

Tribunale Ordinario di Foggia



Esecuzione immobiliare
N. 337/2019 R.G.E.

G.E.

dott.ssa Valentina PATTI

**“BANCA MONTE DEI PASCHI DI
SIENA S.pA.
C/**



Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Lucera, 24 maggio 2021

C.T.U.

Arch. Antonio DE ANGELIS



| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA..... | 2 |
| 2. LE OPERAZIONI PERITALI..... | 3 |
| 3. RISPOSTA AL QUESITO N. 1..... | 4 |
| 4. RISPOSTA AL QUESITO N. 1) bis..... | 4 |
| 5. RISPOSTA AL QUESITO N. 1) ter..... | 6 |
| 6. RISPOSTA AL QUESITO N. 1) quater..... | 7 |
| 7. RISPOSTA AL QUESITO N. 1) quinquies..... | 7 |
| 8. RISPOSTA AL QUESITO N. 2..... | 8 |
| 9. RISPOSTA AL QUESITO N. 2) bis..... | 9 |
| 10. RISPOSTA AL QUESITO N. 3..... | 10 |
| 11. RISPOSTA AL QUESITO N. 4..... | 12 |
| 12. RISPOSTA AL QUESITO N. 4) bis..... | 15 |
| 13. RISPOSTA AL QUESITO N. 5..... | 16 |
| 14. RISPOSTA AL QUESITO N. 6..... | 16 |
| 15. RISPOSTA AL QUESITO N. 7..... | 18 |
| 16. RISPOSTA AL QUESITO N. 8..... | 18 |
| 17. RISPOSTA AL QUESITO N. 9..... | 19 |
| 18. RISPOSTA AL QUESITO N. 10..... | 20 |
| 19. RISPOSTA AL QUESITO N. 11..... | 21 |
| 20. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 a)..... | 22 |
| 21. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 b)..... | 22 |
| 22. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 c)..... | 23 |
| 23. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 d)..... | 24 |
| 24. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 e)..... | 24 |
| 25. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 f)..... | 26 |
| 26. RISPOSTA AL QUESITO N. 12..... | 26 |
| 27. SPECCHIO RIEPILOGATIVO LOTTO..... | 27 |
| ELENCO ALLEGATI..... | 29 |



Al G.E. dott.ssa **Valentina PATTI**

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzione Immobiliare n. 337/2019 R.G.E.

<creditore>

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.

c/

<debitore>



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

oooooooooooooooooooo

1. PREMESSA

Lo scrivente arch. Antonio De Angelis, con provvedimento del 13.07.2020, veniva nominato dalla S.V. esperto nella procedura in epigrafe e convocato per il 04.02.2021, per rendere giuramento di rito relativamente all'incarico.

Data l'emergenza sanitaria in corso, si è proceduto con l'affidamento di detto incarico con modalità digitali.

Il sottoscritto depositava atto telematico firmato digitalmente contenente dichiarazione di accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito (secondo la formula "giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi").

La S.V. assegnava termine di 90 giorni per il

deposito telematico dell'elaborato peritale e disponeva il rinvio della procedura all'udienza del 29.06.2021.

o o o o o o o o o o o o o o o o

2. LE OPERAZIONI PERITALI

Previo esame degli atti della procedura espropriativa ed accesso presso i pubblici uffici, con avviso a mezzo raccomandata a.r. e/o pec lo scrivente dava rituale comunicazione alle parti tutte dell'avvio delle operazioni peritali, invitandole a presentarsi il giorno 24.03.2021, ore 11,00, presso il bene oggetto di pignoramento, situato in San Severo alla Via Deliceto n. 18 (*vedasi allegato "A"*).

Quivi giunto il sottoscritto trovava presenti i sigg. XX debitori.

Le operazioni peritali sono consistite nella ispezione dell'immobile pignorato e successivi rilievi fotografico e planimetrico del medesimo immobile.

Al termine del sopralluogo, eseguito alla presenza degli intervenuti, lo scrivente redigeva idoneo verbale letto e sottoscritto per conferma dai medesimi intervenuti (*vedasi allegato "A"*).

Ciò premesso, visti ed esaminati gli atti di causa, effettuate le tutte indagini ritenute necessarie e possibili, esaminato il caso, in risposta ai quesiti posti dalla S.V. il sottoscritto C.T.U.

