

STUDIO TECNICO
di Architettura e Ingegneria
dott. arch. Augusto Bardin
via A. Gramsci, 73 – 71122 Foggia
☎ 0881634905 – 3201779955
studiobardin@libero.it
augusto.bardin@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 163/2020 promossa da YODA SPV S.r.l.

rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A.

già INTESA SAN PAOLO S.p.A. ex art. 111 CP

contro

GIUDICE: dott. Michele PALAGANO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI FOGGIA
III SEZIONE CIVILE

ILL.MO GIUDICE

dott. Michele PALAGANO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 163/2020

promossa da YODA SPV S.r.l.

rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A.

già INTESA SAN PAOLO S.p.A. ex art. 111 CP

contro

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del **03/11/2022** il sottoscritto dott. arch. Augusto Bardin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 957 e con studio in Foggia alla via A. Gramsci n. 73, già Esperto d'Ufficio di detta procedura, veniva invitato dall'Ill.mo G.E. dott. Michele Palagano a riprendere le operazioni peritali ed a procedere alla stima del compendio pignorato.

Lo scrivente si impegnava quindi a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

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 contenuto) 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, ecc.) abbiano determinato modifiche su 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_{quinqies}) alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati



catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

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

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante 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 corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo



stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.

L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.



Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) 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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.



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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo 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 ad 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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali



(per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Veniva assegnato il termine di **gg. 60** per l'invio telematico dell'elaborato peritale in Cancelleria.

La procedura veniva rinviata all'udienza del **21/02/2023**.



OPERAZIONI PERITALI SVOLTE E NUOVO VERBALE DI SOPRALLUOGO (All.1 – pagina 1)

Verbale di sopralluogo n. 1

Il giorno **27/05/2021** lo scrivente, previa raccomandata a/r n. 15298603387-1 del 13/05/2021 (ritirata il 14/01/2021) e posta ordinaria al debitore esecutato, si recava alle **ore 9.00** in Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi, 6 per procedere allo svolgimento delle operazioni peritali.

Ivi giunto, dopo aver ripetutamente suonato al citofono, **non ha trovato presente nessuno!**

Dopo congrua attesa, alle **ore 9.30**, lo scrivente chiudeva il presente verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto per conferma e si riservava di riferire immediatamente quanto successo all'Ill. mo Giudice con **istanza in pari data.**

Contestualmente presentava istanza all'Ufficio Anagrafe per avere copia del **certificato di residenza** del sig _____, che gli veniva inviato (**All.2**).

Con provvedimento del **13/08/2021** l'Ill.mo G.E. nominava il custode giudiziario, nella persona dell'avv. Nicola Cafagna, per l'accesso al compendio pignorato.

Verbale di sopralluogo n. 2 (All.1 – pagine 1, 2, 3)

Il giorno **03/09/2021** alle **ore 15.30**, previo accordo con il custode giudiziario avv. Nicola Cafagna, lo scrivente si recava in Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi, 6 per tentare di accedere all'immobile pignorato e procedere quindi allo svolgimento delle operazioni peritali.



Ivi giunto trovava presenti:

- sig. _____, debitore esecutato, il quale consentiva l'accesso ai luoghi;
- sig.ra _____, moglie del sig. _____;
- avv. Nicola Cafagna, quale custode giudiziario nominato dall'Ill.mo Giudice;
- avv. Giovanni Matera, difensore dei coniugi

Si procedeva ad effettuare rilievi fotografici degli immobili.

L'appartamento sito in primo piano è in buone condizioni.

Le pareti sono intonacate e pitturate, il bagno e la cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica; gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano, autonomo.

Non vi è Condominio.

L'appartamento è tenuto in possesso dai coniugi

più la figlia _____.

Vi è la presenza di due magazzini a piano terreno, uno con ingresso da via Carlo Levi, 4 e l'altro con ingresso da viale I Maggio, 67.

Entrambi presentano pareti intonacate e pitturate di bianco, pavimentazione in battuto di cemento.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario e la presenza, sempre in entrambi, di un piccolo w.c. dotato di tazza e lavabo.

I due magazzini siti in piano terreno sono in condizioni sufficienti.

Dalla scalinata si accede ad un appartamento in secondo piano.

Le pareti sono intonacate e pitturate, la pavimentazione è in gres; gli infissi interni ed esterni sono in legno, tranne che per la vetrata del soggiorno – cucina che è in alluminio.



Vi è l'impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano, autonomo.

Non vi è Condominio.

L'appartamento è tenuto in possesso dai coniugi

L'appartamento sito in secondo piano è in buone condizioni.

Salendo ancora vi è il lastrico solare di copertura piana e praticabile.

Alle ore **16.05** veniva chiuso il presente verbale di sopralluogo n. 2, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.

Verbale di sopralluogo n. 3: nuove ispezioni per verifica statoi dei luoghi e rilievi infissi per Attestato di Prestazione Energetica

(All.1 – pagine 3, 4)

Il giorno **22/11/2022** alle ore **9.00**, previo accordo telefonico con la figlia del debitore esecutato sig. _____ e con il custode giudiziario avv. Nicola Cafagna, lo scrivente si è recato in Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi, 6 per continuare le ispezioni peritali.

Ivi giunto trovava presenti:

- sig.ra _____

- avv. Nicola Cafagna, quale custode giudiziario nominato dall'Ill.mo Giudice.

Si procedeva a rilevare tutti gli infissi per la realizzazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Gli stessi avevano le seguenti misure:



Piano primo:

- cucina (porta – finestra) = m (0.95 x 2.72);
- w.c. esterno (m 1.15 x m 1.68): tutto vetrato;
- salone (porta – finestra) = m (1.43 x 2.62);
- camera da letto matrimoniale (finestra) = m (1.32 x 1.57);
- cameretta (porta – finestra) = m (1.43 x 2.62);
- bagno (finestra) = m (0.94 x 1.59).

Tutti gli infissi sono in legno con vetro singolo.

Piano secondo:

- cameretta (porta – finestra) = m (1.43 x 2.50);
- camera da letto matrimoniale (porta – finestra) = m (1.43 x 2.49);
- bagno (finestra) = m (0.72 x 1.37).

Quest'ultimo vano, come il salone, è dotato di infisso in PVC con vetrocamera.

Il salone presentava una parete finestrata della misura di m 1.75 x m 5.38 ed una parete chiusa completamente da porte – finestra per una altezza di metri 2.75 ed una lunghezza di metri 5.69.

L'altezza di questo vano salone coperto da tettoia in legno e chiuso su tutti i lati è pari a metri 3.00.

Il terrazzo restante misura m 6.26 x m 2.59 di profondità.

Quest'opera è stata realizzata nell'anno 2014.

La realizzazione del fabbricato, costruttore _____ risale agli
anni Settanta.

Alle **ore 9.30** veniva chiuso il presente verbale di sopralluogo n. 3, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.



Verbale n. 4: le ricerche ed i controlli sul fabbricato pignorato e gli abusivismi edilizi riscontrati

Il giorno **09/12/2022** alle **ore 9.00**, previa richiesta di accesso agli del 23/11/2022, autorizzata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Trinitapoli in data 05/12/2022 ed accordo telefonico con l'Istruttore Tecnico dell'Ufficio Urbanistica geom. Martino Parente, lo scrivente si è recato in Trinitapoli (BT) alla Piazza Umberto I n. 12, per procedere alla visione del progetto del fabbricato e delle sue eventuali varianti e sanatorie.

