

*Studio Tecnico
Dott. For. Nunzia Narducci*

**Procedura esecutiva n. 534/2017 R.G.Es.
Unipol Banca SpA / [REDACTED]**

*Relazione di stima per la ricerca del valore di mercato di
fabbricati e terreni in San Ferdinando di Puglia e Trinitapoli*



*via Celestino Galiani n. 11 Foggia, tel. 3407818041
nunzia.narducci@gmail.com
n.narducci@conaspec.it*

Premessa

Nella procedura n. 537/2017 di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto la sottoscritta dott. for. Nunzia Narducci. Nell'udienza del 15.10.2019, ricevuto il giuramento di rito, ha posto all'Esperto i seguenti quesiti.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

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

1)- bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1)- ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile);

1)- quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato

libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine delle stesse e la data della relativa annotazione;

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

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

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

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

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI,

esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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

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

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

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto

dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

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

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

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

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

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

L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto di pignoramento del 5.10.2017 della Unipol Banca S.p.A., trascritto a Foggia il 30.10.2017 al n. 16573 R.P., si sottopongono ad esecuzione forzata:

n. 5 quote di 1/2 ciascuna del sig. [REDACTED] in regime di proprietà sui seguenti immobili:

-unità immobiliare sita nel comune di Trinitapoli (BT), in Contrada Postapiana, identificato al catasto terreni del Comune di Trinitapoli al foglio n. 16, particella n. 12, are 58, centiare 75;

-unità immobiliare sita nel comune di Trinitapoli (BT), in Contrada Postapiana, identificato al catasto terreni del Comune di Trinitapoli al foglio n. 16, particella n. 13, 1 ettaro, are 51, centiare 20;

-unità immobiliare sita nel comune di Trinitapoli (BT), in Contrada Postapiana, identificato al catasto terreni del Comune di Trinitapoli al foglio n. 16, particella n. 15, are 13, centiare 90;

-unità immobiliare sita nel comune di Trinitapoli (BT), in Contrada Postapiana, identificato al catasto terreni del Comune di Trinitapoli al foglio n. 16, particella n. 31, 1 ettaro, are 9, centiare 70;

-unità immobiliare sita nel comune di Trinitapoli (BT), in Contrada Postapiana, identificato al catasto terreni del Comune di Trinitapoli al foglio n. 16, particella n. 8, ettari 5, are 50, centiare 30 (a seguito di variazione catastale, ora foglio n. 16 particella n. 350, ettari 5, are 35, centiare 03);

l'intero diritto di piena proprietà del sig. [REDACTED] sui seguenti immobili:

-unità immobiliare sita nel comune di San Ferdinando di Puglia (BT), in via Isonzo n. 30 (a seguito di variazione catastale, ora via Isonzo n. 18), identificato al catasto dei fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio n. 8, particella n.1299, sub. 1, piano T, cat. C/2, classe 7, mq 36;

-unità immobiliare sita nel comune di San Ferdinando di Puglia (BT), in via Isonzo n. 28 (a seguito di variazione catastale, ora via Isonzo n. 22), identificato al catasto dei fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio n. 8, particella n.1299, sub. 2, piano T, cat. C/6, classe 3, mq 49;

-unità immobiliare sita nel comune di San Ferdinando di Puglia (BT), in via Isonzo n. 28/A (a seguito di variazione catastale, ora via Isonzo n. 20), identificato al catasto dei fabbricati del Comune di San Ferdinando di Puglia al foglio n. 8, particella n.1299, sub. 3, piano 1-2, cat. A/3, classe 2, vani 6,5.

Le operazioni peritali.

La scrivente con raccomandata, ha invitato le parti a partecipare alle operazioni peritali fissate per il giorno 18 novembre 2019 alle ore 9 con appuntamento presso i luoghi oggetto di procedura.

Il giorno del sopralluogo, sui luoghi ha trovato il padre e la sorella ([REDACTED] Isabella) del sig. [REDACTED] che hanno permesso l'accesso al compendio pignorato.

La scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali, ha effettuato riscontro con le planimetrie, mappe catastali e con rilievi fotografici.

I Lotti.

Per natura, conformazione e ubicazione degli immobili possono essere creati **2 lotti:**

Lotto 1, (piena proprietà dell'intero) costituito da fabbricati in San Ferdinando di Puglia:

- **abitazione**, in Catasto al **foglio 8, p.lla 1299, sub. 3**, cat. A/3, via Isonzo n. 20, p. 1°-2°, vani 6,5;
- **autorimessa**, in Catasto al **foglio 8, p.lla 1299, sub. 2**, cat. C/6, via Isonzo n. 22, p. T, mq. 49;
- **deposito**, in Catasto al **foglio 8, p.lla 1299, sub. 1**, cat. C/2, via Isonzo n. 18, p. T, mq. 36.