Firmato Da: DE ANGELIS ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 34847c7ddeae57cf95a111afb2bad50



ritiene di poter riassumere quanto segue.

o o

3. RISPOSTA AL QUESITO N. 1

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

Dal controllo preliminare della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., il sottoscritto ha verificato che essa è completa, riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

o o

4. RISPOSTA AL QUESITO N. 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 at-



ti 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"

La documentazione prodotta dal creditore procedente riguarda il bene pignorato ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti la trascrizione del pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto ai debitori come appresso indicato:

| Comune | Foglio | Particella |
|------------|--------|------------|
| San Severo | 79 | 1553/1 |
| | | 1555/4 |

Atto di compravendita del 24.06.2010 - Notaio: Frattarolo Vincenzo, Rep. n. 210828

a favore
[redacted] proprietà 1/2
[redacted] proprietà 1/2
contro
[redacted], proprietà per 1/1

Atto di compravendita del 02.08.2006 (foglio 79 particelle 190 e 261) - Notaio: Di Bitonto Francesco, Rep. n. 60282

a favore
[redacted] proprietà 1/1
contro
[redacted] proprietà per 1/6
P [redacted] a, proprietà per 1/6
[redacted] proprietà per 1/6
[redacted] proprietà per 1/6
[redacted], proprietà per 1/6
[redacted] proprietà per 1/6



Successione per causa di morte di S. [redacted] deceduta il 26.03.2000, denuncia n. 1057 volume 189

a favore

[redacted] proprietà per 1/6

[redacted] a, proprietà per 1/6

[redacted] a, proprietà per 1/6

[redacted] proprietà per 1/6

[redacted] proprietà per 1/6

[redacted] proprietà per 1/6

Atto di compravendita del 03.05.1962 (**foglio 79 particelle 190**) - Notaio: Jannarelli Rocco, trascritto a Lucera il 27.07.1962

a favore

[redacted] proprietà per 1/1

contro

[redacted] proprietà per 1/1

Atto di compravendita del 03.06.1962 (**foglio 79 particelle 261**) - Notaio: Jannarelli Rocco, trascritto a Lucera il 11.08.1962

a favore

[redacted] proprietà per 1/1

contro

[redacted] proprietà per 1/2

[redacted] proprietà per 1/2

o o o o o o o o o o o o o o o o

5. RISPOSTA AL QUESITO N. 1) ter

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



Dalla documentazione acquisita presso l'Agazia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio (Servizi Catastali), lo scrivente ha verificato la corrispondenza dei dati catastali dell'unità immobiliare con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (*vedasi allegato "C"*).

oooooooooooooooooooo

6. RISPOSTA AL QUESITO N. 1) quater

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

Dalla verifica effettuata dal sottoscritto non risultano gravare sull'immobile in questione altre procedure esecutive.

oooooooooooooooooooo

7. RISPOSTA AL QUESITO N. 1) quinquies

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

Al fine di verificare il regime patrimoniale della debitrice, il sottoscritto inoltrava regolare richiesta ai servizi demografici prima del Comune di San Severo *(vedasi allegato "B")*.

Dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio si evince che i debitori risultano in regime di comunione dei beni *(vedasi allegato "B")*.

o o

8. RISPOSTA AL 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"

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta essere il seguente:

- **appartamento** (su due livelli di piano) in San Severo alla Via Deliceto n. 18, piano S1-T, - foglio 79, particelle graffate 1553 sub 1 - 1555 sub 4 *(vedasi allegato "C")*.

CONFINI

Il piano terra confina con altre unità immobiliari e androne comune, mentre il piano interrato confina con terrapieno, cortile di pertinenza e altri immobili *(vedasi allegato "C")*.

DATI CATASTALI

Da riscontro effettuato presso l'Ufficio Pro-



vinciale di Foggia - Territorio (Servizi Catastali), l'immobile risulta censito come segue (*vedasi allegato "C"*):

Comune di San Severo

| foglio | particella | sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------|
| | 1553 | 1 | | | | |
| 79 | | | A/3 | 3 | 4 vani | € 402,84 |
| | 1555 | 4 | | | | |

TIPOLOGIA

Trattasi edilizia plurifamiliare.

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato in San Severo, alla Via Deliceto n. 18.

