

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 386/2013

BANCA MONTI DEI PASCHI DI SIENA c/ [REDACTED] + [REDACTED]



Committente: Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Valentina PATTI				
Tecnico: Geom. Aldo Lauriola			Firma:	
commessa:		Tavola/ Elaborato: RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE Quesito di stima in data 21/10/2021		
Codice Tav: RVI				
Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	09/05/2022	emissione	---



PREMESSE

All'udienza del 21.10.2021 la S.V. nominava quale esperto nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 386/2013 promossa dalla BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA c/ [REDACTED] [REDACTED] E [REDACTED] [REDACTED] il sottoscritto Geom. Aldo Lauriola con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1240 convocandolo a comparire per il conferimento dell'incarico ed il giuramento di rito all'udienza del 28.10.2021.

Ai fini dell'espletamento del predetto incarico la S.V. fissava il termine di 90 gg. per la consegna del rapporto di valutazione che dovrà avvenire entro il 26.01.2022.

Con raccomandate a.r. nn. 15369705383-9 e 15369705382-7 del 05.11.2021, inviate rispettivamente agli esecutati Sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], convocava gli esecutati per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 19.11.2021, alle ore 10,00.

In data 17.11.2021 ricevevo la telefonata dell'Avvocato degli esecutati tale CARRASSI Raffaele che mi chiedeva di rinviare l'inizio delle operazioni di una settimana a causa di un intervento chirurgico subito da poco dalla Sig. [REDACTED] e che era ancora in fase di guarigione. L'Avvocato, altresì, mi preannunciava che mi avrebbe inviato una mail con allegato il referto ospedaliero, cosa che ha fatto puntualmente il giorno stesso

Lo scrivente, accertate le cause tramite la documentazione pocanzi menzionata, di comune accordo con gli esecutati rinviava l'inizio delle operazioni precedentemente fissate per il 19.11.2021 con accesso ai luoghi di causa al giorno 26/11/2021 ore 9.00 e seguenti con appuntamento presso gli immobili staggiti siti in Rodi Garganico (FG) alla Contrada Pantanello s.n.c..

Lo scrivente, in data 26.01.2022 e 25.03.2022, rivolgeva istanze di proroga alla S.V. prospettando la complessità della pratica e la lentezza degli Enti Pubblici a rilasciare la documentazione chiesta necessaria per redigere il presente Rapporto di Valutazione.

A seguito di tali istanze la S.V. con nota del 07.02.2022 concedeva una proroga di gg. 45 e con verbale d'udienza del 25.03.2022 concedeva una ulteriore proroga di gg. 45, ne consegue che la scadenza per il deposito del Rapporto di Valutazione slittava al 09.05.2022.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno e l'ora fissati, 26/11/2021 alle ore 9,00, presso gli immobili staggiti siti in Rodi Garganico (FG) alla Via Delle More, s.n.c. - "Contrada Pantanello", lo scrivente ha riscontrato la presenza del Sig. [REDACTED] [REDACTED], proprietario dell'immobile al piano terra con annesso piccolo giardino oltre al locale seminterrato (individuati nel N.C.E.U. rispettivamente con il Sub. 5 e 8) e della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] proprietaria dell'immobile al primo piano sovrastante quello del proprio coniuge ([REDACTED] [REDACTED]) con annesso piccolo giardino oltre al locale seminterrato (individuati nel N.C.E.U. rispettivamente con il Sub. 6 e 7) che gli hanno consentito l'accesso ai predetti immobili. Lo scrivente, accompagnato dai presenti, dopo una breve ricognizione dei luoghi ha proceduto all'acquisizione di tutti i dati metrici e non, necessari al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E., si è redatta altresì anche una documentazione fotografica che verrà allegata di seguito per la descrizione e la valutazione dei cespiti.



- che il repertorio delle iscrizioni è aggiornato alla data del 23/12/2013 ed il repertorio delle trascrizioni è aggiornato alla data del 23/12/2013.

STORICO CATASTALE

L'unità immobiliare censita a fg. 1 mapp. 531 sub. 5 è così distinta per classamento del 05/08/1980 n. 386 .1/1980 della precedente unità immobiliare censita a fg. 1 mapp. 531 sub. 5, non classata, così distinta giusta costituzione del 05/08/1980 n. 386/1980.

L'unità immobiliare censita a fg. 1 mapp. 531 sub. 8 è così distinta per classamento del 05/08/1980 n. 394 .1/1980 della precedente unità immobiliare censita a fg. 1 mapp. 531 sub. 8, non classata, così distinta giusta costituzione del 05/08/1980 n. 394/1980.