Lotto 2, (*piena proprietà di 1/2 dell'intero*) costituito da terreni in agro di Trinitapoli:

- **terreno**, in Catasto al **foglio 16, p.lla 12**, ha. 0.58.75;
- **terreno**, in Catasto al **foglio 16, p.lla 13**, ha 1.51.20;
- **terreno**, in Catasto al **foglio 16, p.lla 15**, ha. 0.13.90;
- **terreno**, in Catasto al **foglio 16, p.lla 31**, ha. 1.09.70;
- **terreno**, in Catasto al **foglio 16, p.lla 350**, ha. 5.35.03.

Quesito n. 1.

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

La documentazione notarile prodotta dal creditore precedente è completa, riporta tutti i passaggi.

Quesito n. 1/bis.

ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Lotto 1

-Con atto di compravendita per notar Panico del 10.12.1975, trascritto il 5.1.1976 al n. 28753 R.P., [REDACTED]
[REDACTED], acquista da [REDACTED] il
[REDACTED], la piena proprietà dell'intero del terreno edificabile in S. Ferdinando di Puglia censiti al **foglio 8/A p.lla 1299**, di mq. 48 e **p.lla 1373**, di mq. 48.

-Con atto di compravendita per notar Genghini del 23.2.2000, trascritto il 25.2.2000 al n. 2437 R.P., [REDACTED] di
[REDACTED] acquista la piena proprietà dell'intero, da [REDACTED]
[REDACTED], e [REDACTED], degli immobili urbani in S. Ferdinando di Puglia censiti al **foglio 8 p.lla 1299, subb. 1, 2 e 3**.

-Con atto di compravendita per notar Pepe del 9.2.2004, trascritto il 14.2.2004 al n. 2700 R.P., [REDACTED] acquista da [REDACTED], la piena proprietà dell'intero degli immobili urbani in S. Ferdinando di Puglia censiti al **foglio 8 p.lla 1299, subb. 1, 2 e 3**.

Lotto 2

-Con atto donazione per notar Landriscina del 28.6.1962, trascritto a Lucera il 18.7.1962 al n. 14839 R.P., [REDACTED] acquista la piena proprietà dell'intero degli immobili in Trinitapoli censiti al **foglio 16 p.lla 8**, di ha. 5.50.30, **p.lla 12**, di ha. 0.58.75, **p.lla 13**, di ha. 1.51.20, **p.lla 15**, di ha. 0.13.90 e **p.lla 31**, di ha. 1.09.70

-Con atto di compravendita per notar Pascucci del 24.4.2002, trascritto il 24.4.2002 al n. 7403 R.P., [REDACTED] e [REDACTED], l'8.7.1978, acquistano 1/2 ciascuno da [REDACTED] a piena proprietà dell'intero dei terreni in Trinitapoli censiti al foglio 16 p.lla 8, di ha. 5.50.30, p.lla 12, di ha. 0.58.75, p.lla 13, di ha. 1.51.20, p.lla 15, di ha. 0.13.90 e p.lla 31, di ha. 1.09.70.

Variazioni catastali relative agli atti di provenienza

-Con variazione catastale d'ufficio del 29.11.2000, n. 26.3/2000, e bonifica identificativo catastale del 2.7.2013, n. 6777.1/2013, la p.lla 1373 è stata soppressa, per dare origine alla p.lla 1299, cat. Ente urbano, di mq. 136, su cui sono stati realizzati i fabbricati censiti al foglio 8, p.lla 1299 subb. 1, 2 e 3 correttamente pignorati

-Con variazione catastale del 16.7.2007, prot. n. FG0297591, è stata soppressa la p.lla 8, di ha. 5.50.30, per dare origine alla p.lla 350, di ha. 5.35.03, correttamente pignorata.

Quesito n. 1/ter.

verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile).

I beni costituenti il **lotto 1** risultano correttamente pignorati in capo a: [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà dell'intero.

I beni costituenti il **lotto 2** risultano correttamente pignorati in capo a: [REDACTED]

[REDACTED] per la piena proprietà di 1/2 dell'intero.

Quesito n. 1/quater.

verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

Non risultano altre procedure trascritte sugli immobili.

Quesito n. 1/quinqies.

verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

Il sig. [REDACTED] risulta celibe.

Quesito n. 2.

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

Lotto 1, (piena proprietà dell'intero) costituito da fabbricati in San Ferdinando di Puglia, con accesso da via Isonzo:

- **abitazione**, in Catasto al **foglio 8, p.lla 1299, sub. 3**, cat. A/3, via Isonzo n. 20, p. 1°-2°, vani 6,5;
- **autorimessa**, in Catasto al **foglio 8, p.lla 1299, sub. 2**, cat. C/6, via Isonzo n. 22, p. T, mq. 49;
- **deposito**, in Catasto al **foglio 8, p.lla 1299, sub. 1**, cat. C/2, via Isonzo n. 18, p. T, mq. 36.

Il lotto 1 confina con via Isonzo, con p.lla 1298, con p.lla 1469.

