato dalla rete urbana, (attualmente la cucina è alimentata con bombole), impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa e caldaia a gas, anche per la produzione di acqua calda, impianto di climatizzazione con split singoli.

Al piano S1 è presente solo l'impianto elettrico con canaline a vista.

Al piano T sono presenti: impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico – fognario, impianto a gas metano alimentato dalla rete urbana.

Per i suddetti impianti risulta dichiarazione di conformità ai sensi della legge n. 46/90. (v. Certificato di Agibilità in All. I).

Stato di manutenzione e conservazione del fabbricato

Al momento del sopralluogo, l'intero fabbricato, nel suo complesso, appare in ottimo stato di conservazione e manutenzione, sia nella parte esterna che in quella interna.

0 QUESITO 4

4.1 Stima dei beni

Per la valutazione del prezzo di vendita del bene oggetto della presente stima di stima viene adottato il metodo sintetico-comparativo attribuendo all'immobile un valore unitario a mq di superficie, prendendo a riferimento immobili simili oggetto di recente compravendita.

Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi del presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi, correggendo il valore ottenuto con coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile stesso.

Il valore di mercato è scaturito da informazioni raccolte presso gli uffici competenti, le agenzie immobiliari e soprattutto dai dati raccolti presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), il quale riporta i valori unitari in funzione della superficie lorda, dell'ubicazione, dello stato di conservazione dell'immobile e della destinazione d'uso.

Pertanto, da una attenta analisi del panorama immobiliare presente nel territorio del Comune di Apricena, tenuto conto delle indicazioni OMI in

funzione della destinazione d'uso, è emerso che, per immobili analoghi a quelli oggetto di stima, i prezzi di mercato, al lordo delle murature di pertinenza, possono variare nel seguente modo:

- **MAGAZZINI e LOCALI DEPOSITO:**
da un minimo di 450,00€/ mq ad un massimo di €650,00/ mq al mq
- **NEGOZI e BOTTEGHE:**
da un minimo di 700,00€/ mq ad un massimo di €1000,00/ mq al mq
- **ABITAZIONI di tipo civile:**
da un minimo di 600,00€/ mq ad un massimo di €900,00/ mq al mq

Traducendo in formula:

$$V = V_m \times S_c \times K$$

dove:

- V è il valore di stima più probabile,
- V_m è il valore di mercato unitario più probabile,
- S_c la superficie commerciale dell'immobile
- K il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare.

Tutto ciò premesso, dagli accertamenti ed indagini espletate, fatte le opportune considerazioni circa l'ubicazione, l'esposizione, l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione d'uso, lo stato di conservazione, il grado di rifinitura e delle caratteristiche tipologiche, il corredo impiantistico, lo stato di efficienza, ecc., ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato è di:

- **€/mq 600,00** **MAGAZZINO e LOCALI DEPOSITO** (piano S1)
- **€/mq 900,00** **NEGOZIO e BOTTEGA** (piano T.)

€/mq 950,00 ABITAZIONE di tipo civile (piano I[^] e II[^])

Per quanto riguarda il LOTTO 1, il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- coefficiente funzione della destinazione dell'immobile a seconda dell'uso reale non in contrasto con le prescrizioni relative alle norme edilizie pari a: 0,99 (si adotta tale valore anche per il locale al piano primo, in quanto, sebbene la destinazione d'uso attuale sia non conforme alle previsioni di cui al P.C. 28/204, è possibile attivare la sanatoria per la regolarizzazione urbanistica e catastale, i cui costi verranno decurtati dal valore complessivo del lotto) ;
- coefficiente di razionalità relativo alla distribuzione funzionale degli ambienti e degli spazi accessori componenti dell'unità immobiliare pari a: 0,95;
- coefficienti di rifinitura e grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità), di vetustà e manutenzione inerenti lo stato di conservazione e l'anno di costruzione; tutti questi parametri date le caratteristiche proprie dell'immobile sono pari a: 0,90;
- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile pari a: 0,95 non essendo il bene libero.

