

TRIBUNALE DI LUCERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare n°205/11 promossa dalla Banca Popolare di Puglia e Basilicata SCPA contro i sigg.

Ill.mo Giudice per le Esecuzioni
dott. ssa Giulia Stano

RISPOSTE AI QUESITI

In base alle documentazioni in mio possesso ed ai rilievi effettuati, ritengo che i beni oggetto del pignoramento possono essere compresi in un unico lotto e cioè:

fabbricato ubicato nel comune di Apricena (FG) alla via Francesco Petrarca n.14, piano quinto, scala B, interno 11, individuato catastalmente al foglio 39, particella 668, sub 31.

Quesito n. 1

SITUAZIONE CATASTALE ED IPOTECARIA

Dai controlli e verifiche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera e l'Agenzia del Territorio (ex l'U.T.E.) di Foggia, sezione staccata di Lucera, ho accertato che la documentazione prodotta dal creditore precedente trova riscontro in quanto attualmente riportato negli atti, riguardante tutti i beni oggetto di pignoramento della signora, nata a e residente in in via e del signor, nato a e residente in ed ai proprietari che si sono succeduti nei venti anni precedenti.

Il lotto, da valutare sulla scorta degli atti di pignoramento, si trova al quinto piano interno 11 scala B di un immobile sito in Apricena, alla via Petrarca, 14 ed é composto da un corridoio, cucina, due camere da letto, un tinello, una sala da pranzo, un bagno ed un

ripostiglio. L'accesso all'immobile pignorato è da via Petrarca, 14 ed il complesso di cui fa parte è dotato di ascensore. Catastralmente è individuato al foglio 39, particella 668, sub 31; la Categoria è la A/3, Classe 4 Consistenza 6 vani e Rendita pari a € 573.27.

Tale immobile è ubicato nella Zona B1 di completamento, secondo il vigente strumento urbanistico (P.R.G. approvato con D.G.R. n. 625 del 22.04.2008 e modificato con le varianti approvate con delibera di CC n. 42 del 18.10.2011).

Detto immobile è pervenuto ai sigg. (proprietà per 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni) in virtù del Decreto di Trasferimento, Rep.n. 18 del 17/01/2005 del Tribunale di Lucera, con Trascrizione del 20/01/2005 – Reg. Gen. 609 e Reg. Part. 477 contro Mastrodomenico Matteo (proprietà per 1/1), nato il 27/08/1927 ad Apricena.

Mastrodomenico Matteo è proprietario dell'immobile al ventennio, con trascrizione ai RR.II. di Lucera nn. 25563/293503 del 19/12/1972 contro Guerra Matteo nato a Monte Sant'Angelo (FG) il 25/02/1931 – atto di compravendita del notaio Cassano del 30/11/1972.

Pertanto i sigg. hanno la piena proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento e sullo stesso, a far data dal 10/09/1990 a tutto il 06/06/2012, gravano le seguenti formalità:

- IPOTECA GIUDIZIALE con atto del pubblico ufficiale della Pretura Circondariale di Foggia del 14/10/1986 Rep. 139586. Iscrizione ai RR.II. di Lucera del 20/07/1996, Reg. Gen. 4700, Reg. Part. 458 a favore delle Finanze dello Stato – Roma, codice fiscale 81005260716 (proprietà per 1/1) contro Mastrodomenico Matteo (proprietà per 1/1), nato il 27/08/1927 ad Apricena.
- CANCELLAZIONE TOTALE Iscrizione del 20/07/1996, Reg. Part. 458 con Annotazione del 27/02/2008, Reg. Gen. 1911, Reg. Part. 261.
- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI con atto del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lucera del 17/01/2005, Rep. 18. Trascrizione ai RR.II. di Lucera del 20/01/2005, Reg. Gen. 609, Reg. Part. 477, a favore di, nata (proprietà per 1/2) e di, nato (proprietà per 1/2) contro Mastrodomenico Matteo (proprietà per 1/1), nato il 27/08/1927 ad Apricena.

- ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N. 389758 DEL 03/12/1982 – RESTRIZIONE DEI BENI
con atto del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lucera del 17/01/2005, Rep. 18/2005.
Annotazione del 10/05/2005 – Reg. Gen. 3900, Reg. Part. 516 a favore della SIDALM
SPA contro Mastrodomenico Matteo, nato il 27/08/1927 ad Apricena.
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 17434 DEL 06/12/1972 – RESTRIZIONE DEI BENI
con atto del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lucera del 17/01/2005, Rep. 18/2005.
Annotazione del 10/05/2005 – Reg. Gen. 3901, Reg. Part. 517 a favore della Banca
Popolare di Apricena Soc. Coop. a R. L., codice fiscale 00136410719 contro
Mastrodomenico Matteo, nato il 27/08/1927 ad Apricena.
- ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 19837 DEL 20/06/1978 – RESTRIZIONE DEI BENI
con atto del Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lucera del 17/01/2005, Rep. 18/2005.
Annotazione del 10/05/2005 – Reg. Gen. 3902, Reg. Part. 518 a favore della Banca
Popolare di Apricena Soc. Coop. a R. L., codice fiscale 00136410719 contro
Mastrodomenico Matteo, nato il 27/08/1927 ad Apricena.
- IPOTECA VOLONTARIA con atto del notaio De Candia del 27/03/2008 Rep.
38747/19023. Iscrizione ai RR.II. di Lucera del 14/04/2008, Reg. Gen. 3310, Reg. Part.
443 a favore della Banca Popolare di Puglia e Basilicata – SCPA, con sede in Matera,
codice fiscale 00604840777 contro, nata
(proprietà per 1/2) e, nato a (proprietà per 1/2).
- IPOTECA LEGALE con atto dell'agente della riscossione per la Provincia di Foggia del
28/07/2008 Rep. 14871/2008. Iscrizione ai RR.II. di Lucera del 05/08/2008, Reg. Gen
7165, Reg. Part. 1300 a favore di EQUITALIA FOGGIA SPA, con sede in Foggia, via
Portogallo n. 10, codice fiscale 01594070714 contro, nata a
..... (proprietà per 1/2).
- IPOTECA LEGALE con atto dell'agente della riscossione per la Provincia di Foggia del
22/08/2008 Rep. 15613/2008. Iscrizione ai RR.II. di Lucera del 27/08/2008 Reg. Gen.
8086, Reg. Part. 1395 a favore di EQUITALIA FOGGIA SPA, con sede in Foggia, via
Portogallo n. 10 codice fiscale 01594070714 contro, nato a
..... (proprietà per 1/2).
- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE con atto del 03/10/2011 Rep. 624. Trascrizione ai
RR.II. di Lucera del 10/11/2011, Reg. Gen. 9373, Reg. Part. 7205 a favore della Banca

Popolare di Puglia e Basilicata – SCPA, con sede in Matera, codice fiscale 00604840777 contro, nata a (proprietà per 1/2) e, nato a (proprietà per 1/2).

Quesito n. 2

ITER AUTORIZZATIVO ASSENTITO

L'unità immobiliare oggetto del presente pignoramento è ubicata al quinto piano, scala B, di un complesso edilizio realizzato nel 1969, costituito da sette piani fuori terra, di cui uno rialzato, e da un piano interrato, il tutto suddiviso in due scale, A e B.

In data 07/05/1968, il signor Guerra Matteo nato a Monte Sant'Angelo (FG) il 25/02/1931, ottiene dal comune di Apricena la Licenza Edilizia n. 35 per poter realizzare il complesso innanzi descritto. I lavori iniziano il 08/05/1968 e vengono ultimati in data 01/10/1969.

In data 28/08/1969, prot.n. 6795, il signor Guerra Matteo presenta un'istanza al comune di Apricena per "alcune piccole varianti al piano terra" dell'intero fabbricato; tali varianti sono autorizzate in data 21/10/1969.

In data 21/10/1969, prot.n. 8440, il signor Guerra Matteo presenta istanza al comune di Apricena al fine di ottenere il Certificato di Abitabilità che viene rilasciato dal Sindaco in data 23/10/1969.

SITUAZIONE ATTUALE

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo, l'immobile oggetto del pignoramento risulta distribuito su un unico livello che si trova al quinto piano scala B dell'intero complesso.

L'immobile è costituito da un corridoio centrale da cui si accede ai vari vani costituenti l'appartamento, che sono: tinello, cucina, soggiorno/pranzo, attualmente adibito a deposito di materiale vario, due camere da letto, bagno e ripostiglio. E' dotato di tre balconi aventi complessivamente una superficie di mq 15.07 mentre l'intero livello ha una superficie netta di 103.36 mq con un'altezza utile di m 2.95.

Tutte le stanze dell'immobile ricevono una luce diretta in quanto dotate di finestre o balconi.

La struttura portante è in cemento armato intelaiata, i solai sono in latero - cemento, tutte le solette (balconi, scale e cornicioni) sono in cemento armato e le fondazioni sono realizzate con plinti e travi di collegamento in c.a.; i muri di tamponatura sono in mattoni di spessore di 40 cm con camere d'aria; i divisori interni sono realizzati in mattoni forati dello spessore di 10 cm. I prospetti sono realizzati con mattonelle e con fasce di intonaco plastico colorato all'altezza delle travi di piano. La pavimentazione degli ambienti interni è in pietra, gli infissi interni sono in legno, le finiture delle pareti interne sono in pittura a tempera. I servizi igienici sono in ceramica così come i rivestimenti. I serramenti esterni sono doppi: all'interno in legno, all'esterno in alluminio.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto non ha notato sugli elementi portanti e le superfici murarie segni particolari che possano indurre ad ipotizzare una sofferenza statica in corso.