Lotto 2, (*piena proprietà di 1/2 dell'intero*) costituito da terreni in agro di Trinitapoli:

- **terreno**, in Catasto al **foglio 16, p.lla 12**, ha. 0.58.75;
- **terreno**, in Catasto al **foglio 16, p.lla 13**, ha 1.51.20;
- **terreno**, in Catasto al **foglio 16, p.lla 15**, ha. 0.13.90;
- **terreno**, in Catasto al **foglio 16, p.lla 31**, ha. 1.09.70;
- **terreno**, in Catasto al **foglio 16, p.lla 350**, ha. 5.35.03.

Per accedere al lotto 2 si deve imboccare una strada interpoderale (in capo a Demanio Pubblico Dello Stato), che si diparte dalla strada statale 544 e conduce al fondo.

Il lotto 2 confina con p.lla 348, con p.lla 32, con p.lla 349.

Quesito n. 2/bis.

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

Si allegano mappe catastali, elaborati con sovrapposizione aerofoto e catasto in cui si individuano i fabbricati e i terreni oggetto di pignoramento.

Quesito n. 3.

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

Lotto 1, costituito da abitazione, autorimessa e deposito.

Ubicato in zona centrale di S. Ferdinando di Puglia a pochi metri dal municipio.

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili in **p.lla 1299 subb. 1, 2 e 3** è stato realizzato con struttura in cemento armato, tamponature in mattoni forati, copertura a doppia falda inclinata.

Esternamente è rivestito con intonaci colorati e lastre di pietra. Gli immobili sono censiti rispettivamente:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
8	1299	3	via Isonzo 20, p.1°-2°	A/3

-L'**abitazione** (a cui si accede da vano scala) è composta al primo piano da: cucina, salotto, disimpegno, due camere, corridoio, bagno e ripostiglio. Al secondo piano sono presenti: soggiorno con cucina, disimpegno, bagno e terrazzo. Gli infissi interni ed esterni sono in legno. Le pareti sono tinteggiate. I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica. L'altezza media è pari a mt. 3. Gli impianti elettrici sono sottotraccia. Dotato di impianto idrico e fognario collegati alla rete pubblica. È presente una caldaia a metano (per la quale non è stato prodotto il libretto d'impianto e il rapporto di controllo tecnico). Al primo piano è presente un camino e al secondo piano sono presenti un camino e un climatizzatore.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto:

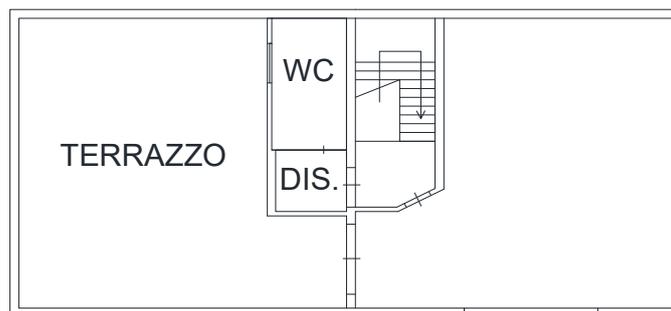
- al primo piano sono stati realizzati dei divisori per creare la cabina armadio in una camera; è stata allargata l'apertura tra salotto e disimpegno; la cucina è utilizzata come ripostiglio;

- al secondo piano è stato eliminato il bagno; sono stati realizzati dei divisori per ampliare il soggiorno, creare il disimpegno e un nuovo bagno dotato di finestra ed è stata creata una nuova apertura per accedere al terrazzo.

Nella planimetria catastale inoltre non è stato rappresentato il vano scala al piano terra che conduce all'appartamento del primo piano.

La situazione attuale del secondo piano è la seguente:

P.LLA 1299 SUB. 3
PIANO SECONDO



VIA ISONZO

Per la modifica delle finestre è necessario il deposito di pratica al Genio Civile avente un costo quantificabile in 2.500 euro con l'incertezza dell'accettazione della modifica.

La difformità planimetrica modifica la volumetria e la superficie ed è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di sanatoria per ampliamento e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di almeno 4.500 €.

La superficie commerciale coperta è così calcolata:

- al primo piano è di circa mq. 108 (compreso il vano scala contato solo per il 1° piano) oltre mq. 12 di balconi che si calcolano al 30%;

- al secondo piano la superficie è di mq. 52,5, il terrazzo è di mq. 40 che si calcolano al 30% fino a mq. 25 e al 10% per la quota eccedente mq. 25.

La superficie commerciale totale dell'abitazione è di mq. 173.

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
8	1299	2	via Isonzo 22, p.T	C/6

- L'**autorimessa** è composta da un solo vano. Gli infissi esterni sono in metallo. Le pareti sono a nudo. I pavimenti sono rivestiti con cemento. L'altezza è pari a mt. 4. Gli impianti elettrici sono con canaline esterne.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto è stata chiusa l'apertura che conduce al vano scala al piano terra.

