

TRIBUNALE DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo G.E.

dott.ssa Valentina Patti

Esecuzione Immobiliare N.190/20 R.G.Es.

promossa da Banca Unicredit Spa

c/

[REDACTED]

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del 10/05/2021 il sottoscritto ing. Giovanbattista Barrassi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 751 e con studio in Foggia al V.le G. Di Vittorio 205/B, pec: giovambattista.barrassi@ingpec.eu, veniva nominato in qualità di ctu/esperto nella procedura esecutiva immobiliare richiamata in epigrafe.

In data 02/12/2021 lo scrivente, previo giuramento di rito accettava l'incarico e si impegnavo a rispondere, nel **termine di 90 gg.** per il deposito telematico dell'elaborato peritale, ai quesiti posti dall'ill.mo G.E. che qui si riportano: esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda:

1) al controllo preliminare, circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, c.2, c.p.c., (estratto del castato, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al G.E. quelli mancanti o inidonei;

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 già in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare 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, etc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;



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

1) quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero) evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine 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 [REDACTED] dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi comprese 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 per le 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 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'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonchè l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

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

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

- a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà

sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli **immobili 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. 189 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

OPERAZIONI PERITALI

Il giorno **13/01/2022** alle ore 11,30, previa comunicazione data alle parti, il sottoscritto ctu/esperto si recava in Margherita di Savoia Zona Cannafesca presso l'immobile pignorato per effettuare il sopralluogo ed ispezionare il bene, oggetto di stima.

A detto appuntamento interveniva solo la parte esecutata [REDACTED]

Effettuato l'accesso procedeva all'ispezione dello stesso eseguendo rilievi metrici e fotografici ed ogni altro accertamento utile ai fini estimativi nonché per l'elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Inoltre ai fini dell'espletamento dell'incarico il sottoscritto, previa richiesta scritta con successivo accesso agli atti, provvedeva ad acquisire presso l'ufficio S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Margherita di Savoia la relativa pratica edilizia.

Altresì presso l'Agenzia del Territorio di Foggia acquisiva la planimetria catastale dell'immobile.

Detti documenti unitamente al verbale di visita del sopralluogo effettuato vengono allegati al presente elaborato peritale.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1 " Circa la completezza della documentazione in atti."

Dal controllo degli atti contenuti nel fascicolo informatico processuale i documenti, di cui all'art. 567, comma 2., c.p.c. risultano completi ed idonei.

Quesito n.1bis "Ricostruzione delle vicende traslative del bene nel ventennio ante pignoramento."

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (attuale proprietario):

1) Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia, al foglio 18, particella 858, Zona Cannafesca, Piano T-1-2, cat. A/7, cl.1, vani 7, sup. cat. mq.133, r.c. € 668,81 intestato:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
piena proprietà per 1/1.

Cronistoria al ventennio (precedenti proprietari):

La unità immobiliare sopra descritta al p.to 1) è pervenuta all'esecutato dalla società [redacted] sede in [redacted] piena proprietà per 1/1, con atto di compravendita per notaio D'Auria Matteo di Barletta in data 17/07/2009, nn. rep. 1605/1172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 13248/19773 in data 05/08/2009.

Alla società [redacted] s.r.l. costruttrice del fabbricato, la piena proprietà dell'area di sedime è pervenuta in virtù dei seguenti atti:

- Foglio 18, particelle 550 e 551, con atto di acquisto per notaio Di Martino Enrico del 22/04/2003, n. rep. 117228, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 8604/11092 in data 09/05/2003, dalla società [redacted]
[redacted] sede [redacted] (FG), piena proprietà per 1/1.

Alla società [redacted] sopra generalizzata, la piena proprietà delle predette particelle è pervenuta con atto di acquisto per notaio Capotorto Giuseppe del 28/08/1980, n. rep. 32592, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 104177/14052 in data 04/09/1980, dal sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] piena proprietà per 1/1.

- Foglio 18, particelle 52, 101, 171, 173, 263, 271 e 411 per atto di acquisto per notaio Di Martino Enrico del 22/04/2003 rep. 117228 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 8605/11093 in data 09/05/2003 dai sigg. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata [redacted] il [redacted] titolari ciascuno della quota di 1/3 della piena proprietà.