Pertanto il valore di K, sostituendo i valori calcolati dei coefficienti, sarà da :

$$K = (0,99+0,95+0,90+0,95)/4 = 0,95$$

Applicando i relativi coefficienti di stima si ottiene una superficie commerciale degli immobili componenti il lotto 1 di circa:

- **190,00 mq** MAGAZZINO e LOCALI DEPOSITO (piano S1)
- **173,00 mq** NEGOZIO e BOTTEGA (piano T.)
- **248,30 mq** ABITAZIONE di tipo civile (piano I[^] e II[^])

così come indicato nella tabella di seguito:

tabella A:

sup. lorda complessiva (mq)		coeff. di stima	sup. commerciale (mq)	valutazione (€/mq)	coeff. Correttivo K (a)	valore abbattuto
App. Piano I [^]	176,20	100%	176,20	950,00	95%	€ 158 602,03
Disimpegno al P.T.	10,80	100%	10,80	950,00	95%	€ 9 721,35
ripostiglio P.T.	5,20	100%	5,20	950,00	95%	€ 4 680,65
Balcone n.1	22,08	25%	5,52	950,00	95%	€ 4.968,69
Balcone n.2	30,48	25%	7,62	950,00	95%	€ 6.858,95
Lastrico solare P.II	79,82	20%	15,96	950,00	95%	€ 14.369,60
Sottotetti non abitabili	85,00	20%	17,00	950,00	95%	€ 15 302,13
vano scala ingresso	10,00	100%	10,00	950,00	95%	€ 9 001,25
Locale commerciale P.T.	173,00	100%	173,00	900,00	95%	€ 147 525,75
Deposito S1	190,00	100%	190,00	600,00	95%	€ 108 015,00
TOTALE						€ 479.045,39

sup. lorda complessiva (mq)		valore abbattuto	coeff. Correttivo per agibilità (b)	coeff. correttivo per vizi occulti, diff. Urb, (c)	VALORE ULTIMO abbattuto
App. Piano I^	176,20	€ 158 602,03	99%	97%	€ 152 305,52
Disimpegno al P.T.	10,80	€ 9 721,35	99%	97%	€ 9 335,41
ripostiglio P.T.	5,20	€ 4 680,65	99%	97%	€ 4 494,83
Balcone n.1	22,08	€ 4.968,69	99%	97%	€ 4 771,43
Balcone n.2	30,48	€ 6.858,95	99%	97%	€ 6 586,65
Lastrico solare P.II					
Lastrico solare P.II	79,82	€ 14.369,60	99%	97%	€ 13 799,12
Sottotetti non abitabili					
Sottotetti non abitabili	85,00	€ 15 302,13	99%	97%	€ 14 694,63
vano scala ingresso					
vano scala ingresso	10,00	€ 9 001,25	99%	97%	€ 8 643,90
Locale commerciale P.T.					
Locale commerciale P.T.	173,00	€ 147 525,75	99%	97%	€ 141 668,98
Deposito S1					
Deposito S1	190,00	€ 108 015,00	99%	97%	€ 103 726,80
TOTALE	419,58	€ 479.045,39			€ 460.027,28

Il calcolo della "superficie commerciale", è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate).

4.2 Specificazione delle superfici rilevate

Superficie Netta (mq)	
Piano 1° - Appartamento	
	F.22 p.IIIa 695 sub.2
Ingresso/zona giorno/sala	59,16
disimpegno	8,97
Wc n.1	2,23
Wc n.2	6,99
lavanderia	10,72
Wc n.3	10,07
disimpegno	2,61
Ripostiglio/cabina armadio	14,54
Camera n.1	19,26
Camera n.2	13,89
Camera n.3	13,22
TOTALE	161,66 mq
Piano 1° - altre superfici	
Balcone n.1	22,08
Balcone n.2	30,48
Vano scala	20,18
Piano 2°	
Lastrico solare	79,82
Piano Terra - altre superfici	
Lastrico solare	9,38
ripostiglio	3,52

Superficie Netta (mq)	
piano Terra - Locale Commerciale F.22 p.IIa 695 sub.1	
Locale Commerciale	50,00
Bottega	96,00
TOTALE	146,00 mq
piano S1 - Deposito	
Deposito	166,00

ai valori di:

€ 108 015,00 MAGAZZINO e LOCALI DEPOSITO (piano S1)

€ 147 525,75 NEGOZIO e BOTTEGA (piano T.)