ACCESSI

Dal civico 18 di Via Deliceto.

o o o o o o o o o o o o o o o o

9. RISPOSTA AL QUESITO N. 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 ad 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 ad ortofoto per la loca-



lizzazione del bene/i staggito/i"

Lo scrivente ha proceduto con l'esatta individuato dei beni oggetto di espropriazione mediante la sovrapposizione di ortofoto e stralcio di foto satellitari, reperiti su sito ufficiale della Provincia di San Severo, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI (*vedasi allegato "C"*).

oooooooooooooooooooo

10. RISPOSTA AL QUESITO N. 3

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

Il fabbricato includente l'immobile in questione si sviluppa su quattro livelli di piano fuori

terra e uno entrotterra; ha struttura portante intelaiata in c.a.; gli orizzontamenti sono in laterocemento; i prospetti sono intonacati e tinteggiati; i balconi (con ringhiere in metallo verniciato) e le velette sono in calcestruzzo a facciavista tinteggiato; la copertura è piana.

o o o o o o o

Immobile al foglio 79 p.lla 1553/1 e 1555/4

L'appartamento si sviluppa su due livelli: **piano interrato**, composto da soggiorno-pranzo, tinello, wc e cortile di pertinenza, e **piano terra**, composto da due camere, disimpegno e bagno (*vedasi allegato "C"*).

Si presenta con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, infissi esterni in legno con tapparelle in pvc, infissi interni in legno, pavimenti in piastrelle di gres completi di battiscopa, impianti elettrico (di tipo sottotraccia) e idrico-fognante. Gli ambienti sono dotati di termosifoni allacciati all'impianto di riscaldamento autonomo, con caldaia a gas metano, posizionata all'esterno (*vedasi allegato "D"*).

La superficie netta coperta del **piano interrato** è pari a circa 37,73 mq, quella lorda 48,78 mq, oltre a 14,23 mq di cortile.

L'altezza utile dei vani è di circa 2,50 m.

La superficie netta coperta del **piano terra** è

Dalla teoria estimativa si evince che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè, in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione del quesito e dall'oggetto della procedura emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale L'immobile possono essere scambiati o compravenduti in un dato mercato: **il valore cioè di cui si chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato** e ad esso solo lo scrivente ha inteso riferirsi.

È noto che il valore di mercato di un bene economico si ottiene comunemente attraverso la capitalizzazione del reddito netto (beneficio fondiario). A siffatto procedimento altri seguono integrandolo e sostituendolo.

La determinazione del beneficio fondiario a mezzo del procedimento analitico richiede la conoscenza della redditività media costante, nonché delle relative spese medie. Con il possesso di elementi strettamente aderenti alla realtà, l'indicato criterio permette la determinazione dei redditi netti certi e, quindi, la individuazione del più probabile valore di mercato.

Ciò, purtroppo, non ricorre nel caso.

Pertanto, dal momento che il mercato di beni immobili del tipo di quelli oggetto della presente stima è presente in zona, allo scrivente non è rimasto che effettuare la **stima con riferimento al mercato di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche** venduti di recente.

Per questo svolgeva indagini di mercato anche presso Enti pubblici (Archivio Notarile - Agenzia delle Entrate - Ufficio Tecnico Comunale) ed operatori del settore, pervenendo ai valori che di seguito riporta in modo sintetico, e che comunque hanno in conto le caratteristiche specifiche già menzionate dei beni.

Il valore unitario (€/mq) andrà ad essere moltiplicato per i metri quadrati totali di "superficie commerciale" delle unità immobiliari, essendo (il metro quadrato di superficie commerciale) il parametro generalmente utilizzato ed apprezzato nel mercato immobiliare in esame.

La "superficie commerciale" risulta pari alla somma della superficie coperta dei singoli locali (al lordo delle murature interne ed esterne e del 50% di quelle di confine con abitazioni limitrofe) e della superficie delle attinenze esterne, opportunamente ragguagliate con i coefficienti in aderenza alle indicazioni del mercato immobiliare locale.