Ai sigg. [redacted] e [redacted] sopra generalizzati, la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà dei predetti immobili era pervenuta per successione in morte di Dibisceglia Francesco nato a Cerignola il 06/09/1927, titolare della piena proprietà, e deceduto il 17/10/1992 denuncia n.16 vol. 6871, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 16960/91042 in data 17/06/1994, eredi coniuge e figli.

Risulta accettazione tacita di eredità, per atto notaio Di Martino Enrico del 22/04/2003 rep. 117228 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 8666/12582 in data 30/05/2005 a favore dei sigg. [redacted] e [redacted] sopra generalizzati e contro il predetto [redacted]

Al sig. [redacted] sopra generalizzato la piena proprietà dell'u.i. distinta al catasto terreni al fg.18, part. 171 era pervenuta per atto di acquisto per notaio Marzano Maria del 23/03/1977 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 47535/4998 in data 06/04/1977 da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] titolare della piena proprietà.

Al sig. [redacted] sopra generalizzato, la piena proprietà delle u.i. distinte al catasto terreni al fg.18, part. 101 e 173 era pervenuta per atto di acquisto per notaio

Marzano Maria del 20/05/1977 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn.50513/8520 in data 10/06/1977 dai sigg. [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] [redacted] nata a [redacted] il [redacted] titolari della piena proprietà.

Al sig. [redacted] sopra generalizzato, la piena proprietà dell' u.i. distinta al catasto terreni al fg.18, part. 271 era pervenuta per atto di permuta per notaio Capotorto Giuseppe del 06/07/1984 rep.33901 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 173508/11648 in data 13/07/1984 dai sigg. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] nato a [redacted] il [redacted] [redacted] nato a [redacted] il [redacted] titolari della piena proprietà.

Quesito n.1ter "Verifica corrispondenza dati catastali."

I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1quater "Verifica sussistenza altre procedure esecutive."

Dall'esame della nota di trascrizione agli atti non risultano altri verbali di pignoramento gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n.1quinquies "Verifica regime patrimoniale dell' esecutato."

Dagli atti risulta che l'esecutato è in regime patrimoniale di separazione dei beni con il coniuge.

Quesito n.2 "Identificazione del bene oggetto della vendita."

1) Villetta unifamiliare censita in Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia:

Catastali: foglio 18, particella 858, Zona Cannafesca, Piano T-1-2, cat. A/7, cl.1, vani 7, sup. cat. mq.133, r.c. € 668,81.

Ubicazione ed Accesso: contrada Cannafesca - Località Foce Ofanto; accesso da strada privata.

Confini: strada privata, altra u.i.

Quesito n.2bis "Individuazione del bene oggetto della vendita."

Il bene pignorato è stato individuato mediante sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale, i cui elaborati grafici vengono allegati.

Quesito n.3 "Descrizione del bene oggetto della vendita."

Consistenza - Caratteristiche costruttive - Finiture - Impianti tecnologici - Stato generale

1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:

Trattasi di una villetta unifamiliare indipendente facente parte di un Complesso Turistico Ricettivo (casa vacanze) composta da piano terra con circostante area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva (150 mq.), pavimentata con parte a verde, primo piano con n. 2 balconi, oltre al terrazzo al secondo piano, della consistenza totale di vani 7, superficie lorda di 110 mq. con altezza del soffitto di 2,80 mt.. L'accesso ai piani superiori avviene tramite scalinata interna.

Al piano interrato è stata realizzata abusivamente una cantina di 50 mq. ca. con altezza di 1,90 mt., cui si accede tramite scala interna.

Addossata al muro della facciata principale d'ingresso vi è una tettoia con pilastri in legno. Detta tettoia in origine di 20 mq. (5x4) è stata successivamente ampliata abusivamente per altri 45 mq.

La costruzione, datata anni 2007-2008, è stata realizzata con strutture portanti in c.a. e solai in latero-c.a.