La difformità planimetrica non modifica la volumetria e la superficie ed è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di sanatoria per chiusura porta e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di almeno 3.000 €.

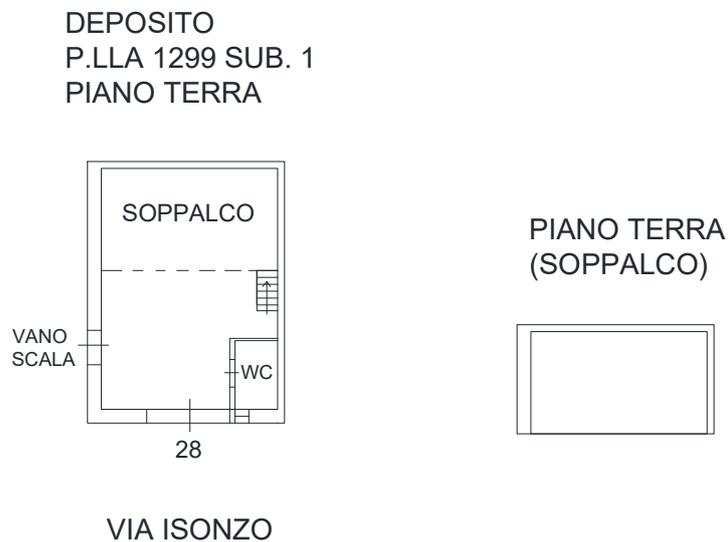
La superficie commerciale totale dell'autorimessa è di mq. 50.

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>
8	1299	1	via Isonzo 18, p.T	C/2

- Il **deposito** è composto da un vano e un piccolo bagno. Vi si accede tramite porta in metallo che si affaccia su via Isonzo ed è inoltre dotato di porta che permette l'accesso anche dal vano scala. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in metallo. Le pareti sono intonacate. I pavimenti sono rivestiti con marmette. L'altezza è pari a mt. 3,70 (in planimetria 4 mt.). Gli impianti elettrici sono sottotraccia. Dotato di impianto idrico e fognario collegati alla rete pubblica. E'

presente un soppalco realizzato con travi in ferro ancorate alle pareti, il pavimento del soppalco è in legno. L'altezza è di mt. 1,76 (quindi non abitabile) e si accede tramite scala in metallo. La superficie del soppalco è pari a circa mq. 15.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto sono stati realizzati dei divisori per creare il bagno ed è stato realizzato il soppalco. La porta che si affaccia su via Isonzo è stata allargata e inoltre all'interno del bagno è presente una piccola finestra. La situazione attuale è la seguente:



Per la modifica della finestra è necessario il deposito di pratica al Genio Civile avente un costo quantificabile in 2.500 euro con l'incertezza dell'accettazione della modifica.

La difformità planimetrica (il soppalco) modifica la superficie utile ed è regolarizzabile con deposito al Comune di pratica di sanatoria per variazione e presso l'UTE con procedura DOCFA, con un costo di almeno 4.500 €.

La superficie del deposito è di circa 40,88 mq. oltre mq. 15 di soppalco per un totale di mq. 48.

Lotto 2, costituito da terreni agricoli.

Ubicato a circa 3,5 chilometri da Trinitapoli, Per accedere al lotto 2 si deve imboccare una strada interpodereale (in capo a Demanio Pubblico Dello Stato), che si diparte dalla strada statale 544 e che conduce al fondo.

Le particelle pignorate come terreni sono in realtà:

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>
16	12	0,5875	seminativo
16	13	1,5120	seminativo
16	15	0,1390	seminativo
16	31	1,0970	seminativo
16	350	5,3503	seminativo

Il terreno presenta forma regolare riportabile al rettangolo ed è incolto.

Presenta giacitura pianeggiante, tessitura con presenza di scheletro e discreta fertilità.

Sono presenti bocchette per l'irrigazione.

Quesito n. 4.

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

Per la stima dei beni, la scrivente ha acquisito informazioni da agenzie immobiliari, la borsa immobiliare e consultato la propria banca dati, confrontandoli con i dati O.M.I.

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

L'intero esecuto è calato in un contesto socioeconomico, nel quale raramente si realizzano profitti immediatamente tangibili. Non si può utilizzare, per la individuazione del valore venale, la componente "reddito", e non è pertanto possibile procedere a stima per valutazione analitica.

Si utilizzerà pertanto la **valutazione sintetica**: per confronto, che si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni.

Lotto 1,

Costituito da abitazione, autorimessa e deposito nel Comune di S. Ferdinando di Puglia.

Il fabbricato in cui ricadono gli immobili nel suo insieme ha rifiniture buone.

Si trova in zona centrale del paese a pochi metri dal municipio.

Non è presente ascensore, l'ubicazione al primo e secondo piano lo rende poco fruibile soprattutto da anziani.