L'unità immobiliare censita a fg. 1 mapp. 531 sub. 6 è così distinta per classamento del 05/08/1980 n. 387 .1/1980 della precedente unità immobiliare censita a fg. 1 mapp. 531 sub. 6, non classata, così distinta giusta costituzione del 05/08/1980 n. 387/1980.

L'unità immobiliare censita a fg. 1 mapp. 531 sub. 7 è così distinta per classamento del 05/08/1980 n. 395 .1/1980 della precedente unità immobiliare censita a fg. 1 mapp. 531 sub. 7, non classata, così distinta giusta costituzione del 05/08/1980 n. 395/1980.

Il terreno censito a fg. 1 mapp. 531, ente urbano di are 06.05, è così estinto per variazione identificativi per allineamento mappe del 24/01/2007 n. 456 .1/2007 del precedente terreno censito a fg. 1 mapp. 531, seminativo di are 06.05, a sua volta così distinto per frazionamento del 26/08/1974 n. 23381 del precedente terreno censito a fg. 1 mapp. 429, seminativo di are 41.56, a sua volta così distinto per frazionamento del 30/12/1972 n. 12181 del precedente terreno censito a fg. 1 mapp. 293, seminativo di are 89.65, così distinto dall'impianto meccanografico del 10/12/1976.

STORICO VENTENNALE

Per quanto riguarda tutti i mappali

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà dei signori

DI GREGORIO ORAZIO, nato il 05/02/1941 a Carpino (FG);

SACCO ANGELO, nato il 15/07/1939 a Carpino (FG)

(Atto di compravendita a rogito Notaio Di Maria n. 3886 di rep. del 30/12/1972, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 29/01/1973 ai nn. 4616/298736, con il quale il signor [REDACTED]

[REDACTED], che acquistavano la quota di 1/2 ciascuno);

- con atto di compravendita a rogito Notaio Gentile n. 5031 di rep. del 20/08/1980 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio" Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 06/09/1980 ai nn. 369213/7143 e 369214/7 con la quale:

Prima vendita: i signori [REDACTED] vendevano, oltre ad altro, gli immobili dichiarati all'UTE ai nn. 387 (appartamento) e 395 (garage) del 05/08/1980 ai signori [REDACTED]

[REDACTED], che acquistavano la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

Seconda vendita: i signori [REDACTED] vendevano, oltre ad altro, gli immobili dichiarati per l'accatastamento ai nn. 386 (appartamento) e 394 (garage) del 05/08/1980 ai signori [REDACTED]

[REDACTED], che acquistavano la quota di 1/2 ciascuno.

Per quanto riguarda i mappali 531/5 e 531/8



- con atto di compravendita a rogito Notaio Gentile Giovanni n. 27871 di rep. del 03/09/1998, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 22/09/1998 ai nn. 6083/4861, i signori [REDACTED] vendevano in regime di separazione dei beni gli immobili censiti a fg. 1 mapp. 531 subalterni. 5 e 8 al signor [REDACTED]

- con atto di compravendita a rogito Notaio De Candia [REDACTED] le n. 32913/ 14099 di rep. del 14/02/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 17/02/2006 ai nn. 1308/931, il signor [REDACTED] vendeva gli immobili censiti a fg. 1 mapp. 531 subalterni. 5 e 8 al signor [REDACTED]

Per quanto riguarda i mappali 531/6 e 531/7

- con atto di compravendita a rogito Notaio De Candia [REDACTED] le n. 32914/15100 di rep. del 14/02/2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia, — Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 17/02/2006 ai nn. 1309/932, i signori [REDACTED] vendevano in regime di comunione legale gli immobili censiti a fg. 1 mapp. 531 subalterni. 6 e 7 alla signora [REDACTED].