La zona urbanistica in cui ricade l'immobile è periferica, in prossimità del mare, all'interno di un piano particolareggiato del litorale, denominato I.T.T.A. (Insediamenti termali, turistici, alberghieri e residenziali)

Il livello di finitura interna è buono con pavimento in grès porcellanato, intonaco tinteggiato, serramenti in anticorodal con vetri camera e porte interne in legno.

Dotato di tutti gli impianti tecnologici, dei quali quello di riscaldamento non è attivo per mancanza di caldaia.

In definitiva lo stato generale di manutenzione e conservazione dell'abitazione nonché dell'intero fabbricato può ritenersi buono.

Quesiti nn. 4-4bis-5 "Stima del bene."

RELAZIONE DI STIMA

Criterio di stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima viene preso in considerazione il metodo di valutazione sintetico - comparativo che consiste nel paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Fonti di informazione

Agenzie immobiliari, U.T. comunale, banca dati dell'Agenzia delle Entrate dei valori immobiliari dichiarati negli atti di compravendita.

I valori rilevati sono stati confrontati con quelli desunti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, ricavandone un range di valori.

Valutazione della superficie commerciale

Il calcolo della superficie commerciale (mq.) è stato eseguito con riferimento alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale dell'OMI nonché al D.P.R. n.138 del 23/3/98 circa i coefficienti di omogeneizzazione delle pertinenze esclusive accessorie e delle superfici scoperte.

1) Immobile, di cui al p.to 1) sopra identificato:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficienti Omogeneiz.	Superficie comm.
abitazione	110	100%	110
terrazzo	38	30% fino a 25 mq. 10% restante	8,8
balconi	15	30%	4,5
cantina abusiva	50	50%	25
pertinenza scoperta	150	10%	15
Complessiva (mq.)			163,3

Valutazione immobiliare

Il range di valori di mercato (€/mq.) ricavato dall'analisi è di 900 - 1.100, riferito a condizioni di normalità dello stato conservativo generale.

Si adotta un valore medio pari a 1.000,00 (€/mq.)

Valore di stima immobile: $1.000 \times 163,3 = € 163.300,00$

Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore di stima sopra determinato vengono applicate le seguenti correzioni in considerazione della presente situazione di fatto:

- esecuzione di opere abusive, come avanti descritte, suscettibili di sanatoria;

1) riduzione del 5% del valore di stima per assenza di garanzia per vizi del bene venduto: € 8.165,00

2) Sanzione amministrativa per la sanatoria: € 5.000,00

3) Spese tecniche pratica edilizia in sanatoria (progetto, verifiche, aggiornamento catastale): € 5.000,00

Totale riduzioni: € 18.165,00

Valutazione immobiliare

Quesito n.6 "Individuazione e descrizione lotti da porre in vendita"

LOTTO UNICO

1) Villetta unifamiliare, come identificata e descritta, di cui al p.to 1) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

Prezzo base d'asta: Euro 145.135,00 (Eurocentoquarantacinquemilacentotrentacinque)

Quesito n.7 "Stato di possesso"

L'immobile pignorato risulta libero e nella piena disponibilità dell'esecutato.

Quesito n.8 "Formalità, vincoli e/o oneri gravanti sui beni a carico acquirente"

Allo stato attuale è stata accertata la mancanza di qualsiasi formalità, vincolo e/o oneri gravanti sui beni pignorati.

Quesito n.9 "Formalità, vincoli e/o oneri giuridici gravanti sui beni da cancellare"

Trascrizioni:

➤ Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia n.2418/2020 del 06/08/2020, trascritto in Foggia il 11/09/2020 ai nn.12082/15989, a favore di Unicredit spa, con sede Milano, c.f. 00348170101, e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] piena proprietà dell'immobile pignorato.

➤ Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione – del Tribunale di Trani del 20/03/2015 n. rep. 54183, trascritta in Foggia il 15/04/2015 ai nn. 4877/6286, a favore di Unicredit spa, con sede Roma, c.f. 00348170101, e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante su piena proprietà immobile pignorato.