Dai fascicoli, dai quali lo scrivente allegnerà tutti gli stralci necessari (Allegati 20-39) **sono emerse alcune irregolarità edilizie con non potranno essere sanata ed andranno quindi demolite.**

Queste consistono:

- nella **realizzazione di un tramezzo nel magazzino a piano terreno**, che andrà demolito.
- nella **realizzazione del w.c. in primo piano, sul balcone**, uscendo a destra, dalla cucina, che andrà smontato.
- **Modifica del tramezzo del w.c. dell'appartamento in secondo piano**, che andrà ripristinato nella posizione originale o eventualmente presentare pratica CILA al Comune.
- **Chiusura totale della tettoia realizzata in secondo piano** per una superficie di mq 50, di cui si andranno a smontare tutti gli infissi, sia parete finestrata che porte – finestre.



RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO G.E.

Dopo attento studio degli atti della procedura, acquisizione di idonea documentazione dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Trinitapoli (BT), espletati idonei rilievi metrici e fotografici, lo scrivente può, infine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E., così come riportati in premessa.

Il compendio pignorato è costituito da un fabbricato indipendente costituito da un **piano terreno** adibito a **magazzino**, una **abitazione in primo piano**, un'**abitazione in secondo piano** ed un **lastrico solare praticabile di copertura** di mq 57.60.

Lo scrivente ritiene **utile e tranquillamente divisibile** l'intero fabbricato in **due lotti** separati, così individuati:

LOTTO 1

Magazzino a piano terreno sito Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civici 2/4 angolo viale I Maggio civico 67, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al foglio 69, particella 2082 sub 2

LOTTO 2

Abitazione in primo e secondo piano sita Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civico 6, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al foglio 69, particella 2082 subalterni 3 e 4

Le abitazioni in primo e secondo piano non possono costituire due lotti distinti essendo quella in secondo piano priva di cucina, in quanto quella che si trova nel salone andrà smontata perché realizzata su un terrazzo su cui è stata realizzata una tettoia successivamente **chiusa in maniera abusiva a vano soggiorno - cucina**, che andrà quindi riaperto su i due lati chiusi con porte – finestre e finestre!



LOTTO 1

Magazzino a piano terreno sito Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civici 2/4 angolo viale I Maggio civico 67, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al foglio 69, particella 2082 sub 2

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

Si è ottemperato a quanto richiesto.

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



- Proprietà per la quota di **1/1** in favore di _____, del _____, del **magazzino** a piano terreno sito Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civici 2/4 angolo viale I Maggio civico 67, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al **foglio 69, particella 2082 subalterno 2**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza mq 95, superficie catastale totale **mq 110** e rendita € 355,06; si allega visura storica catastale (All.2).

Al sig. _____ immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto giusta **atto di compravendita del 09/07/1969** a rogito del notaio Giovanni Landriscina di Trinitapoli che risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Lucera il 30/07/1969 al n. 18658 di formalità

In epoca anteriore al ventennio:

ante ventennio, l'area sulla quale è stato successivamente edificato il fabbricato, era già di proprietà del sig. _____

_____, per averla acquistata con atto notarile pubblico a rogito del notaio Giovanni Landriscina di Trinitapoli, stipulato il 09/07/1969 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Lucera il 30/07/1969 al n. 18658 di formalità.



Quesito n.1ter: “Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche su piano della consistenza dell’immobile”.

I dati catastali dell’immobile pignorato **sono corrispondenti** con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1quater: “Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali”.

Non vi sono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile (All.40).

Quesito n.1quinques: “Alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”.

Il sig. dal
Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Trinitapoli (BT) al



Numero 21 Parte II Serie A anno 1975 Ufficio 1 risulta che il giorno 26 aprile 1975 **ha contratto matrimonio** in Trinitapoli (BT) con la sig.ra

ANNOTAZIONI

Nessuna annotazione.

Comunicazione di residenza.

nte nel Comune di Trinitapoli (BT) per immigrazione da Conversano (BA) con abitazione in via Carlo Levi n. 6 – primo piano (All.19).

Quesito n. 2: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”.

Lotto 1

Magazzino a piano terreno sito in Trinitapoli (BT) alla **via Carlo Levi civici 2/4** angolo **viale I Maggio civico 67**, con accesso da passo carrabile su via Carlo Levi, 4 e da passo carrabile su viale I Maggio, 67, ed altri due accessi tramite ingresso da via Carlo Levi, 2 e da portone d’ingresso allo stabile da via Carlo Levi, 6.

Il magazzino confina con via Carlo Levi, viale I Maggio, vano scala, edificio adiacente al viale I Maggio n. 65; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli (BT) è censito al **foglio 69, particella 2082 subalterno 2**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza mq 95, superficie catastale totale **mq 110** e rendita € 355,06; si allega visura storica catastale (All.2).



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

L’esatta individuazione dell’abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.





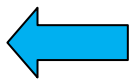
Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Trinitapoli (BT)



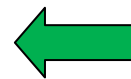
Zona semicentrale dove è situato l'immobile – codice zona OMI: C1 – Microzona 1



Magazzino sito in Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civici 2, 4 angolo viale I Maggio civico 67



Ingresso carrabile



Ingresso pedonale



Inquadramento catastale della particella 2082 del foglio 69 del Comune di Trinitapoli (BT)

Quesito n. 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 corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”.

Lotto 1

Il magazzino sito in piano terreno, **visto che andrà demolita la parete che lo divide in due unità perché mai autorizzata** (vedasi planimetria originaria – allegato 20), con accesso da via Carlo Levi civici 2 (tramite portone e successiva porta a destra), civico 4 (porta dotata di serranda), civico 6 (passo carrabile) e dal viale I Maggio civico 67 (passo carrabile), è evidenziato nelle foto 1, 2, 3, 4, 5, 6 della documentazione fotografica (All.42), nella planimetria catastale (All.3), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.4); superfici nette (All.5) e superficie lorda (All.6).

In più nella planimetria di progetto risalente all’anno 1971, deposita presso il Comune di Trinitapoli (All.20).

Trattasi di un’unità immobiliare sita nella zona semicentrale di Trinitapoli e distante solo cinquecento metri dal Comune di Trinitapoli e tredici chilometri circa dall’autostrada adriatica A16.

L’edificio è costituito da tre piani, di cui il piano terreno adibito a



magazzino, il primo ed il secondo piano ad abitazione ed è coperto da un lastrico solare il cui accesso avviene da botola posta in un vano in secondo piano, di fronte alla porta d'ingresso dell'appartamento (salendo le scale, a sinistra).

L'immobile risale agli anni **1971/1972**.

La struttura portante è in cemento armato con solaio e solette – balcone in latero cemento e muratura di tamponamento in laterizio; il rivestimento è di intonaco rustico grigio.

Al magazzino si accede tramite portone d'ingresso dalla via Carlo Levi (foto 6), dalla porta dotata di serranda sita al civico 2 (foto 1), dalla serranda dotata di ingresso carrabile sita al civico 4 (foto 2) e dal portone in metallo dotato di passo carrabile dalla viale I Maggio civico 67, che ne fa angolo (foto 3).

L'altezza utile interna del magazzino è di **m 4.00**.

La parete che divide il magazzino in due parti andrà demolita, perché non autorizzata da nessun permesso.

(vedasi, come già detto, la planimetria originaria – allegato 20).

Inoltre per rendere il magazzino indipendente, si andrà a murare la porta che conduce al vano scala dell'adiacente edificio al civico 6.