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:
- ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio De Candia [REDACTED] le n. 32915/15101 di rep. del 14/02/2006, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 17/02/2006 ai nn. 1310/225, a favore BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto: Siena, Piazza Salimbeni 3), contro [REDACTED] per i mappali 531/5 e 531/8 per la piena proprietà e [REDACTED] per i mappali 531/6 e 531/7 per la piena proprietà; importo totale € 400.000,00, importo capitale € 200.000,00, durata anni 30;
- ipoteca legale, atto Agente della Riscossione per la Provincia di Foggia n. 54245/2008 di rep. del 02/10/2008, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 06/10/2008 ai nn. 9333/1902 a favore EQUITALIA FOGGIA SPA, con sede in Foggia, c.f. 01594070714 (domicilio ipotecario eletto: Via Portogallo, 10), contro [REDACTED] per i mappali 531/5 e 531/8 per la piena proprietà ; importo totale € 129.157,06 importo capitale € 64.578,53
- ipoteca legale, atto Gema S.p.a di Foggia n. 876/2009 di rep. del 14/01/2009, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 21/01/2009 ai nn. 618/58 a favore GEMA S.P.A, con sede in Foggia, c.f. 03482970716 (domicilio ipotecario eletto: Corso del Mezzogiorno, 34 B/8), contro [REDACTED] per i mappali 531/5 e 531/8 per la piena proprietà; importo totale € 22.743,98 importo capitale € 11.371,99.
- pignoramento esattoriale trascritto presso l'Agenzia delle Entrate — Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 22/02/2010 ai nn. 1600/1222, atto GEMA SPA n. 2000876/2009 di rep. del 12/02/2010 a favore GEMA SPA, con sede in Foggia, c.f. 03482970716, contro [REDACTED] per i mappali 531/5 e 531/8 per la piena proprietà;
- verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di



Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 16/10/2013 ai nn. 8106/6544, atto Tribunale di Foggia n. 4469 di rep. del 25/09/2013 a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526, contro [REDACTED] [REDACTED] per i mappali 531/5 e 531/8 per la piena proprietà e [REDACTED] [REDACTED] per i mappali 531/6 e 531/7 per la piena proprietà;

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 18/11/2013 ai nn. 9073/703, per decreto ingiuntivo del Tribunale di Pescara n. 2226/2013 di rep., del 14/10/2013, a favore [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED] (domicilio ipotecario eletto: Via G. Carducci 83, Pescara), contro [REDACTED] [REDACTED] per i mappali 531/5 e 531/8 per la piena proprietà

1.ter Proceda l'esperto 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;

Dall'analisi della visura catastale aggiornata, si è riscontrata la corrispondenza dei dati in essa riportati con quelli dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione in atti.

1.quarter Proceda l'esperto 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;

Si è accertata presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia che relativamente agli immobili oggetto di pignoramento sussiste un'altra procedura la n. 116/2019 a favore di [REDACTED] [REDACTED] da parte della GEMA S.p.A. (procedura in fase di cancellazione).

1.quinques Proceda l'esperto 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

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio relativo agli esecutati, lo scrivente espone quanto segue:

- dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio, Anno 1997, Atto n. 3, Parte 1, risulta che gli esecutati [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio il 09.12.1997. Dalle annotazioni risulta altresì: "Con dichiarazione resa nell'Atto di Matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni".

Si omette l'allegazione dell'estratto di matrimonio in quanto sullo stesso viene riportata la dicitura: "*Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai provati gestori di pubblici servizi. (art. 40, comma 2, DPR 445/2000 come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011)*"

2. Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

I beni oggetto del presente rapporto di valutazione fanno parte di un fabbricato, allo stato attuale, composto da piano seminterrato, piano rialzato e primo piano ubicato nel Comune di Rodi Garganico





(FG) alla Via Delle More, snc, "Contrada Pantanello".

Per comodità di lettura e di descrizione si sono suddivisi per proprietà con i relativi subalterni e consistono precisamente in:

A. Proprietà

A.1 Abitazione a piano rialzato, composta da sei vani, due bagni, un ripostiglio e un locale lavanderia oltre un'ampia veranda ed una piccola area esterna scoperta recintata adibita a giardino. Ad essa si accede direttamente dalla predetta Via Delle More a mezzo del cancello carrabile posto sulla recinzione dal quale attraversando l'area scoperta di pertinenza (giardino) ed una piccola scala si arriva su una loggia dove c'è l'ingresso principale. Si entra direttamente nel soggiorno dove sulla sx tramite un piccolo disimpegno si accede a tre camere da letto; proseguendo di fronte sulla dx c'è un ripostiglio e un bagno, mentre sulla sx si entra in un unico ambiente dove sulla dx c'è la cucina e di fronte la sala dalla quale si accede ad un'altra camera da letto con annesso bagno; dalla sala si accede altresì su un'ampia veranda dove è ubicato un locale lavanderia ed una scala che porta alla rampa di accesso al seminterrato.