➤ Costituzione di fondo patrimoniale con atto per notaio Fiorentino Marco del 03/09/2014 n. rep. 465/346, trascritto in Foggia il 15/09/2014 ai nn.13235/16707 a favore e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante su piena proprietà immobile pignorato.

In calce annotazione a trascrizione: sentenza dichiarativa di inefficacia ex art. 2901 c.c. del Tribunale di Trani del 28/05/2018 n. rep. 1584 nei confronti di Unicredit spa, trascritta il 02/10/2018 ai nn. 2645/20327.

➤ Convenzione edilizia con atto per notaio Di Martino Enrico del 30/05/2003 rep. 117600, trascritta in Foggia il 18/06/2003 ai nn. 11212/14717, a favore Comune di Margherita di Savoia, c.f. 00377420716, contro [REDACTED] srl, sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] relativa alle u.i. distinte al catasto terreni al fg. 18, part. 171, 52, 411, 263, 101, 173, 271, 550 e 551 oltre ad altro.

➤ Atto unilaterale d'obbligo edilizio per notaio Mariano Claudio del 04/12/1986, trascritto in Foggia il 13/12/1986 ai nn. 212722/18282, a favore Regione Puglia, cf. 80017210727, contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] relativo alle u.i. distinte al catasto terreni al fg. 18, part. 52 parte, 263 parte, 174, 271, 411 parte, 70 parte, 473 parte e 101.

Iscrizioni:

➤ Ipoteca giudiziale iscritta in Foggia il 19/03/2018 ai nn. 729/6146, per la somma di € 300.000,00 a garanzia di € 300.000,00, in virtù di D.I. Tribunale di Trani del 31/01/2018 n. rep.440, a favore di Unicredit spa, c.f. 00348170101, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante su piena proprietà immobile pignorato.

➤ Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in Foggia il 03/02/2020 ai nn. 248/2336 per la somma di € 99.983,08 a garanzia di € 49.991,54, in virtù di atto Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma del 31/01/2020 n. rep.3730/4320, a favore di Agenzia delle Entrate, sede Roma, c.f. 13756881002, con domicilio in Foggia alla Via Gramsci 43, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante su piena proprietà immobile pignorato.

Quesito n.10 "Verifica situazione edilizia - urbanistica"

L'immobile pignorato ricade nella zona del P.R.G. – Insula territoriale omogenea 33 CR6 - all'interno di un piano particolareggiato del litorale, denominato I.T.T.A. (Insediamenti termali, turistici, alberghieri e residenziali), e che in detta zona non esistono vincoli di carattere storico – paesaggistico - artistico.

Pratiche edilizie:

- Prat. n. 63/2002 - Concessione Edilizia n.02 del 23/01/2003;
- Prat. n. 91/2003 - Concessione Edilizia in variante n.31 del 20/08/2004;
- Proroghe: Prot. n. 0016388 del 06/12/2007 e prot. n.0002306 del 14/02/2008
- Certificato di usabilità (agibilità e abitabilità) del 27/07/2009.

Quesito n.11 "Attestato prestazione energetica (APE)"

Il sottoscritto abilitato ed iscritto nel registro dei soggetti certificatori della Regione Puglia (Id: 11667) ha provveduto, sulla base dei dati rilevati a seguito di sopralluogo, a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) della villetta unifamiliare pignorata, sussistendone per essa l'obbligo ai fini della vendita.

Detto attestato con codice identificativo n.1100052200224024 è stato trasmesso al Sistema Informativo APE PUGLIA in data 21/02/2022 e viene allegato alla presente perizia.

Quesito n.11b "Verifica conformità catastale"

Esiste difformità tra lo stato di fatto rilevato e quello catastale a seguito di realizzazione di opere abusive (cantina + tettoia). Necessita aggiornamento catastale.

QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO: Prezzo base d'asta: Euro 145.135,00

1) Villetta unifamiliare, come identificata e descritta, di cui al p.to 1) di sopra, per la quota pignorata di 1/1.

Intestata:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

piena proprietà per 1/1.

Catastali: foglio 18, particella 858, Zona Cannafesca, Piano T-1-2, cat. A/7, cl.1, vani 7, sup. cat. mq.133, r.c. € 668,81.