S. Ferdinando di Puglia dista circa 54 chilometri da Foggia ed è raggiungibile tramite la strada statale 16, mentre da Cerignola dista circa 20 chilometri,

Il mercato in questa zona è lento, offre più di quanto viene richiesto.

La superficie commerciale dell'abitazione è di mq. 173 commerciali.

La superficie commerciale dell'autorimessa è di 50 mq. commerciali.

La superficie commerciale del deposito è di 48 mq. commerciali.

Il lotto con questa tipologia vale:

- abitazione 750,00 €/mq. che per 173 mq. forniscono un valore di € 129.750;

- autorimessa 450 €/mq. che per 50 mq. forniscono un valore di € 22.500;

- deposito 300 €/mq. che per 48 mq. forniscono un valore di € 14.400.

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi e prevede pratica di sanatoria al Comune e procedura DOCFA presso l'UTE.

L'intero della piena proprietà del lotto 1, vale complessivamente € 166.650,00.

Lotto 2

Costituito da terreni agricoli.

Ubicato a circa 3,5 chilometri da Trinitapoli, è raggiungibile tramite strada interpodereale (in capo a Demanio Pubblico Dello Stato), che si diparte dalla strada statale 544 e che conduce al fondo. Il terreno presenta forma regolare riportabile al rettangolo ed è incolto. Sono presenti bocchette per l'irrigazione.

Il fondo è comodo da raggiungere, facilmente coltivabile, ma data la destinazione urbanistica dei terreni non è possibile convertirlo ad altro uso se non quello agricolo.

Il terreno ricade in zona "E2: Zone gerbide o a bassa produttività" che per definizione sono aree naturali a scarsa o nulla utilizzazione agricola, costituenti riserva ecologica.

Il lotto con questa tipologia vale:

- terreni 15.000,00 €/ha. che per 8.68.58 ha. forniscono un valore di € 121.857,00.

L'intero della piena proprietà del lotto 2, vale complessivamente € 121.857,00.

Quesito n. 4/bis.

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

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

Lotto 1

		<i>mq.</i>	<i>coeff.</i>
abitazione p.1°-2°		160,5	1
	balconi	12	0,30
	terrazzo	25	0,30
	terrazzo	15	0,10

		<i>mq.</i>	<i>coeff.</i>
autorimessa		50	1

	<i>mq.</i>	<i>coeff.</i>
deposito	40,88	1
soppalco	15	0,5

per un totale di mq. 271 commerciali.

Quesito n. 5.

verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di

vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

I beni costituenti il **lotto 1** sono pignorati per la piena proprietà dell'intero.

Il Lotto 1 appartiene a: [REDACTED] per la piena proprietà dell'intero.

I beni costituenti il **lotto 2** sono pignorati per la piena proprietà di 1/2 dell'intero.

Il Lotto 2 appartiene a: [REDACTED] per la piena proprietà di 1/2 dell'intero.

Quesito n. 6.

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

Lotto 1, (piena proprietà dell'intero) costituito da abitazione, autorimessa e deposito in Catasto:

Comune di S. Ferdinando di Puglia				
<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>sub</u>	<u>ubicazione</u>	<u>cat.</u>
8	1299	3	via Isonzo 20, p.1°-2°	A/3
8	1299	2	via Isonzo 22, p.T	C/6
8	1299	1	via Isonzo 18, p.T	C/2

La superficie commerciale dell'abitazione è di mq. 173, quella dell'autorimessa è di mq. 50, quella del deposito è di mq. 48.

Il lotto 1 confina con via Isonzo, con p.lla 1298, con p.lla 1469.

L'intero della piena proprietà del lotto 1, vale € 166.650,00.

Lotto 2, (piena proprietà di 1/2 dell'intero) costituito da terreni in Catasto:

Comune di Trinitapoli			
<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>superficie ha.</u>	<u>qualità</u>
16	12	0,5875	seminativo
16	13	1,5120	seminativo

16	15	0,1390	seminativo
16	31	1,0970	seminativo
16	350	5,3503	seminativo

La superficie catastale dei terreni è 8.68.58 ha.

Il lotto 2 confina con p.lla 348, con p.lla 32, con p.lla 349.

L'intero della piena proprietà del lotto 2, vale € 121.857,00.

Quesito n. 7.

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

Il lotto 1 è nel possesso del debitore e della sorella XXXXXXXXXX.

Il lotto 2 è nel possesso dei debitori.

Quesito n. 8.

accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Lotto 1

Per gli immobili non sono stati riscontrati vincoli.

Lotto 2

Per i terreni al lotto 2, è stato riscontrato:

- **costituzione di servitù coattiva** del 30.9.1998 repertorio n. 154/98, trascritta il 23.10.1998 art 12153 in favore di Demanio Regione Puglia contro [REDACTED], per il diritto di servitù di acquedotto, sugli immobili in Trinitapoli censiti al foglio 16 p.lle 8, di ha. 0.8.36, 12 di ha. 0.01.61, 13 di ha. 0.02.83, 15 di ha. 0.00.10 e 31 di ha. 0.06.75.