Confina a Nord con giardino di proprietà e con quello di proprietà , entrambi con affaccio su Via Delle More, a Sud affaccia su area di distacco con altra proprietà, ad Ovest con altra proprietà, ad Est con scala di accesso al 1° piano di proprietà , rampa comune d'accesso al seminterrato ed altra proprietà (limitatamente alla veranda).

La stessa è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) al Foglio 1, P.IIa 531, Sub. 5, Cat. A/7, Cl. 3, vani 6, Rendita Catastale € 511,29.

Come già accennato, l'immobile é munito di una pertinenza scoperta, adibita a giardino, antistante l'ingresso principale dell'abitazione e prospiciente Via Delle More dove è ubicato il cancello carrabile d'ingresso.

A.2 Locale seminterrato, composto da un unico ampio locale intercomunicante, adibito per una piccola parte a garage ed il resto a deposito, ad esso si accede da Via Delle More s.n.c.. da un cancello carrabile posto sulla recinzione tramite una rampa. Si precisa che il predetto immobile a differenza di quanto riportato nella documentazione in atti si presenta un tutt'uno con il Sub. 7 e risulta essere in comproprietà con l'esecutata come in seguito meglio specificato.

Confina a Nord con rampa e Via Delle More, a Sud ad Est ed Ovest con altra proprietà.

Lo stesso é censito in Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) al Foglio 1, P.IIa 531, Sub. 8, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 22 mq., Rendita Catastale € 95,44.

B.

B.1 Abitazione al 1° piano, composta da quattro vani utili, un corridoio, un bagno, una loggia e un terrazzino con una balconata ad angolo, oltre ad una piccola area esterna scoperta recintata adibita a giardino e un piccolo ripostiglio sottoscala. La stessa inoltre comprende anche un vano di forma ad "L" dotato di una balconata il tutto lasciato al rustico. Ad essa si accede direttamente da Via Delle More a mezzo del cancello carrabile posto sulla recinzione dal quale attraversando l'area scoperta di pertinenza (giardino) tramite una scalinata si arriva su terrazzino dove c'è l'ingresso principale che accede direttamente nel soggiorno dove tramite un corridoio sulla dx si accede alla loggia e di fronte alla cucina; proseguendo sulla sx e di fronte ci sono due camere da letto quest'ultima comunicante con il vano lasciato al rustico che ha un ingresso anche dalla balconata (realizzata abusivamente) e in precedenza già descritto; uscendo dalla camera da letto sulla sx c'è il bagno anch'esso confinante con detto locale.



Affaccia a Nord sul giardino di proprietà e su quello di proprietà ████████, entrambi prospicienti Via Delle More, a Sud affaccia su distacco con altra proprietà, ad Ovest con altra proprietà, ad Est confina con il terrazzino e la balconata che gira sia ad Est che a Sud e prospiciente la veranda sottostante e la rampa di accesso al piano seminterrato.

La stessa è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) al Foglio 1, P.IIa 531, Sub. 6, Cat. A/7, Cl. 3, vani 5,5, Rendita Catastale € 468,68.

Come già accennato, l'immobile é munito di una pertinenza scoperta, adibita a giardino, antistante l'ingresso principale dell'abitazione e prospiciente Via Delle More dove è ubicato il cancello carrabile d'ingresso.

B.2 Locale seminterrato, composto da un unico ampio locale intercomunicante, adibito per una piccola parte a garage ed il resto a deposito, ad esso si accede da Via Delle More s.n.c.. da un cancello carrabile posto sulla recinzione tramite una rampa. Si precisa che il predetto immobile a differenza di quanto riportato nella documentazione in atti si presenta un tutt'uno con il Sub. 6 e risulta essere in comproprietà con l'esecutata come in seguito meglio specificato.

Confina a Nord con rampa e Via Delle More, a Sud ad Est ed Ovest con altra proprietà.

Lo stesso è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) al Foglio 1, P.IIa 531, Sub. 7, Cat. C/6, Cl. 3, Consistenza 31 mq., Rendita Catastale € 134,49.

Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili non è costituito in condominio e a differenza di quanto riportato nel titolo di proprietà e negli atti catastali, gli stessi hanno in comune l'intero piano seminterrato, la rampa d'accesso allo stesso e il terrazzo di copertura del primo piano attualmente non accessibile ed un vano realizzato sullo stesso (realizzati per la maggior parte abusivamente).

Come già detto in precedenza sul terrazzo nonostante non sia accessibile è stato costruito abusivamente un vano lasciato al rustico di cui non si è potuta accertare la destinazione.