Pertanto, in conseguenza di ciò, è ragionevole affermare che l'immobile pignorato risulti privo di vizi o problemi statici e che sia idoneo all'uso ed alla destinazione per cui lo stesso è stato costruito.□

L'intero immobile è dotato di impianto elettrico, idraulico, fognante e di riscaldamento autonomi; le condutture risultano incassate nella struttura. Dalle domande rivolte al signor in fase di sopralluogo, risulta che l'impianto elettrico esistente nell'immobile è praticamente lo stesso che è stato realizzato all'epoca della sua costruzione poiché da allora non ha avuto manutenzioni o adeguamenti di rilievo. Inoltre non possiede un box o un posto auto riservato. Tutto ciò premesso, il fabbricato si presenta, nel suo complesso, in discrete condizioni di manutenzione.

Per l'immobile in questione non è stata rilevata l'esistenza del certificato di qualificazione energetica, ex art. 6, comma 3 del D.Lgs 192/2005, come modificato dall'art. 2 del D.Lgs. 311/2006. La sua redazione è possibile e si stima siano necessari circa € 25.000,00 perché l'immobile sia adeguato alla disciplina sul risparmio energetico.

Come innanzi accennato, il signor dichiara di essere l'unico occupante dell'immobile, che le spese condominiali annue ammontano a circa € 700.00 e che per l'anno 2011, le stesse non sono state pagate; inoltre non esistono spese condominiali deliberate e non sono state effettuate modifiche degli ambienti interni.

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA TRA CIO' CHE E' STATO ASSENTITO E LO STATO DEI LUOGHI

In seguito ad indagini effettuate in collaborazione con il personale dell'ufficio tecnico comunale di Apricena, non risultano presenti richieste o rilasci di titoli abilitativi diversi da quelli citati innanzi.

Dal confronto dei disegni di progetto con quanto rilevato in fase di sopralluogo, risultano alcune difformità.

Nella zona tra il bagno ed il ripostiglio risulta una diversa disposizione delle tramezzature interne nonché la soppressione della finestra del ripostiglio. Dalle foto dei prospetti, risulta l'assenza della finestra del ripostiglio in tutti i piani della facciata, sebbene presente nella pianta del progetto protocollata in comune. Inoltre, nella pianta di progetto, la camera da letto più piccola presenta una doppia entrata che nella realtà non c'è. Considerato che la pianta accatastata in data 20/10/1969 è praticamente identica a quella attuale, è molto probabile che l'immobile sia stato realizzato così com'è adesso senza aver però provveduto a formalizzare le modifiche apportate al progetto originario, mediante una pratica edilizia.

Dalla documentazione esibita al sottoscritto dall'Ufficio Tecnico Comunale di Apricena non è stata riscontrata alcuna richiesta di condono edilizio entro i termini previsti dalla legge.

Tali difformità, tuttavia, sono sanabili in base alla normativa vigente (ex art. 36 del T.U. Edilizia D.P.R. 380/2001 e smi) e l'importo stimato per le pratiche di ottenimento del permesso in sanatoria è di € 2.500,00.

Quesito n. 3

VALUTAZIONE

L'approccio estimativo utilizzato prevede l'analisi del valore di mercato dell'immobile, considerando la destinazione urbanistica vigente e l'attuale utilizzo.

Per "Valore di Mercato" si intende il valore più probabile al quale un bene immobile può essere venduto in un mercato che si assume come "mercato libero concorrenziale".

Nella valutazione del fabbricato ho preso opportunamente in considerazione le circostanze locali ed ho analizzato accuratamente tutti gli elementi e fattori che possono influenzarne la stima, tenendo conto delle caratteristiche del bene da stimare, del suo

stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza complessiva, il grado di rifinitura, l'orientamento, le dimensioni dei vani, l'età della costruzione, l'estetica, il piano e la sua ubicazione.

Il valore di mercato medio espresso in Euro/mq è stato riferito alla superficie commerciale dell'abitazione ed è stato calcolato tenendo presente nella giusta misura la legge della domanda e dell'offerta, mediante indagini di mercato effettuate nei luoghi in cui gli immobili sono ubicati e riguardanti immobili simili a quelli in esame: tale approccio è sembrato quello migliore ai fini di una corretta e più fedele valutazione.

Dalle indagini e accertamenti svolti, è emerso che per fabbricati analoghi a quello oggetto di stima, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite effettuate, variano da un minimo di Euro 600,00 ad un massimo di Euro 700,00 al mq calcolati al lordo delle murature di pertinenza.

Tutto ciò premesso, ne consegue che il più probabile prezzo unitario di mercato sia di 670,00 €/mq calcolato al lordo delle murature di pertinenza.

Nella stima delle superfici commerciali dell'immobile, ho assunto i seguenti prezzi al mq:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 100% delle superfici pareti portanti interne e/o perimetrali;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;

Da quanto sopra espresso segue che il valore più probabile dell'immobile sarà dato dalla somma delle seguenti quantità:

Sup. piano quinto: 119.21 mq x 670,00 €/mq = € 79.870,70

Sup. balconi piano quinto: 15.07 mq x 167,50 €/mq = € 2.524,30

per un totale di € 82.395,00, arrotondato a **€ 82.500,00.**

San Nicandro Garganico (FG), 27/09/2012

In fede

ing. Giuseppe D'Apote