€ 223 504,64 ABITAZIONE di tipo civile (piano I^ e II^)

per un totale di €479.045,39 sono stati applicati ancora due coefficienti

attivi che tengono conto di:

• eventuali vizi occulti, eventuali e ulteriori costi per la sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate e/o difformità urbanistiche non sanabili con conseguenti costi di abbattimento e ripristino dei luoghi originari (tenuto in conto nell'abbattimento del 3% nel coeff. (c));

• costi per la pratica di rilascio di nuovo certificato di agibilità/abitabilità da parte del Comune (tenuto in conto nell'abbattimento del 1,00% nel coeff. (b));

• pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero

n.1 sia di € 460.000,00, (euro quattrosessanta/00), per un valore finale

in quadro di circa:

- €/mq **818,90** NEGOZIO e BOTTEGA (piano T.)
- €/mq **864,39** ABITAZIONE di tipo civile (piano I^ e II^)

Al complessivo valore di € 460.000,00, (euro quattrosessanta/00) vanno detratte ancora € 15.000,00 costi presunti per la regolarizzazione Urbanistica e catastale degli immobili, così come specificati in risposta al quesito n.10 (paragrafo 10.1).

Pertanto ne scaturisce che il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto n.1 è di € **445.000,00**, (euro quattrocentoquarantacinque/00).

5.0 QUESITO 5

5.1 Verifica della comoda separabilità

Omissis

6.0 QUESITO 6

6.1 Individuazione e descrizione del lotto 1

Per i beni indicati come immobile 1.1 e 1.2, costituenti l'unità negoziale 1, si propone la formazione di un lotto unico (**LOTTO 1**) in quanto detta unità consiste in un fabbricato costruito su area della quale è concesso il diritto di superficie, concessione avente come finalità l'insediamento e l'esercizio di attività terziarie al servizio degli insediamenti residenziali della zona P.E.E.P. Pertanto i piani 1 e 2 (immobili 1.2), al momento utilizzati ad abitazione, non possono essere separati dalla sottostante attività. Qualora si procedesse per essi ad un cambio di destinazione d'uso, dall'attuale categoria C alla categoria A (abitazione), per il raggiungimento della finalità della concessione rimarrebbero comunque pertinentziali all'attività terziaria collocata al piano T e S1.

7.0 QUESITO 7

7.1 Individuazione dello stato di possesso dei beni

A tutt'oggi gli immobili al fg. 22 p.lla 695 sub 1 e 2 appartengono per l'intera proprietà a concessionario del diritto di superficie, e da questi concessi in comodato d'uso gratuito al figlio

All. P)

8.0 QUESITO 8

8.1 Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri che resteranno a carico dell'acquirente

- sui beni immobili in esame sussistono i vincoli previsti dalle NTA del vigente P.R.G. e dalla Convenzione per la "Concessione del Diritto di Superficie" novantanovenale dell'01/04/1998 a rogito del dott. Luciano Mattia Follieri, notaio in Apricena, rep. 34199/8969.

9.0 QUESITO 9

9.1 Accertamento esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente

➤ GRAVAMI:.

- Trascrizione pignoramenti per cui si procede:
 - PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Ufficio Provinciale di Foggia — Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 2396/1971 del 30 marzo 2015 a favore BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA con sede in Matera, codice fiscale 00604840777 contro

il 11/12/1960, codice fiscale (proprietà superficiaria per 1/1) — atto UNEP — Tribunale di Foggia del 29 dicembre 2014- su immobili in Apricena NCEU **Fg. 22 Ptc. 695/1 e Fg. 22 Ptc. 695/2;** (Proc. Esec. Imm. 18/15 R.G.)

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE Ufficio Provinciale di Foggia — Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 2395/1970 del 30 marzo 2015 a favore BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA con sede in Matera, codice fiscale 00604840777 contro

il 11/12/1960, (proprietà superficiaria per 1/1) — atto UNEP — Tribunale di Foggia del 29 dicembre 2014- su immobili proprietà superficiaria per anni 99 fino al 1 aprile 2097, in Apricena NCEU **Fg. 22 Ptc. 695/1 e Fg. 22 Ptc. 695/2;** piena proprietà NCEU Apricena **Fg 22 Ptc. 189 e NCT Fg 22 Ptc. 189** (Proc. Esec. Imm. 19/15 R.G.)

- ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA Ufficio Provinciale di Foggia — Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 2034/201 del 27 febbraio 2003 a favore BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCRL con sede in Matera, codice fiscale 00604840777 contr

1
11 dicembre 1960, codice fiscale
(proprietà superficiaria per 1/1) - atto per Not. Follieri Luciano Mattia del 24 febbraio 2003, importo di euro 250.000,00, capitale euro 125.000,00, da rimborsare in 15 anni, scadenza 28 febbraio 2018 su immobili in Apricena NCEU **fg 22 p.11a 695 sub 1 e sub 2**

- ISCRIZIONE: IPOTECA VOLONTARIA Ufficio Provinciale di Foggia — Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera 6271/847 del 30 luglio 2010 a favore BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCRL con sede in Matera, codice fiscale 00604840777 contro
dicembre 1960, codice fiscale _____ atto per
Not. Follieri Luciano Mattia del 21 luglio 2010, importo di euro 470.000,00, capitale euro 235.000,00, da rimborsare in 15 anni, scadenza 20 luglio 2025. Concessa a Concessa a "Fania Felice" con sede Apricena (P.I.02109550711)-- - su immobili: proprietà superficiaria per 99 anni sino all'01 aprile 2097 NCEU Apricena **Fg. 22 Ptc. 695/1 e Fg. 22 Ptc. 695/2**; piena proprietà NCEU Apricena **Fg. 22 Ptc. 189 e NCT Fg. 22 Ptc. 189**

Altre formalità non pregiudizievoli:

- TRASCRIZIONE: VINCOLO Ufficio Provinciale di Foggia — Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera nn. 1158/933 del 8 febbraio 2000 a favore COMUNE DI APRICENA con sede in Apricena, codice fiscale 84000350714 (proprietà superficiaria per 1/1) contro
codice fiscale _____ proprietà superficiaria per 1/1) - atto di vincolo per Not. Follieri Luciano Mattia del 12 gennaio 2000- su immobili in Apricena NCT **fg 22 p.11a 695**

10.0 QUESITO 10

10.1 Verifica regolarità edilizia e urbanistica dei beni

Il fabbricato costituente il LOTTO 1 è stato edificato nel periodo compreso tra il 24/02/2000 ed il 29/12/2004 in virtù di Concessione edilizia n. 12/00 del 03/02/2000 e di Permesso di Costruire n.28/04 del 30/06/2004 rilasciati dal Comune di Apricena al sig.

..... su suolo concesso in diritto di superficie allo stesso mediante convenzione per la "*concessione del diritto di superficie*" novantanovenale dell'01/04/1998 a rogito del dott. Luciano Mattia Follieri, notaio in Apricena, rep. 34199/8969, trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera ai nn. 2742/2191 del 29/04/1998 contro COMUNE DI APRICENA con sede in Apricena, codice fiscale 84000350714 (proprietà per 1/1 del diritto di superficie), in esecuzione delle deliberazioni della Giunta Comunale di Apricena del 13/12/1996 n. 749 e del 05/02/1998 n. 49.

Il fabbricato risulta conforme nella sagoma e nell'ingombro al progetto assentito, quindi per quanto concerne la volumetria realizzata;

Difformità:

- Al piano interrato (S1) si rilevano differenze nella distribuzione interna rispetto al progetto assentito, difatti allo stato attuale, è presente un'ampia zona da cui si ha accesso ad alcuni locali più piccoli sempre adibiti a deposito, mentre il progetto originale prevedeva un locale unico con bagno e spogliatoio in prossimità della zona vano scala.

La difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni al piano interrato (S1), risulta sanabile mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Dpr n. 380 del 200, versando la somma di € 516,00 (sanzione minima) oltre alle spese tecniche per un ammontare complessivo di circa Euro

000,00, comprensivo di spese per aggiornamento catastale.

- Al piano terra (T) vi è sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e quanto previsto nel progetto assentito ed accatastato.
- Al piano primo (p. 1) il progetto assentito ed il relativo accatastamento prevedevano una destinazione d'uso a deposito priva di tramezzature,; allo stato attuale il locale posto al piano primo risulta adibito a civile abitazione e razionalmente suddiviso in un ambiente giorno con zona cucina, zona pranzo e zona salotto, da cui, tramite corridoio, si ha accesso alla zona notte suddivisa in tre camere da letto e tre bagni, più locale lavanderia e locale ripostiglio/spogliatoio.