Il magazzino presenta pareti intonacate e pitturate di bianco, pavimentazione in battuto di cemento.

Vi è la presenza dell'impianto elettrico, idrico e fognario e la presenza, sempre in entrambi, di un piccolo w.c. dotato di tazza e lavabo.

Lo stato di manutenzione e conservazione del magazzino è sufficiente.



Quesito n. 4: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i 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 quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Trinitapoli, tenuto conto della consistenza del beni, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Lotto 1 – magazzino

L’immobile ha una superficie netta di mq 96 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione, **pari a mq 110** circa.



Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia del Territorio per il Comune di Trinitapoli – anno 2022 – Semestre 1, quest’ultimo per i box - depositi di tipo economico nella zona C1 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 400,00/mq ad un massimo di € 550,00/mq.

Visto le condizioni sufficienti dell’immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore minimo di € 400,00/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: **FOGGIA**

Comune: **TRINITAPOLI**

Fascia/zona: **Semicentrale/VIA PORTA PIA,V.LE MANFREDI,V.LE FEDERICO II,L.GO LORETO,V.LE I MAGGIO,V.LE KENNEDY, VIA PITAGORA, V.G.MARCONI, V.PISA P. ETC**

Codice zona: **C1**

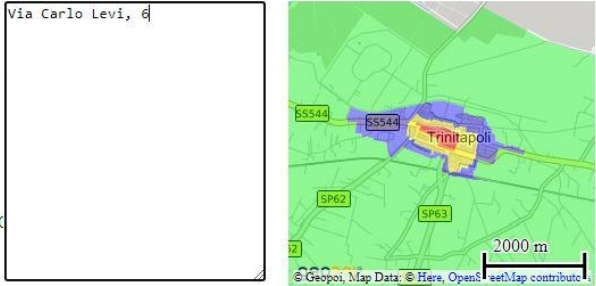

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	800	L	2,4	3,2	N
Box	Normale	400	550	L	1,9	2,6	N

[Stampa](#) [Legenda](#)






Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Trinitapoli, più congruo come valori della zona in questione, sentito anche il parere di agenzie immobiliari *in loco*, per i magazzini in stabili di fascia media, dà un parametro che va da un minimo di € 200/mq ad un massimo di € 361,00/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore minimo di € 200/mq.

 Magazzini			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 200	Euro 281	Euro 361	

 Laboratori			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 230	Euro 326	Euro 421	

 Capannoni tipici			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 197	Euro 271	Euro 345	



Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:

- € 400,00/mq + € 200,00/mq / 2 = € **300,00/mq**

Il valore del magazzino sarà dunque dato da:

$$\diamond \text{ mq } 110 \times \text{ € } 300,00/\text{mq} = \text{ € } 33.000,00$$

Meno € **1.000,00**, a corpo, per demolizione tramezzo abusivo, meno € **500,00**, a corpo, per la chiusura della porta che si affaccia nel vano scala del civico 6 e meno € **500,00** per il nuovo accatastamento, avremo che **il valore finale del magazzino sarà pari ad Euro 31.000,00.**

Quesito n. 4bis: “Alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all’allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell’OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile”.

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	96,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 40	9,60
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 20	4,40
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			110,00



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

Trattasi del pignoramento dell’intera unità immobiliare.

Quesito n. 6: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

LOTTO 1

Magazzino a piano terreno sito Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civici 2/4 angolo viale I Maggio civico 67, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al foglio 69, particella 2082 sub 2

Magazzino a piano terreno sito in Trinitapoli (BT) alla **via Carlo Levi civici 2/4** angolo **viale I Maggio civico 67**, con accesso da passo carrabile su via Carlo Levi, 4 e da passo carrabile su viale I Maggio, 67, ed altri due accessi tramite ingresso da via Carlo Levi, 2 e da portone d’ingresso allo stabile da via Carlo Levi, 6.

Il magazzino confina con via Carlo Levi, viale I Maggio, vano scala, edificio adiacente al viale I Maggio n. 65; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli (BT) è censito al **foglio 69, particella 2082 sub 2**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza mq 95, superficie catastale totale **mq 110** e rendita € 355,06.

Prezzo base: € 31.000,00



Quesito n. 7: “Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l’ intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l’ICI/IMU) con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.

Verifichi l’esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell’art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni”.

Il lotto è in possesso al sig.

Quesito n. 8: “All’ accertamento dell’ esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell’ acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l’ esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) 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”.

Non esistono vincoli di tale natura, salvo il rispetto dei vincoli prescritti per costruzioni ubicate in centro storico, ove è previsto il restauro conservativo.

Non vi è Condominio.



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”.

Dall’elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** (All.40), alla data del 28/11/2022, sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Ipoteca volontaria n. 1616 del 23/04/2008 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A.** con sede in Torino – Piazza San Carlo, 156, e **contro**

(BT) il 07/10/1953 (debitore non datore di ipoteca) per Euro 180.000,00 di cui Euro 120.000,00 a garanzia di mutuo fondiario; durata dieci anni, come da **atto notarile pubblico** a rogito del notaio Ferdinando Parente di Trinitapoli in **data 21/04/2008, rep. 16441/7519.**

- **Ipoteca legale n. 4161 del 04/11/2010 a favore di EQUITALIA ETR S.p.A.** con sede in Cosenza, domicilio ipotecario eletto: EQUITALIA ETR S.p.A. – via Portogallo, 10 Foggia, e **contro**

47.333,28 per capitale; Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.p.A. di Cosenza, in data **02/11/2010, rep. 6679/43.**

- **Ipoteca della riscossione n. 2538 del 01/12/2015 a favore di EQUITALIA SUD S.p.A.** con sede in Roma, domicilio ipotecario



eletto: EQUITALIA S.p.A. – via Antonio Gramsci, 43 - Foggia, e
contro

per Euro 151.836,52 di cui Euro
75.918,26 per capitale; Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD
S.p.A. di Roma, in data **30/11/2015, rep. 1504/4315.**

- **Ipoteca della riscossione n. 2749 del 18/11/2016 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A.** con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: EQUITALIA S.p.A. – via Antonio Gramsci, 43 - Foggia, e **contro**

per
Euro 104.125,64 di cui Euro 52.062,82 per capitale; Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A. di Roma, in data **17/11/2016, rep. 1708/4316.**

- **Pignoramento Immobiliare n. 9461 del 21/07/2020 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A.** con sede in Torino, domicilio ipotecario eletto: avv. LUIGI LASALA, C.F. LSSLGU68M21D643O – viale Ofanto, 301 – 71121 Foggia, e **contro**

per Euro 104.125,64 di cui Euro
52.062,82 per capitale; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI
FOGGIA, in data **07/07/2020, rep. 2047 (All.41).**



Quesito n. 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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Non è stata rinvenuta la dichiarazione di agibilità del magazzino, ma si ricorda comunque che il certificato di agibilità non è necessario per le costruzioni anteriori 2003.

Quesito n. 11: “Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi,



qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo 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 ad 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”.

Non si deve redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di magazzino.

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, **tranne che per un tramezzo che divide il magazzino in due parti, che andrà demolito** (vedasi planimetria originale depositata nel progetto – allegato 20).

c) L'immobile è munito di **Approvazione del progetto del 30/07/1971 (All.21) e nulla osta per l'esecuzione di lavori edili, pratica N. 89/71 del 20 giugno 1973 (All.22)**, entrambe approvate dal Sindaco di Trinitapoli e dal Direttore dell'Ufficio Tecnico per la realizzazione di un immobile a paino terra per uso garage.