Ubicazione ed Accesso: Contrada Cannafesca – Località Foce Ofanto; Accesso da strada privata.

Confini: con strada privata, altra u.i.

Titolo provenienza bene: La unità immobiliare sopra descritta al p.to 1) è pervenuta all'esecutato dalla società [REDACTED] r.l., sede in [REDACTED] piena proprietà per 1/1, con atto di compravendita per notaio D'Auria Matteo di Barletta in data 17/07/2009, nn. rep. 1605/1172, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai nn. 13248/19773 in data 05/08/2009.

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia n.2418/2020 del 06/08/2020, trascritto in Foggia il 11/09/2020 ai nn.12082/15989, a favore di Unicredit spa, con sede Milano, c.f. 00348170101, e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] piena proprietà dell'immobile pignorato.

- Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione – del Tribunale di Trani del 20/03/2015 n. rep. 54183, trascritta in Foggia il 15/04/2015 ai nn. 4877/6286, a favore di Unicredit spa, con sede Roma, c.f. 00348170101, e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante su piena proprietà immobile pignorato.

- Costituzione di fondo patrimoniale con atto per notaio Fiorentino Marco del 03/09/2014 n. rep. 465/346, trascritto in Foggia il 15/09/2014 ai nn.13235/16707 a favore e contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante su piena proprietà immobile pignorato.

In calce annotazione a trascrizione: sentenza dichiarativa di inefficacia ex art. 2901 c.c. del Tribunale di Trani del 28/05/2018 n. rep. 1584 nei confronti di Unicredit spa, trascritta il 02/10/2018 ai nn. 2645/20327.

- Convenzione edilizia con atto per notaio Di Martino Enrico del 30/05/2003 rep. 117600, trascritta in Foggia il 18/06/2003 ai nn. 11212/14717, a favore Comune di Margherita di Savoia, c.f. 00377420716, contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] relativa alle u.i. distinte al catasto terreni al fg. 18, part. 171, 52, 411, 263, 101, 173, 271, 550 e 551 oltre ad altro.

- Atto unilaterale d'obbligo edilizio per notaio Mariano Claudio del 04/12/1986, trascritto in Foggia il 13/12/1986 ai nn. 212722/18282, a favore Regione Puglia, cf. 80017210727, contro [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] relativo alle u.i. distinte al catasto terreni al fg. 18, part. 52 parte, 263 parte, 174, 271, 411 parte, 70 parte, 473 parte e 101.

Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale iscritta in Foggia il 19/03/2018 ai nn. 729/6146, per la somma di € 300.000,00 a garanzia di € 300.000,00, in virtù di D.I. Tribunale di Trani del 31/01/2018 n. rep.440, a favore di Unicredit spa, c.f. 00348170101, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante su piena proprietà immobile pignorato.

- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in Foggia il 03/02/2020 ai nn. 248/2336 per la somma di € 99.983,08 a garanzia di € 49.991,54, in virtù di atto Agenzia delle Entrate – Riscossione sede Roma del 31/01/2020 n. rep.3730/4320, a favore di Agenzia delle Entrate, sede Roma, c.f. 13756881002, con domicilio in Foggia alla Via Gramsci 43, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] gravante su piena proprietà immobile pignorato.

Stato di occupazione: libero e nella piena disponibilità dell'esecutato.

Regolarità edilizia - urbanistica:

Pratiche edilizie:

- Prat. n. 63/2002 - Concessione Edilizia n.02 del 23/01/2003;
- Prat. n. 91/2003 - Concessione Edilizia in variante n.31 del 20/08/2004;
- Proroghe: Prot. n. 0016388 del 06/12/2007 e prot. n.0002306 del 14/02/2008
- Certificato di usabilità (agibilità e abitabilità) del 27/07/2009.

Conformità catastale: difformità tra lo stato di fatto rilevato e quello catastale a seguito di realizzazione di opere abusive (cantina + tettoia). Necessita aggiornamento catastale.

Foggia, li 23/02/2022

L'esperto/CTU
Ing. Giovanbattista Barrassi