In base ai criteri di stima di cui sopra, tenuto conto dei valori rilevati per beni simili nella zona, si possono attribuire alle Superfici Commerciali degli immobili in questione i seguenti valori unitari:

| foglio | particella | sub | Destinazione d'uso | €/mq |
|--------|--------------|--------|--------------------|--------|
| 79 | 1553 1555 | 1 4 | Abitazione | 800,00 |

VALUTAZIONE IMMOBILE

| Descrizione | Superficie Commerciale mq | Valore unitario €/mq | Valore totale € |
|--------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| appartamento | 80,24 | 800,00 | 64.200,00 |

◊ ◊

12. RISPOSTA AL QUESITO N. 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"

Le superfici rilevate risultano essere:

| Destinazione | Superficie mq | Coeff. di omogeneizzazione | Superficie Commerciale mq |
|--------------|---------------|----------------------------|---------------------------|
|--------------|---------------|----------------------------|---------------------------|

| | | | |
|-------------------|-------|------|--------------|
| - piano interrato | 48,78 | 60% | 29,27 |
| - piano terra | 49,55 | 100% | 49,55 |
| - cortile | 14,23 | 10% | 1,42 |
| TOTALE SCV | | | 80,24 |

o o o o o o o o o o o o o o o o o o

13. RISPOSTA AL 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"

Lo scrivente ha verificato che non si tratta di beni indivisi.

Il bene oggetto della presente procedura appartiene ai debitori per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno di proprietà.

o o o o o o o o o o o o o o o o o o

14. RISPOSTA AL 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"

Lo scrivente ritiene che il bene facente parte della presente procedura esecutiva, data la conformazione e complementarità, può essere proposto in vendita come unico lotto, appresso indicato.

LOTTO UNICO

Quota 1/1 della proprietà di unità immobiliare in San Severo alla Via Deliceto n. 18.

L'**appartamento** si sviluppa su due livelli: **piano interrato**, composto da soggiorno-pranzo, tinello, wc e cortile di pertinenza, e **piano terra**, composto da due camere, disimpegno e bagno.

La superficie netta coperta del **piano interrato** è pari a circa 37,73 mq, quella lorda 48,78 mq, oltre a 14,23 mq di cortile.

L'altezza utile dei vani è di circa 2,50 m.

La superficie netta coperta del **piano terra** è pari a circa 38,64 mq, quella lorda 49,55 mq.

L'altezza utile dei vani è di circa 2,70 m.

Il piano terra confina con altre unità immobiliari e androne comune, mentre il piano interrato confina con terrapieno, cortile di pertinenza e altri immobili.

I dati catastali risultano essere i seguenti:

Comune di San Severo

| foglio | particella | sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|--------------|--------|-----------|--------|-------------|----------|
| 79 | 1553 1555 | 1 4 | A/3 | 3 | 4 vani | € 402,84 |

Il **prezzo base** è pari a **€ 64.200,00**.

o o o o o o o o o o o o o o o o

15. RISPOSTA AL 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 bene oggetto di pignoramento risulta essere occupato dai debitori e costituisce **abitazione principale**.

o o o o o o o o o o o o o o o o

16. RISPOSTA AL 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, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima"

Il sottoscritto ha accertato che **non esistono** formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (*vedasi allegato "C"*).

oooooooooooooooooooo

17. RISPOSTA AL 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"

Lo scrivente ha accertato che sui beni oggetto di pignoramento esistono le formalità, che saranno cancellati e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, appresso riportate:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 15.03.2007

ai nn. 6688/1097, **a favore** di BANCAPULIA S.p.A.
con sede in San severo, **contro** [REDACTED]

➤ **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 02.07.2010
ai nn. 14620/2456, **a favore** di MONTE DEI PASCHI
DI SIENA S.p.A. con sede in Siena, **contro** [REDACTED]
[REDACTED]

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili, trascritto in
data 13.09.2019 al n. 19328 Reg. Gen. e n.
14623 Reg. Part., **a favore** di MONTE DEI PASCHI
DI SIENA S.p.A. con sede in Siena, **contro** [REDACTED]
[REDACTED]

o o o o o o o o o o o o o o o o

18. RISPOSTA AL 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 e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”

Il sottoscritto, al fine di accertare la regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile pignorato, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, inviava al

Sindaco del Comune di San Severo apposita richiesta tendente ad ottenere copie della documentazione relativa alla pratica urbanistico-edilizia, oltre che al rilascio di elenco atti ed adempimenti necessari a regolarizzare l'immobile pignorato, qualora esso risultasse abusivamente realizzato (*vedasi allegato "B"*).