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.



e) E' presente, come già detto, la seguente opera abusiva: **tramezzo che divide il magazzino in due parti, che andrà demolito.**

f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Quesito n. 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 all’Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non si tratta di edilizia riguardante l’Istituto Autonomo per le Case Popolari.



RIEPILOGO LOTTO 1

Magazzino a piano terreno sito Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civici 2/4 angolo viale I Maggio civico 67, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al foglio 69, particella 2082 sub 2

Magazzino a piano terreno sito in Trinitapoli (BT) alla **via Carlo Levi civici 2/4** angolo **viale I Maggio civico 67**, con accesso da passo carrabile su via Carlo Levi, 4 e da passo carrabile su viale I Maggio, 67, ed altri due accessi tramite ingresso da via Carlo Levi, 2 e da portone d'ingresso allo stabile da via Carlo Levi, 6.

Il magazzino confina con via Carlo Levi, viale I Maggio, vano scala, edificio adiacente al viale I Maggio n. 65; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli (BT) è censito al **foglio 69, particella 2082 subalterno 2**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza mq 95, superficie catastale totale **mq 110** e rendita € 355,06.

- **Ipoteca volontaria n. 1616 del 23/04/2008 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A.** con sede in Torino – Piazza San Carlo, 156, e **contro**

(debitore non datore di ipoteca) per Euro 180.000,00 di cui Euro 120.000,00 a garanzia di mutuo fondiario; durata dieci anni, come da **atto notarile pubblico** a rogito del notaio Ferdinando Parente di Trinitapoli in **data 21/04/2008, rep. 16441/7519**.

- **Ipoteca legale n. 4161 del 04/11/2010 a favore di EQUITALIA ETR S.p.A.** con sede in Cosenza, domicilio ipotecario eletto:



EQUITALIA ETR S.p.A. – via Portogallo, 10 Foggia, e **contro**

C.F. VTTRCC44E14C975M per Euro 94.666,56 di cui Euro 47.333,28 per capitale; Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.p.A. di Cosenza, in data **02/11/2010, rep. 6679/43.**

- **Ipoteca della riscossione n. 2538 del 01/12/2015 a favore di EQUITALIA SUD S.p.A.** con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: EQUITALIA S.p.A. – via Antonio Gramsci, 43 - Foggia, e

C.F. VTTRCC44E14C975M per Euro 151.836,52 di cui Euro 75.918,26 per capitale; Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.p.A. di Roma, in data **30/11/2015, rep. 1504/4315.**

- **Ipoteca della riscossione n. 2749 del 18/11/2016 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A.** con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: EQUITALIA S.p.A. – via Antonio Gramsci, 43 - Foggia, e

Euro 104.125,64 di cui Euro 52.062,82 per capitale; Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A. di Roma, in data **17/11/2016, rep. 1708/4316.**

- **Pignoramento Immobiliare n. 9461 del 21/07/2020 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A.** con sede in Torino, domicilio ipotecario eletto: avv. LUIGI LASALA, C.F.

per Euro 104.125,64 di cui Euro 52.062,82 per capitale; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, in data **07/07/2020, rep. 2047.**



Attualmente il magazzino è in possesso al sig.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Non si deve redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto trattasi di magazzino.

Non è stata rinvenuta la dichiarazione di agibilità del magazzino, ma si ricorda comunque che il certificato di agibilità non è necessario per le costruzioni anteriori 2003.

L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, **tranne che per un tramezzo che divide il magazzino in due parti, che andrà demolito.**

L'immobile è munito di **Approvazione del progetto del 30/07/1971 e nulla osta per l'esecuzione di lavori edili, pratica N. 89/71 del 20 giugno 1973**, entrambe approvate dal Sindaco di Trinitapoli e dal Direttore dell'Ufficio Tecnico per la realizzazione di un immobile a piano terra per uso garage.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

E' presente, come già detto, la seguente opera abusiva: **tramezzo che divide il magazzino in due parti, che andrà demolito.**

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione

Prezzo base: € 31.000,00



LOTTO 2

Abitazione in primo e secondo piano sita Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civico 6, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al foglio 69, particella 2082 subalterni 3 e 4

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

Si è ottemperato a quanto richiesto.

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



- Proprietà per la quota di **1/1** in favore di

della **abitazione** in primo piano sita Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civico 6, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al **foglio 69, particella 2082 subalterno 3**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 117**, escluse aree scoperte mq 111 e rendita € 369,27; si allega visura storica catastale (All.7)

unito a

- proprietà per la quota di **1/1** in favore di

della **abitazione** in secondo piano sita Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civico 6, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al **foglio 69, particella 2082 subalterno 4**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale **mq 78** (in realtà mq 92), escluse aree scoperte mq 66 e rendita € 234,99; si allega visura storica catastale (All.12).

Al sig. _____ l'immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto giusta **atto di compravendita del 09/07/1969** a rogito del notaio Giovanni Landriscina di Trinitapoli che risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Lucera il 30/07/1969 al n. 18658 di formalità



In epoca anteriore al ventennio:

ante ventennio, l'area sulla quale è stato successivamente edificato il fabbricato, era già di proprietà del sig.

per
averla acquistata con atto notarile pubblico a rogito del notaio Giovanni Landriscina di Trinitapoli, stipulato il 09/07/1969 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Lucera il 30/07/1969 al n. 18658 di formalità.

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

I dati catastali dell'immobile pignorato **sono corrispondenti** con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1quater: “Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali”.

Non vi sono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile (All.40).



Quesito n.1quinques: “Alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione”.

Il sig. _____, dal Registro degli Atti di Matrimonio del Comune di Trinitapoli (BT) al **Numero 21 Parte II Serie A anno 1975 Ufficio 1** risulta che il giorno 26 aprile 1975 **ha contratto matrimonio** in Trinitapoli (BT) con la _____).

ANNOTAZIONI

Nessuna annotazione.

Comunicazione di residenza.

Si conferma che il sig. _____ residente nel Comune di Trinitapoli (BT) per immigrazione da Conversano (BA) con abitazione in via Carlo Levi n. 6 – primo piano (All.19).

Quesito n. 2: “All’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”.

Lotto 2

Abitazione in primo e secondo piano sita in Trinitapoli (BT) alla **via Carlo Levi civico 6**, con accesso da portone d’ingresso allo stabile di via Carlo Levi, 6.



L'abitazione confina con via Carlo Levi, vano scala, magazzino alla via Carlo Levi civico 2/4, edificio adiacente sulla via Giustino Fortunato; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli (BT) il **primo piano** è censito al **foglio 69, particella 2082 subalterno 3**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 117**, escluse aree scoperte mq 111 e rendita € 369,27; si allega visura storica catastale (All.7); il **secondo piano** al **foglio 69, particella 2082 subalterno 4**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale **mq 78** (in realtà **mq 92**), escluse aree scoperte mq 66 e rendita € 234,99; si allega visura storica catastale (All.12).