Per accedere al lotto 2 si deve imboccare una strada interpoderale (in capo a Demanio Pubblico Dello Stato), che si diparte dalla strada statale 544 e che conduce al fondo.

Quesito n. 9.

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

Sugli immobili gravano le seguenti pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** del 18.2.2004, iscritta il 21.2.2004 al n. 650 R.P. in favore di Unicredit Banca S.p.A. contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'intero, sugli immobili in S. Ferdinando di Puglia censiti al **foglio 8 p.lla 1299 subb. 1, 2, 3**, per € 260.000,00 a garanzia di € 130.000,00.

- **ipoteca volontaria** del 26.11.2004, iscritta il 4.12.2004 al n. 4953 R.P. in favore di Società Finanziaria per la cooperazione di produzione e lavoro So.Fi.Coop.- Società cooperativa A.R.L. contro [REDACTED], per la piena proprietà di ½ ciascuno dell'intero, sugli immobili in Trinitapoli censiti al **foglio 16 p.lle 8**, di ha. 5.50.30 (poi variata in p.lla 350), **12** di ha. 0.58.75, **13** di ha. 1.51.20, **15** di ha. 0.13.90 e **31** di ha. 1.09.70, per € 1.060.620,00 a garanzia di € 1.000.000,00.

- **ipoteca giudiziale** del 3.4.2007, iscritta l'11.4.2007 al n. 1541 R.P. in favore di Unipol Banca S.p.A. per € 120.000,00 a garanzia di € 62.038,46 contro [REDACTED]:

-per la piena proprietà dell'intero, sugli immobili in S. Ferdinando di Puglia censiti al **foglio 8 p.lla 1299 subb. 1, 2, 3;**

-per la piena proprietà di ½ dell'intero, sugli immobili in Trinitapoli censiti al **foglio 16 p.lle 8**, di ha. 5.50.30 (poi variata in p.lla 350), **12** di ha. 0.58.75, **13** di ha. 1.51.20, **15** di ha. 0.13.90 e **31** di ha. 1.09.70.

- **pignoramento** del 5.10.2017, trascritto il 30.10.2017 al n. 16573 R.P., in favore di Unipol Banca S.p.A. contro [REDACTED]:

-per la piena proprietà dell'intero, sugli immobili in S. Ferdinando di Puglia censiti al **foglio 8 p.lla 1299 subb. 1, 2, 3;**

-per la piena proprietà di ½ dell'intero, sugli immobili in Trinitapoli censiti al **foglio 16 p.lle 12** di ha. 0.58.75, **13** di ha. 1.51.20, **15** di ha. 0.13.90, **31** di ha. 1.09.70 e **350 (ex 8)** di ha. 5.35.03.

Quesito n. 10.

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

Lotto 1

Con comunicazione rilasciata dal Comune di San Ferdinando di Puglia si comunica che la costruzione del piano terra, del primo piano e dei volumi tecnici al secondo piano è stata realizzata in virtù di licenza edilizia n. 61 del 7.8.1975, pratica n. 67/75 e successiva licenza di costruzione in sanatoria n. 234 del 27.12.1976.

L'immobile censito al foglio 8 p.lla 1299 sub. 1 è stato oggetto di cambio di destinazione da garage a deposito in virtù di concessione edilizia n. 10 del 21.2.2000, pratica edilizia n. 7/2000.

Licenza di abitabilità n. 13/1987 rilasciata il 16.11.1987.

Sono state rilevate difformità al progetto come descritto nel quesito n. 3

Lotto 2

Il **terreno** censito al **foglio 16, p.lle 12, 13, 15, 31, 350** ricade in zona “E2: Zone gerbide o a bassa produttività”.

Le p.lle 12, 13, 15, 31, 350 ricadono nel perimetro I.B.A. del Piano di Gestione. Le p.lle 13, 350 ricadono in zona sottoposta alle misure di salvaguardia del P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia).

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.

Quesito n. 11.

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

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

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

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

*Per gli **immobili a uso industriale**, - omissis -*

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

Lotto 1:

Con comunicazione rilasciata dal Comune di San Ferdinando di Puglia si comunica che la costruzione del piano terra, del primo piano e dei volumi tecnici al secondo piano è stata realizzata in virtù di licenza edilizia n. 61 del 7.8.1975, pratica n. 67/75 e successiva licenza di costruzione in sanatoria n. 234 del 27.12.1976.

L'immobile censito al foglio 8 p.lla 1299 sub. 1 è stato oggetto di cambio di destinazione da garage a deposito in virtù di concessione edilizia n. 10 del 21.2.2000, pratica edilizia n. 7/2000.

Licenza di abitabilità n. 13/1987 rilasciata il 16.11.1987.

- La planimetria catastale dell'**abitazione** in Catasto al **foglio 8, p.lla 1299, sub. 3** non corrisponde con lo stato dei luoghi come descritto nel quesito n. 3

A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la eventuale pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

La scrivente ha redatto ed allega l'attestato di prestazione energetica "APE" che classifica l'immobile in classe "D".