La difformità relativa alla diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo (p1), risulta sanabile all'attualità mediante Permesso di Costruire sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Dpr n. 380 del 200, in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, difatti nelle NTA della zona P.E.E.P. per i lotti 29 e 30 è possibile la suddetta sanatoria (trasformazione da deposito a civile abitazione) perché per i suddetti lotti risulta compatibile la realizzazione di due piani residenziali (v. art. 10 in All. I). I costi per la suddetta sanatoria ammontano:

- Sanzione amministrativa.....€ 516,00
- Oneri di Urbanizzazione 17.15€/mq calcolati al doppio per oblazione, quindi $2 \times (17,15 \text{ €/mq} \times 160 \text{ mq}) = \dots\dots\dots \text{€} 5.488,00$
- Costo di Costruzione 12,66 €/mq calcolati al

doppio per oblazione, quindi 2x(12,66 €/mq x
160 mq) =€4.051,20

- Diritti di segreteria€ 125,00
- 2 x Marche da bollo da € 16,00.....€ 32,00
- Pratica catastale€ 1.000,00
- Spese tecniche.....€ 2.500,00

Per un totale pari a circa €13.712,20, che sommato ai costi della pratica relativa al piano S1, si possono quantificare complessivamente in circa €16.000,00.

10.2 Accertamento esistenza dichiarazione di agibilità

Il certificato di agibilità è stato rilasciato dall'UTC di Apricena in data 15/04/2005 Pratica Edilizia N.39/98.

11.0 QUESITO 11

1.1 Verifica sussistenza attestato di prestazione energetica

Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Apricena, il sottoscritto CTU, non ha rinvenuto certificati relativi agli "Attestati di Prestazione Energetica" dell'immobile in oggetto, pertanto lo stesso C.T.U. ha provveduto alla predisposizione della suddetta certificazione (v. All. O)

Comune	Provincia	Alt s.l.m.	Gradi/giorni	Zona clim.
Apricena	FG	73	1401	D

QUESITO 12

2 Regolarità catastale

Le ricerche svolte presso l'Agenzia del Territorio - Uff. Provinciale del Catastro di Foggia - l'immobile risulta regolarmente accatastrato e i dati catastali e le planimetrie catastali risultano:

Al piano interrato (S1) conformi per quanto concerne la destinazione d'uso, non conformi in merito alla distribuzione degli spazi interni.

Al piano interrato (T) sostanzialmente conformi per quanto concerne la destinazione d'uso e la distribuzione degli spazi interni.

Al piano interrato (p1) non conformi sia per quanto concerne la destinazione d'uso che la distribuzione degli spazi interni.

Al piano interrato (p2) sostanzialmente conformi sia per quanto concerne la destinazione d'uso che la distribuzione degli spazi interni.

Per la regolarizzazione delle suddette difformità è necessario procedere alla regolarizzazione urbanistica, come esposto al precedente parag. 10.1, successivamente alla variazione catastale con l'aggiornamento delle planimetrie i cui costi sono stati già indicati al paragrafo 10.1.

CONCLUSIONI

LOTTO 1

Immobile fabbricato in comune di Apricena alla via P.P. Pasolini, zona 167 del P.E.E.P., sviluppatosi su quattro piani, di cui uno interrato e tre fuori terra, composto da un locale ad uso commerciale in piano interrato e piano terra (p. T-S1), con sovrastanti piano primo e piano secondo, per metà coperto a tetto e per metà a terrazzo, utilizzati come civile

abitazione (seppure catastalmente risultino in categoria C/2: magazzini e locali di deposito).

Per una superficie commerciale complessiva di circa:

- 190,00 mq MAGAZZINO e LOCALI DEPOSITO (piano S1)
- 173,00 mq NEGOZIO e BOTTEGA (piano T.)
- 248,30 mq ABITAZIONE di tipo civile (piano I^ e II^)

Confinante con via Pier Paolo Pasolini, via Palmiro Togliatti e con strada congiungente le due suddette vie.

In catasto al:

• **Immobile 1.1**

Foglio	P.IIIa	Sub	Categ	CI	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
22	695	1	C/1	6	191 m ²	215 m ²	Euro 3452,51

Indirizzo Via Pier Paolo Pasolini n. CN piano T-S1

INTESTATI dal 28/08/2013

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
COMUNE di APRICENA con sede in APRICENA	84000350714	Proprietà per l'area
		Proprietà superficiaria per 1/1

• **Immobile 1.2**

Foglio	P.IIIa	Sub	Categ	CI	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
22	695	2	C/2	1	178 m ²	195 m ²	Euro 625,12

Indirizzo Via Pier Paolo Pasolini n. CN piano T-12

INTESTATI dal 28/08/2013

Dati anagrafici	Codice Fiscale	Diritti e oneri reali
UNE di APRICENA con sede RICENA	84000350714	Proprietà per l'area
		Proprietà superficiaria per 1/1

Prezzo base d'asta del LOTTO 1: € 445.000,00

ra, 28/10/2018

Firma del C.T.U.

Dott. Ing. Antonio Salandra