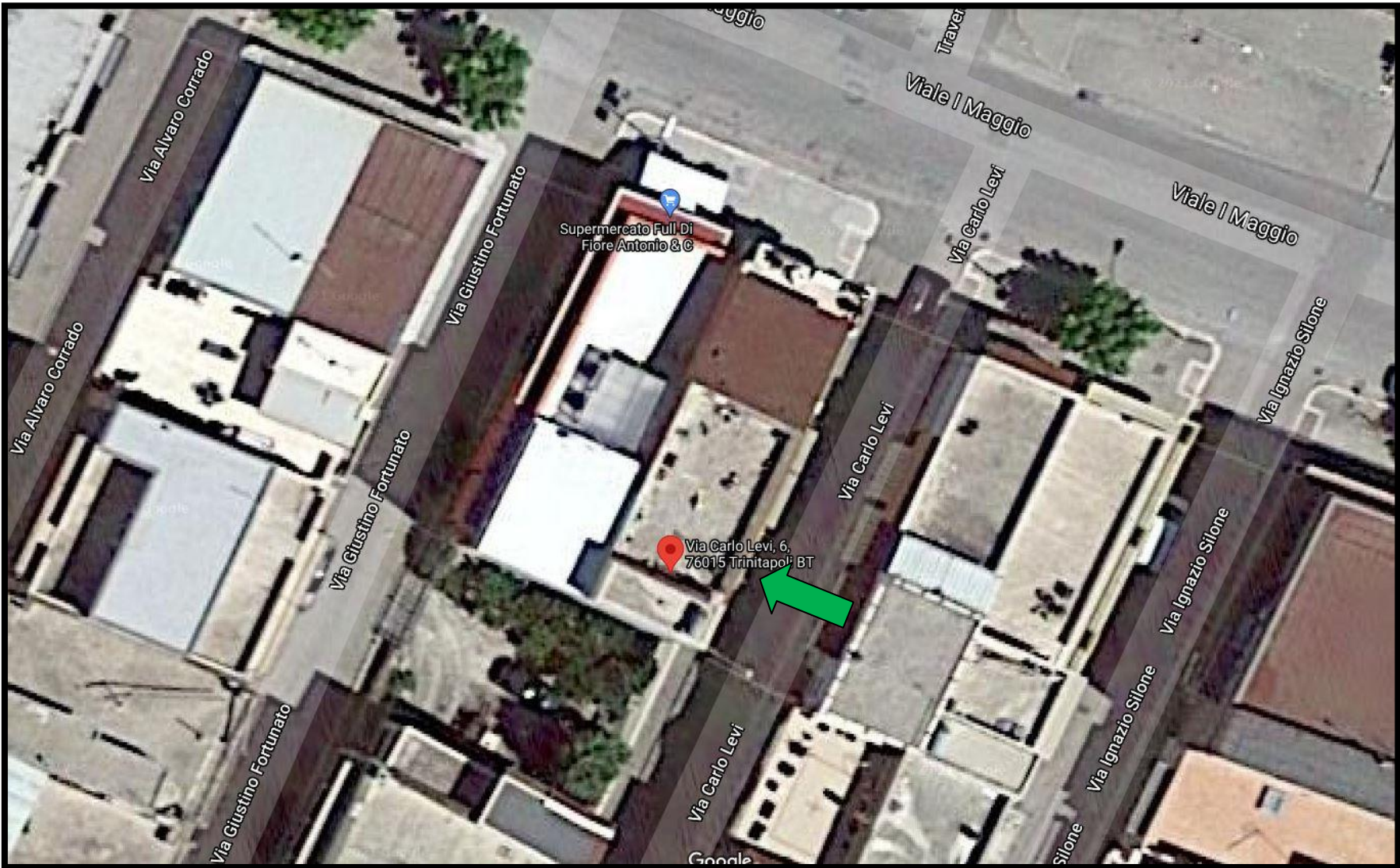
Quesito n. 2bis: “Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate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

L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.





Zona semicentrale dove è situato l'immobile – codice zona OMI: C1 – Microzona 1



Abitazione sita in Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civico 6

← Ingresso pedonale



Inquadramento catastale della particella 2082 del foglio 69 del Comune di Trinitapoli (BT)



Quesito n. 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 corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”.

Lotto 2

L’abitazione sita in **primo piano** con accesso da via Carlo Levi civico 6 tramite portone e successiva porta, salendo le scale, a destra, è evidenziata nelle foto 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 della documentazione fotografica (All.42), nella planimetria catastale (All.8), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.9); superfici nette (All.10) e superficie lorda (All.11).

In più nella planimetria di progetto risalente all’anno 1980, deposita presso il Comune di Trinitapoli (All.23).

Trattasi di un’unità immobiliare sita nella zona semicentrale di Trinitapoli e distante solo cinquecento metri dal Comune di Trinitapoli e tredici chilometri circa dall’autostrada adriatica A16.

L’edificio è costituito da tre piani, di cui il piano terreno adibito a magazzino, il primo ed il secondo piano ad abitazione ed è coperto da un lastrico solare (foto 22) il cui accesso avviene da botola posta in un vano in secondo piano, di fronte alla porta d’ingresso dell’appartamento (salendo le scale, a sinistra).



Il primo piano risale all'**anno 1980**.

La struttura portante è in cemento armato con solaio e solette – balcone in latero cemento e muratura di tamponamento in laterizio; il rivestimento è di intonaco rustico grigio.

L'altezza utile interna dell'abitazione è di **m 3.00**.

L'appartamento in primo piano è costituito, entrando, da un corridoio (foto 7) che porta sul lato destro ad una cucina (foto 8), un salone (foto 9, 10), una camera da letto matrimoniale (foto 11), una camera da letto (foto 12), ad un bagno dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca (foto 13).

Le pareti sono intonacate e pitturate, il bagno e la cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica; gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano, autonomo, che serve sia l'appartamento in primo piano che quello in secondo.

In caso di vendita separata delle abitazioni andrà installata nuova caldaia nell'appartamento.

Non vi è Condominio.

Vi è un abuso edilizio non sanabile che consiste nella realizzazione del w.c. in primo piano, sul balcone, uscendo a destra, dalla cucina, che andrà smontato (foto 2 – vetrata chiusa in primo piano).

L'appartamento sito in primo piano è in discrete condizioni.



L'appartamento sito in **secondo piano** con accesso da via Carlo Levi civico 6 tramite portone e successiva porta, salendo le scale, a destra, è evidenziata nelle foto 1, 2, 6, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 della documentazione fotografica (All.42), nella planimetria catastale (All.13), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.14); superfici nette (All.15) e superficie lorda (All.16).

In più nella planimetria di progetto risalente all'anno 1990, deposita presso il Comune di Trinitapoli (All.26).

Il secondo piano risale all'**anno 1990**.

L'altezza utile interna dell'abitazione è di **m 3.00**.

Salendo le scale (foto 15), l'appartamento in secondo piano è costituito, entrando, da un corridoio (foto 16) che porta sul lato destro ad una camera da letto matrimoniale (foto 17), una camera da letto (foto 18), ad un bagno dotato di tazza, bidet, lavabo e doccia (foto 19).

Ultimo vano è un soggiorno – cucina costituito da un vano finestrato (foto 20, 21).

Detto vano presenta una parete finestrata della misura di m 1.75 x m 5.38 ed una parete chiusa completamente da porte – finestra per una altezza di metri 2.75 ed una lunghezza di metri 5.69.

L'altezza di questo vano coperto da tettoia in legno e chiuso su tutti i lati è pari a metri 3.00.

Il terrazzo restante misura m 6.26 x m 2.59 di profondità.

Quest'opera è stata realizzata nell'anno 2014.

Le pareti sono intonacate e pitturate, il bagno e la cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica; gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Vi è l'impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano, autonomo, che serve sia l'appartamento in primo piano che quello in secondo.



Non vi è Condominio.