- La planimetria catastale dell'**autorimessa** in Catasto al **foglio 8, p.lla 1299, sub. 2** non corrisponde con lo stato dei luoghi come descritto nel quesito n. 3.

A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

- La planimetria catastale del **deposito** in Catasto al **foglio 148, p.lla 1299 sub. 1** non corrisponde con lo stato dei luoghi come descritto nel quesito n. 3.

A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.

Lotto 2

Il **terreno** censito al **foglio 16, p.lle 12, 13, 15, 31, 350** ricade in zona "E2: Zone gerbide o a bassa produttività".

Le p.lle 12, 13, 15, 31, 350 ricadono nel perimetro I.B.A. del Piano di Gestione. Le p.lle 13, 350 ricadono in zona sottoposta alle misure di salvaguardia del P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia).

Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.

Quesito n. 12.

verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che

l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

Il quesito non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

Specchietto riepilogativo

Lotto 1	
Comune di ubicazione, frazione, via o località	San Ferdinando di Puglia, via Isonzo
Tipologia immobile	Abitazione, autorimessa e deposito
Sommatoria descrizione	Lotto composto da abitazione, autorimessa e deposito. Ubicato in zona centrale di San Ferdinando di Puglia.
Confini	Il lotto 1 confina con via Isonzo, con p.lla 1298, con p.lla 1469.
Estensione e dati catastali	<p>- abitazione, in Catasto al foglio 8, p.lla 1299, sub. 3, cat. A/3, via Isonzo n. 20, p. 1°-2°, vani 6,5;</p> <p>- autorimessa, in Catasto al foglio 8, p.lla 1299, sub. 2, cat. C/6, via Isonzo n. 22, p. T, mq. 49;</p> <p>- deposito, in Catasto al foglio 8, p.lla 1299, sub. 1, cat. C/2, via Isonzo n. 18, p. T, mq. 36.</p> <p>La superficie commerciale dell'abitazione è di mq. 173, quella dell'autorimessa è di mq. 50, quella del deposito è di mq. 48.</p>
Attuale proprietario	██████████ per la piena proprietà dell'intero.
Titolo di provenienza del bene	<p>Con atto di compravendita per notar Pepe del 9.2.2004, trascritto il 14.2.2004 art. 2700, ██████████ acquista da ██████████</p> <p>la piena proprietà dell'intero degli immobili in S. Ferdinando di Puglia censiti al foglio 8 p.lla 1299, subb. 1, 2 e 3.</p>

<p>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</p>	<p>- ipoteca volontaria del 18.2.2004, iscritta il 21.2.2004 al n. 650 R.P. in favore di Unicredit Banca S.p.A. contro [REDACTED], per la piena proprietà dell'intero, sugli immobili in S. Ferdinando di Puglia censiti al foglio 8 p.lla 1299 subb. 1, 2, 3, per € 260.000,00 a garanzia di € 130.000,00.</p> <p>- ipoteca giudiziale del 3.4.2007, iscritta l'11.4.2007 al n. 1541 R.P. in favore di Unipol Banca S.p.A. per € 120.000,00 a garanzia di € 62.038,46 contro [REDACTED]:</p> <p>-per la piena proprietà dell'intero, sugli immobili in S. Ferdinando di Puglia censiti al foglio 8 p.lla 1299 subb. 1, 2, 3;</p> <p>-per la piena proprietà di ½ dell'intero, sugli immobili in Trinitapoli censiti al foglio 16 p.lle 8, di ha. 5.50.30 (poi variata in p.lla 350), 12 di ha. 0.58.75, 13 di ha. 1.51.20, 15 di ha. 0.13.90 e 31 di ha. 1.09.70.</p> <p>- pignoramento del 5.10.2017, trascritto il 30.10.2017 al n. 16573 R.P., in favore di Unipol Banca S.p.A. contro [REDACTED]:</p> <p>-per la piena proprietà dell'intero, sugli immobili in S. Ferdinando di Puglia censiti al foglio 8 p.lla 1299 subb. 1, 2, 3;</p> <p>-per la piena proprietà di ½ dell'intero, sugli immobili in Trinitapoli censiti al foglio 16 p.lle 12 di ha. 0.58.75, 13 di ha. 1.51.20, 15 di ha. 0.13.90, 31 di ha. 1.09.70 e 350 (ex 8) di ha. 5.35.03.</p>
<p>Stato di occupazione</p>	<p>Il lotto è nel possesso del debitore e della sorella.</p>
<p>Regolarità edilizio-urbanistiche</p>	<p>Con comunicazione rilasciata dal Comune di San Ferdinando di Puglia si attesta che la costruzione del piano terra, del primo piano e dei volumi tecnici al secondo piano è stata realizzata in virtù di licenza edilizia n. 61 del 7.8.1975, pratica n. 67/75 e successiva licenza di costruzione in sanatoria n. 234 del 27.12.1976.</p> <p>L'immobile censito al foglio 8 p.lla 1299 sub. 1 è stato oggetto di cambio di destinazione da garage a deposito in virtù di concessione edilizia n. 10 del 21.2.2000, pratica edilizia n. 7/2000.</p>