Dalla documentazione rilasciata dall'U.T.C. di San Severo risulta che la palazzina includente l'immobile oggetto della procedura è stata realizzata in forza di Permessi di Costruire n. 21 del 12.02.2007 e n. 301 del 11.12.2008 e D.I.A. del 18.06.2008, prot. 11621 (*vedasi allegato "B"*).

Per l'immobile in questione risulta rilasciato in data 18.06.2009 il certificato di agibilità (*vedasi allegato "B"*).

oooooooooooooooooooo

19. RISPOSTA AL QUESITO N. 11

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



Lo scrivente, pur accertando la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'appartamento, non ha potuto provvedere alla predisposizione della medesima certificazione in quanto i debitori, nel corso del sopralluogo, hanno affermato di non essere in possesso del rapporto di controllo aggiornato e del libretto di impianto, indispensabili per l'invio dell'APE al Sistema Informativo della Regione Puglia per la gestione degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici "APE Puglia" (vedasi allegato "C").

o o o o o o o o o o o o o o o o o o o o

20. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 a)

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

L'immobile della procedura risulta regolarmente accatastato (vedasi allegato "C").

o o o o o o o o o o o o o o o o o o o o

21. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 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"

In sede di sopralluogo lo scrivente ha verificato la non completa **conformità** tra quanto rilevato e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti (*vedasi allegato "B"*).

Le attività tecniche da porre in essere per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi consistono nella predisposizione e invio del Docfa all'Agencia del Territorio.

I costi prevedibili ammontano a **€ 400,00**.

oooooooooooooooooooo

22. RISPOSTA AL QUESITO N. 11 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"

Il sottoscritto ha accertato che l'immobile oggetto della procedura è stato costruito successivamente alla data del 1°.9.1967.

Dalla documentazione rilasciata dall'U.T.C. di

lore 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"

Le opere abusive rilevate dal sottoscritto consistono in:

- a) demolizione di un muro interno al piano primo;
- b) cambio di destinazione d'uso del piano interrato.

L'abuso di cui al **punto a)** è suscettibile di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, previa presentazione di istanza di accertamento di conformità (D.P.R. 380/01 e ss.mm.ii.) all'UTC di San Severo, mentre per quanto riguarda l'abuso di cui al **punto b)** non può essere sanato per mancanza dei requisiti minimi (l'altezza netta interna è inferiore a m 2,70).

Il D.M. 5.07.1975 così recita: "**L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è**

degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di San Severo, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita"

Non sussistono le condizioni di cui all'art. 1 - quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

oooooooooooooooo

27. SPECCHIO RIEPILOGATIVO LOTTO

oooooooooooooooo

LOTTO UNICO

Quota 1/1 della proprietà di unità immobiliare in San Severo alla Via Deliceto n. 18.

L'**appartamento** si sviluppa su due livelli: **piano interrato**, composto da soggiorno-pranzo, tinello, wc e cortile di pertinenza, e **piano terra**, composto da due camere, disimpegno e bagno.

La superficie netta coperta del **piano interrato** è pari a circa 37,73 mq, quella lorda 48,78 mq, oltre a 14,23 mq di cortile.

L'altezza utile dei vani è di circa 2,50 m.

La superficie netta coperta del **piano terra** è pari a circa 38,64 mq, quella lorda 49,55 mq.



L'altezza utile dei vani è di circa 2,70 m.

Il piano terra confina con altre unità immobiliari e androne comune, mentre il piano interrato confina con terrapieno, cortile di pertinenza e altri immobili.

I dati catastali risultano essere i seguenti:

Comune di San Severo

| foglio | particella | sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|--------|--------------|--------|-----------|--------|-------------|----------|
| 79 | 1553 1555 | 1 4 | A/3 | 3 | 4 vani | € 402,84 |

Il **prezzo base** è pari a **€ 64.200,00**.

Il bene oggetto della presente procedura appartiene ai debitori per la quota 1/2 ciascuno di proprietà.

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere occupato dai debitori.

Sui beni gravano le seguenti formalità:

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 15.03.2007 ai nn. 6688/1097, **a favore** di BANCAPULIA S.p.A. con sede in San severo, **contro** [REDACTED]
- **Ipoteca volontaria**, iscritta in data 02.07.2010 ai nn. 14620/2456, **a favore** di MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. con sede in Siena, **contro** [REDACTED]

TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili, trascritto in data 13.09.2019 al n. 19328 Reg. Gen. e n.