Vi è un abuso edilizio non sanabile che consiste proprio nella chiusura totale della tettoia realizzata in secondo piano per una superficie di mq 50, di cui si andranno a smontare tutti gli infissi, sia parete finestrata che porte – finestre.

L'appartamento sito in secondo piano è in buone condizioni.

Quesito n. 4: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i 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 quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Trinitapoli, tenuto conto della consistenza del beni, della sua



ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.

Lotto 2 – abitazione

L'immobile in primo piano ha una superficie netta di mq 95 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione e dei due balconi calcolati nella misura di 1/3, **pari a mq 121** circa.

L'immobile in secondo piano ha una superficie netta di mq 66 circa, ed **una superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione, dei due balconi e della terrazza calcolati nella misura di 1/3, **pari a mq 92** circa.

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Trinitapoli – anno 2022 – Semestre 1, quest'ultimo per le abitazioni civili nella zona C1 – Microzona 1 dà un parametro che va da un minimo di € 650,00/mq ad un massimo di € 800,00/mq.

Visto le discrete condizioni dell'immobile in primo piano, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore medio di € 725,00/mq.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA
 Comune: TRINITAPOLI

Fascia/zona: Semicentrale/VIA PORTA PIA,V.LE MANFREDI,V.LE FEDERICO II,L.GO LO RETO,V.LE I MAGGIO,V.LE KENNEDY, VIA PITAGORA, V.G.MARCONI, V.PISA P. ETC
 Codice zona: C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	650	800	L	2,4	3,2	N
Box	Normale	400	550	L	1,9	2,6	N

[Stampa](#) [Legenda](#)

Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Trinitapoli, più congruo come valori della zona in questione, sentito anche il parere di agenzie immobiliari *in loco*, per le abitazioni in stabili di fascia media, dà un parametro che va da un minimo di € 605/mq ad un massimo di € 816,00/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore medio di € 711/mq.



 Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona ☆☆☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 743	Euro 870	Euro 998	
 Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona ☆☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 605	Euro 711	Euro 816	
 Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona ☆			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 501	Euro 587	Euro 672	

Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:

- $€ 725,00/mq + € 711,00/mq / 2 = € 718,00/mq$

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$❖ mq 121 \times € 718,00/mq = € 86.878,00$$

Meno € **1.000,00**, a corpo, per lo smontaggio del vano w.c. (foto 2 – vetrata chiusa in primo piano) sul balcone, uscendo a destra, dalla



cucina, che andrà smontato e meno € 500,00 per il nuovo accatastamento avremo che **il valore finale dell'abitazione in primo piano sarà pari ad Euro 85.378,00.**

Per quanto concerne il secondo piano, visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 800,00/mq.

Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Trinitapoli, più congruo come valori della zona in questione, sentito anche il parere di agenzie immobiliari *in loco*, per le abitazioni in stabili di fascia media, dà un parametro che va da un minimo di € 605/mq ad un massimo di € 816,00/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 816/mq.

Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:

- $€ 800,00/mq + € 816,00/mq / 2 = € 808,00/mq$

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$\diamond \text{ mq } 92.40 \times € 808,00/mq = € 74.659,20$$

Meno € 2.000,00, a corpo, per lo smontaggio di tutti gli infissi, dei vetri composti o di grosso spessore, completi di pezzi speciali, di qualsiasi dimensione e spessore e con qualsiasi sviluppo, anche in posizioni non facilmente accessibili.

Compreso l'uso dei ponteggi di servizio fino a m 4,00 di altezza ed il loro disarmo, le opere provvisoriale e di presidio, la cernita e l'accatastamento dei materiali rimossi, il tiro in basso, il carico e il



trasporto dei materiali nell'ambito del cantiere e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

Meno € **1.000,00** per il ripristino del muro del bagno nella vecchia posizione (vedere pianta allegato 26) e meno € **500,00** per il nuovo accatastamento (**fusione dei due piani in uno**) avremo che il **valore finale del secondo piano sarà pari ad Euro 71.159,20.**

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

Superfici principali – primo piano			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	96,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 40	9,60
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 20	4,40
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	4,40
Due balconi	25%	-	6,60
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			121,00
Superfici principali – secondo piano			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	66,00
Muri perimetrali	100%	spessore cm 40	2,60
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	1,20
Due balconi	25%	-	6,60
Terrazza coperta	33%	-	16,00
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			92,40



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

Trattasi del pignoramento dell’intera unità immobiliare.

Quesito n. 6: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

LOTTO 2

Abitazione in primo e secondo piano sita Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civico 6, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al foglio 69, particella 2082 subalterni 3 e 4

Abitazione in primo e secondo piano sita in Trinitapoli (BT) alla **via Carlo Levi civico 6**, con accesso da portone d’ingresso allo stabile di via Carlo Levi, 6; confinante con via Carlo Levi, vano scala, magazzino alla via Carlo Levi civico 2/4, edificio adiacente sulla via Giustino Fortunato; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli (BT) è censita al **foglio 69, particella 2082 subalterno 3**, categoria A/3, classe 2,



consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 117**, escluse aree scoperte mq 111 e rendita € 369,27 e **foglio 69, particella 2082 subalterno 4**, categoria **A/3**, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale **mq 78** (in realtà **mq 92**), escluse aree scoperte mq 66 e rendita € 234,99.

Prezzo base: € 156.537,20

Quesito n. 7: “Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l’intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l’ICI/IMU) con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.

Verifichi l’esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell’art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni”.

Il lotto è in possesso al sig.

Il secondo piano è ad oggi abitato dalla loro figlia Fonte Tiziana Vitto.



Quesito n. 8: “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l’esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) 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”.

Non esistono vincoli di tale natura, salvo il rispetto dei vincoli prescritti per costruzioni ubicate in centro storico, ove è previsto il restauro conservativo.

Non vi è Condominio.

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”.

Dall’elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** (All.40), alla data del 28/11/2022, sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- **Ipoteca volontaria n. 1616 del 23/04/2008 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A.** con sede in Torino – Piazza San Carlo, 156, e **contro**



(BT) il 07/10/1953 (debitore non datore di ipoteca) per Euro 180.000,00 di cui Euro 120.000,00 a garanzia di mutuo fondiario; durata dieci anni, come da **atto notarile pubblico** a rogito del notaio Ferdinando Parente di Trinitapoli in **data 21/04/2008, rep. 16441/7519**.

- **Ipoteca legale n. 4161 del 04/11/2010 a favore di EQUITALIA ETR S.p.A.** con sede in Cosenza, domicilio ipotecario eletto:

- **Ipoteca della riscossione n. 2538 del 01/12/2015 a favore di EQUITALIA SUD S.p.A.** con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: EQUITALIA S.p.A. – via Antonio Gramsci, 43 - Foggia, e **contro**

EQUITALIA SUD

S.p.A. di Roma, in data **30/11/2015, rep. 1504/4315**.

- **Ipoteca della riscossione n. 2749 del 18/11/2016 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A.** con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: EQUITALIA S.p.A. – via Antonio Gramsci, 43 - Foggia, e **con** nato a

Euro 104.125,64 di cui Euro 52.062,82 per capitale; Pubblico



Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A. di Roma, in data **17/11/2016, rep. 1708/4316.**

- **Pignoramento Immobiliare n. 9461 del 21/07/2020 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A.** con sede in Torino, domicilio ipotecario eletto: avv. LUIGI LASALA, C.F. LSSLGU68M21D643O – viale Ofanto, 301 – 71121 Foggia, e **contro**

uro
52.062,82 per capitale; Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA, in data **07/07/2020, rep. 2047 (All.41).**

Quesito n. 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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”.