Conformità catastale	<p>La planimetria catastale degli immobili non corrisponde con lo stato dei luoghi come descritto nel quesito n. 3</p> <p>A carico dell'acquirente resterebbero i costi per la pratica di sanatoria e regolarizzazione catastale.</p>
Abitabilità e agibilità	Licenza di abitabilità n. 13/1987 rilasciata il 16.11.1987.
Valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota	L'intero della piena proprietà del lotto 1 ha il valore di € 166.650,00.

Lotto 2	
Comune di ubicazione, frazione, via o località	Trinitapoli
Tipologia immobile	Terreni agricoli
Sommara descrizione	Terreni agricoli ubicati a 3,5 km da Trinitapoli.
Confini	Il lotto 2 confina con p.lla 348, con p.lla 32, con p.lla 349.
Estensione e dati catastali	<p>Terreno in Catasto al foglio 16, p.lla 12, ha. 0.58.75, p.lla 13, ha 1.51.20, p.lla 15, ha. 0.13.90, p.lla 31, ha. 1.09.70, p.lla 350, ha. 5.35.03.</p> <p>Per 8.68.58 ha. totali.</p>
Attuale proprietario	<p>██████████ è proprietario per il diritto di piena proprietà di ½ dell'intero.</p>
Titolo di provenienza del bene	<p>Con atto di compravendita per notar Pascucci del 24.4.2002, trascritto il 24.4.2002 art. 7403, ██████████, nata a Cerignola l'8.7.1978, acquistano da ██████████ la piena proprietà di ½ ciascuno dell'intero degli immobili in Trinitapoli censiti</p>

	<p>al foglio 16 p.lla 8, di ha. 5.50.30, p.lla 12, di ha. 0.58.75, p.lla 13, di ha. 1.51.20, p.lla 15, di ha. 0.13.90 e p.lla 31, di ha. 1.09.70.</p>
<p>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</p>	<p>- ipoteca volontaria del 26.11.2004, iscritta il 4.12.2004 al n. 4953 R.P. in favore di Società Finanziaria per la cooperazione di produzione e lavoro contro [REDACTED], [REDACTED], per la piena proprietà di ½ ciascuno dell'intero, sugli immobili in Trinitapoli censiti al foglio 16 p.lle 8, di ha. 5.50.30 (poi variata in p.lla 350), 12 di ha. 0.58.75, 13 di ha. 1.51.20, 15 di ha. 0.13.90 e 31 di ha. 1.09.70, per € 1.060.620,00 a garanzia di € 1.000.000,00.</p> <p>- ipoteca giudiziale del 3.4.2007, iscritta l'11.4.2007 al n. 1541 R.P. in favore di Unipol Banca S.p.A. per € 120.000,00 a garanzia di € 62.038,46 contro [REDACTED]:</p> <p>-per la piena proprietà di ½ dell'intero, sugli immobili in Trinitapoli censiti al foglio 16 p.lle 8, di ha. 5.50.30 (poi variata in p.lla 350), 12 di ha. 0.58.75, 13 di ha. 1.51.20, 15 di ha. 0.13.90 e 31 di ha. 1.09.70.</p> <p>- pignoramento del 5.10.2017, trascritto il 30.10.2017 al n. 16573 R.P., in favore di Unipol Banca S.p.A. contro [REDACTED]:</p> <p>-per la piena proprietà di ½ dell'intero, sugli immobili in Trinitapoli censiti al foglio 16 p.lle 12 di ha. 0.58.75, 13 di ha. 1.51.20, 15 di ha. 0.13.90, 31 di ha. 1.09.70 e 350 (ex 8) di ha. 5.35.03.</p>
<p>Stato di occupazione</p>	<p>Il lotto è nel possesso dei debitori</p>
<p>Regolarità edilizio-urbanistiche</p>	<p>Il terreno censito al foglio 16, p.lle 12, 13, 15, 31, 350 ricade in zona "E2: Zone gerbide o a bassa produttività". Le p.lle 12, 13, 15, 31, 350 ricadono nel perimetro I.B.A. del Piano di Gestione. Le p.lle 13, 350 ricadono in zona sottoposta alle misure di salvaguardia del P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia).</p> <p>Il tutto come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega.</p>

Conformità catastale	La superficie stimata è stata rilevata dal censuario catastale.
Valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota	L'intero della piena proprietà del lotto 2 ha il valore di € 121.857,00.

Tanto la sottoscritta rappresenta in evasione dell'incarico conferitole manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia, 30.1.2020

L'ESPERTO
(dott. for. Nunzia Narducci)