Primo piano

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

È stata rinvenuta la **dichiarazione di agibilità** dell’abitazione con **Pratica N. 216/77 – 56/78**, approvata dall’Assessore all’Urbanistica e dal Sindaco in data **24 marzo 1992 (All.30).**

Secondo piano

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.



È stata rinvenuta la **dichiarazione di agibilità-abitabilità** dell'abitazione con **Certificato rilasciato dalla USL FG/11 – Servizio di Igiene Pubblica**, approvato dal Dirigente dei Servizi Sanitari in data **7 dicembre 1991** (All.29).

Quesito n. 11: “Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze 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 ad 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”.



È stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto mancante (All.43).

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

Primo piano

b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, **tranne che per la presenza di un abuso edilizio non sanabile consistente nella realizzazione del w.c. in primo piano, sul balcone, uscendo a destra, dalla cucina, che andrà smontato** (vedasi planimetria originale depositata nel progetto – allegato 23).

c) L'immobile è munito di **Concessione Edilizia N. 216/77 del 14/01/1978 (All.24) e Ultimazione Lavori, protocollo N. 6563 del 23 aprile 1991 (All.25)**, la prima approvata dal Sindaco di Trinitapoli e la seconda dall'Assessore all'Urbanistica per la realizzazione di un primo piano ad uso civile abitazione.

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

e) E' presente, come già detto, la seguente opera abusiva: **w.c. in primo piano, sul balcone, uscendo a destra, dalla cucina, che andrà smontato.**



Secondo piano

b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, **tranne che per la presenza di un abuso edilizio non sanabile consistente proprio nella chiusura totale della tettoia realizzata in secondo piano per una superficie di mq 50, di cui si andranno a smontare tutti gli infissi, sia parete finestrata che porte – finestre.** (vedasi planimetria quotata dello scrivente – allegato 14 e planimetria originale depositata nel progetto – allegato 26).

c) L'immobile è munito di **Approvazione del progetto - pratica N. 56/78 del 16/05/1978** approvata dal Sindaco di Trinitapoli per la realizzazione di un immobile in secondo piano per spazi tecnici. (All.27) e **Concessione per esecuzione lavori edili pratica N. 56/78 del 16/05/1978** approvata dal Sindaco di Trinitapoli il 25/05/1978 (All.28).

L'immobile è munito di **Concessione Edilizia N. 56/1978 del 25/03/1978** e **Ultimazione Lavori del 18/09/1980** (All.31), approvate dal Sindaco di Trinitapoli e dall'Assessore all'Urbanistica per la realizzazione di volumi tecnici in secondo piano.

La tettoia in legno (aperta) è rappresentata nella planimetria di progetto **regolarmente deposita** in data **22/05/2014** dal progettista e direttore dei lavori ing. Giuseppe Giuliano (All.ti 31, 32)

Quest'ultima è dotta di **Permesso di Costruire N. 75, pratica edile N. 58/14 – protocollo n. 7610 del 23/06/2014** (All.34).

Si allega **relazione tecnica** per costruzione tettoia aperta in legno lamellare (All.35).

Comunicazione inizio lavori Permesso di Costruire N. 58 del 23/06/2014 (All.36).



Comunicazione fine lavori Permesso di Costruire N. 58 del 23/06/2014 - lavori ultimati in data **14/01/2015**(All.37).

Trasmissione copia autorizzazione per realizzazione di opere in zona sismica dell'11/12/2014 (All.38).

Trasmissione copia autorizzazione di avvenuto e corretto deposito struttura ultimata del 16/01/2015 (All.39).

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

e) E' presente, come già detto, la seguente opera abusiva: **chiusura totale della tettoia realizzata in secondo piano per una superficie di mq 50, di cui si andranno a smontare tutti gli infissi, sia parete finestrata che porte – finestre.**

f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Quesito n. 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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non si tratta di edilizia riguardante l'Istituto Autonomo per le Case Popolari.



RIEPILOGO LOTTO 2

Abitazione in primo e secondo piano sita Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civico 6, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli al foglio 69, particella 2082 subalterni 3 e 4

Abitazione in primo e secondo piano sita in Trinitapoli (BT) alla **via Carlo Levi civico 6**, con accesso da portone d'ingresso allo stabile di via Carlo Levi, 6.

L'abitazione confina con via Carlo Levi, vano scala, magazzino alla via Carlo Levi civico 2/4, edificio adiacente sulla via Giustino Fortunato; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli (BT) è censita al **foglio 69, particella 2082 subalterno 3**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 117**, escluse aree scoperte mq 111 e rendita € 369,27 unita al **foglio 69, particella 2082 subalterno 4**, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale totale **mq 78** (in realtà **mq 92**), escluse aree scoperte mq 66 e rendita € 234,99.

- **Ipoteca volontaria n. 1616 del 23/04/2008 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A.** con sede in Torino – Piazza San Carlo, 156, e **contro**

Euro 180.000,00 di cui Euro 120.000,00 a garanzia di mutuo fondiario; durata dieci anni, come da **atto notarile pubblico** a rogito del notaio Ferdinando Parente di Trinitapoli in **data 21/04/2008, rep. 16441/7519**.

- **Ipoteca legale n. 4161 del 04/11/2010 a favore di EQUITALIA ETR S.p.A.** con sede in Cosenza, domicilio ipotecario eletto:



EQUITALIA ETR S.p.A. – via Portogallo, 10 Foggia, e **contro**

per Euro 94.666,56 di cui Euro 47.333,28 per capitale; Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR S.p.A. di Cosenza, in data **02/11/2010, rep. 6679/43.**

- **Ipoteca della riscossione n. 2538 del 01/12/2015 a favore di EQUITALIA SUD S.p.A.** con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: EQUITALIA S.p.A. – via Antonio Gramsci, 43 - Foggia, e **contro V**

C.F. per Euro 151.836,52 di cui Euro 75.918,26 per capitale; Pubblico Ufficiale EQUITALIA SUD S.p.A. di Roma, in data **30/11/2015, rep. 1504/4315.**

- **Ipoteca della riscossione n. 2749 del 18/11/2016 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A.** con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: EQUITALIA S.p.A. – via Antonio Gramsci, 43 - Foggia, e **con**

Euro 104.125,64 di cui Euro 52.062,82 per capitale; Pubblico Ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE S.p.A. di Roma, in data **17/11/2016, rep. 1708/4316.**

- **Pignoramento Immobiliare n. 9461 del 21/07/2020 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A.** con sede in Torino, domicilio ipotecario eletto: avv. LUIGI LASALA, C.F.

FOGGIA, in data **07/07/2020, rep. 2047.**



Attualmente l'abitazione in primo piano è in possesso ed abitata dal sig.

a loro figlia Fonte Tiziana Vitto.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

È stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto mancante.

Per il **primo piano** è stata rinvenuta la **dichiarazione di agibilità** dell'abitazione con **Pratica N. 216/77 – 56/78**, approvata dall'Assessore all'Urbanistica e dal Sindaco in data **24 marzo 1992**.

Per il **secondo piano** è stata rinvenuta la **dichiarazione di agibilità-abitabilità** dell'abitazione con **Certificato rilasciato dalla USL FG/11 – Servizio di Igiene Pubblica**, approvato dal Dirigente dei Servizi Sanitari in data **7 dicembre 1991**.

L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

Per il **primo piano** è stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, **tranne che per la presenza di un w.c. sul balcone, uscendo a destra, dalla cucina, che andrà smontato.**

L'immobile è munito di **Concessione Edilizia N. 216/77 del 14/01/1978 e Ultimazione Lavori, protocollo N. 6563 del 23 aprile 1991**, la prima approvata dal Sindaco di Trinitapoli e la seconda dall'Assessore all'Urbanistica per la realizzazione di un primo piano ad uso civile abitazione.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

E' presente, come già detto, la seguente opera abusiva: **w.c. sul balcone, uscendo a destra, dalla cucina, che andrà smontato.**



Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Per il **secondo piano** è stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, **tranne che per la presenza di un abuso edilizio non sanabile consistente proprio nella chiusura totale della tettoia realizzata in secondo piano per una superficie di mq 50, di cui si andranno a smontare tutti gli infissi, sia parete finestrata che porte – finestre.**

L'immobile è munito di **Approvazione del progetto - pratica N. 56/78 del 16/05/1978** approvata dal Sindaco di Trinitapoli per la realizzazione di un immobile in secondo piano per spazi tecnici e Concessione per esecuzione lavori edili **pratica N. 56/78 del 16/05/1978** approvata dal Sindaco di Trinitapoli il 25/05/1978.

L'immobile è munito di **Concessione Edilizia N. 56/1978 del 25/03/1978** e **Ultimazione Lavori del 18/09/1980**, approvate dal Sindaco di Trinitapoli e dall'Assessore all'Urbanistica per la realizzazione di volumi tecnici in secondo piano.

La tettoia in legno (aperta) è rappresentata nella planimetria di progetto **regolarmente deposita** in data **22/05/2014**.

Quest'ultima è dotta di **Permesso di Costruire N. 75, pratica edile N. 58/14 – protocollo n. 7610 del 23/06/2014**.

Comunicazione inizio lavori Permesso di Costruire N. 58 del 23/06/2014.

Comunicazione fine lavori Permesso di Costruire N. 58 del 23/06/2014 - lavori ultimati in data **14/01/2015**.

Trasmissione copia autorizzazione per realizzazione di opere in zona sismica dell'11/12/2014.

Trasmissione copia autorizzazione di avvenuto e corretto deposito struttura ultimata del 16/01/2015.



E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

E' presente, come già detto, la seguente opera abusiva: **chiusura totale della tettoia realizzata in secondo piano per una superficie di mq 50, di cui si andranno a smontare tutti gli infissi, sia parete finestrata che porte – finestre.**

Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

Prezzo base: € 156.537,20



Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbali di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale magazzino a piano terreno sito Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civici 2/4 angolo viale I Maggio civico 67, censito al foglio 69, particella 2082 subalterno 2 (All.2).
- ✓ planimetria catastale magazzino al foglio 69, particella 2082 subalterno 2 (All.3);
- ✓ pianta quotata magazzino al foglio 69, particella 2082 subalterno 2 (All.4);
- ✓ pianta superfici nette magazzino al foglio 69, particella 2082 subalterno 2 (All.5);
- ✓ pianta superficie lorda magazzino al foglio 69, particella 2082 subalterno 2 (All.6);
- ✓ visura storica catastale abitazione in primo piano sita in Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civico 6, censita al foglio 69, particella 2082 subalterno 3 (All.7);
- ✓ planimetria catastale abitazione al foglio 69, particella 2082 subalterno 3 (All.8);
- ✓ pianta quotata abitazione al foglio 69, particella 2082 subalterno 3 (All.9);
- ✓ pianta superfici nette abitazione al foglio 69, particella 2082 subalterno 3 (All.10);
- ✓ pianta superficie lorda abitazione al foglio 69, particella 2082 subalterno 3 (All.11);
- ✓ visura storica catastale abitazione in secondo piano sita in Trinitapoli (BT) alla via Carlo Levi civico 6, censita al foglio 69, particella 2082 subalterno 4 (All.12);



- ✓ planimetria catastale abitazione al foglio 69, particella 2082 subalterno 4 (All.13);
- ✓ pianta quotata abitazione al foglio 69, particella 2082 subalterno 4 (All.14);
- ✓ pianta superfici nette abitazione al foglio 69, particella 2082 subalterno 4 (All.15);
- ✓ pianta superficie lorda abitazione al foglio 69, particella 2082 subalterno 4 (All.16);
- ✓ atto di compravendita del 09/07/1969 a rogito del notaio Giovanni Landriscina di Trinitapoli (All.17);
- ✓ Atto di Matrimonio del Comune di Trinitapoli (BT) Numero 21

1 V

in via Carlo Levi n. 6 – primo piano (All.19);

- ✓ planimetria di progetto originario del magazzino (All.20);
- ✓ approvazione del progetto del 30/07/1971 (All.21);
- ✓ nulla osta per l'esecuzione di lavori edili, pratica N. 89/71 del 20 giugno 1973 (All.22);
- ✓ planimetria di progetto originario del primo piano (All.23);
- ✓ Concessione Edilizia N. 216/77 del 14/01/1978 (All.24);
- ✓ Ultimazione Lavori, protocollo N. 6563 del 23 aprile 1991 (All.25);
- ✓ planimetria di progetto originario del secondo piano (All.26);
- ✓ Approvazione del progetto - pratica N. 56/78 del 16/05/1978 approvata dal Sindaco di Trinitapoli per la realizzazione di un immobile in secondo piano per spazi tecnici. (All.27);



- ✓ Concessione per esecuzione lavori edili pratica N. 56/78 del 16/05/1978 approvata dal Sindaco di Trinitapoli il 25/05/1978 (All.28);
- ✓ Abitabilità primo piano e spazi tecnici secondo piano (All.29);
- ✓ Autorizzazione di abitabilità piano terra, primo piano e spazi tecnici secondo piano (All.30);
- ✓ Concessione Edilizia N. 56/1978 del 25/03/1978 e Ultimazione Lavori del 18/09/1980 (All.31);
- ✓ tettoia in legno (aperta) rappresentata nella planimetria di progetto regolarmente deposita in data 22/05/2014 dal progettista e direttore dei lavori ing. Giuseppe Giuliano (All.ti 32, 33);
- ✓ Permesso di Costruire N. 75, pratica edile N. 58/14 – protocollo n. 7610 del 23/06/2014 (All.34);
- ✓ relazione tecnica per costruzione tettoia aperta in legno lamellare (All.35);
- ✓ Comunicazione inizio lavori Permesso di Costruire N. 58 del 23/06/2014 (All.36);
- ✓ Comunicazione fine lavori Permesso di Costruire N. 58 del 23/06/2014 - lavori ultimati in data 14/01/2015(All.37);
- ✓ Trasmissione copia autorizzazione per realizzazione di opere in zona sismica dell'11/12/2014 (All.38);
- ✓ Trasmissione copia autorizzazione di avvenuto e corretto deposito struttura ultimata del 16/01/2015 (All.39);
- ✓ elenco completo delle iscrizioni e trascrizioni contro (All.40);
- ✓ Pignoramento Immobiliare n. 9461 del 21/07/2020 a favore di INTESA SAN PAOLO S.p.A. (All.41).
- ✓ documentazione fotografica commentata (All.42);



✓ attestato di prestazione energetica edificio (All.43).

Tutto ciò è quanto lo scrivente rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Foggia, 28 dicembre 2022

Con ossequi
L'Esperto d'Ufficio
Dott. arch. Augusto Bardin

Aut. Augusto Bardin



AUGUSTO BARDIN
ARCHITETTO
Settore A n° 057
della Provincia di Foggia