Lo stesso affaccia a Sud e ad Ovest su altra proprietà, a Nord e ad Est affaccia su terrazzo di proprietà degli esecutati.

Lo stesso non è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG).

2.bis Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal 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;

Dal sopralluogo fatto e dall'elaborato grafico allegato, i beni oggetto del presente rapporto di valutazione non risultano essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi ci sono discordanze a causa di opere abusive realizzate dagli esecutati.

3. Proceda l'esperto 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 riproduzione 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;



I beni oggetto del presente rapporto di valutazione fanno parte di un fabbricato ubicato nel Comune di Rodi Garganico (FG) alla Via Delle More snc. Contrada "Pantanello". Il predetto fabbricato nasce come un fabbricato rurale bifamiliare che comprendeva una abitazione sul lato dx e una sul lato sx che si sviluppavano tra piano terra e piano primo. Di fatto, allo stato attuale, si presenta sempre come un fabbricato diviso tra dx e sx solo che sul lato sx dove sono ubicati gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione sono state create due abitazioni una a piano rialzato e una al primo piano oltre al piano seminterrato di pertinenza come di seguito descritti. L'intero fabbricato, dagli atti, doveva sorgere su un appezzamento di terreno di circa mq. 10.000 mentre attualmente l'intera area risulta circa mq. 840,00 di cui la metà a servizio degli immobili staggiti. Esso è interamente recintato e munito di cancelli carrabili per l'accesso alle unità staggite.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante mista, parte in muratura e parte in cemento armato con copertura piana non praticabile. Allo stesso si accede da Via delle More snc., per mezzo di cancelli carrabili attraversando una piccola area esterna. Il cancello verso Nord-Ovest consente l'accesso diretto al piano rialzato tramite pochi gradini ed una loggia, mentre il secondo cancello quello centrale consente l'accesso al 1° piano per mezzo di una scalinata esterna ed un disimpegno che porta direttamente all'ingresso. L'ultimo cancello verso Nord-Est consente l'accesso al piano seminterrato si accede per mezzo una rampa posta all'estremità della recinzione sempre sul lato Nord-Est.

L'area esterna antistante il fabbricato, attualmente, è destinata a giardino e la stessa anche se allo stato attuale è divisa da un muretto è intercomunicante tramite dei varchi lasciati sia a Sud che a Nord. L'intero fabbricato confina a Nord con area esterna e Via Delle More, a Sud su area di distacco con altra proprietà, ad Est ed Ovest con altre proprietà.

Come già detto al precedente punto 2., gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione per comodità di lettura e descrizione si sono suddivisi per proprietà con i relativi subalterni, come risulta dagli atti di compravendita (anche se quelli acquistati risultano in parte abusivi) e catastali nonché dell'elaborato grafico allegato.

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione sono:

A. Proprietà - Sub. 5 e 8

A.1 Abitazione a piano rialzato: L'abitazione si compone di sei camere, due bagni, un locale lavanderia, una loggia, un'ampia veranda ed un'area esterna antistante l'ingresso principale. Descrizione del bene: all'immobile si accede tramite una loggia di circa mq. 12,00 (m. 4,69x4,56) che porta direttamente nell'ingresso-soggiorno di circa mq. 22,00 (m. 5,12x4,44) munita di un'ampia finestra che affaccia sulla loggia e l'area esterna, sulla sx c'è un piccolo disimpegno di circa mq. 3,00 (m. 2,40x1,12) dal quale si accede a tre camere da letto, la prima sulla dx di circa mq. 13,00 (m. 3,53x3,67) dotata di una finestra alta che prende luce tramite il locale lavanderia, quella sulla sx di circa mq. 7,00 (m. 3,00x2,40) munita di una finestra che affaccia sull'area esterna, e quella di fronte di circa mq. 14,00 (m. 4,01x3,47) munita di finestra che affaccia sull'area esterna; ritornando nell'ingresso-soggiorno, di fronte sulla dx c'è un piccolo disimpegno di circa mq. 1,00 (m. 1,43x0,97) che consente l'accesso ad un ripostiglio interno di circa mq. 3,00 (m. 2,84x0,97) e al bagno anch'esso interno di circa mq. 6,00 (m. 4,05x1,36); proseguendo sulla sx si entra in cucina/sala di circa mq. 36,00 (m. 1,87x1,47+2,38x2,92+ 8,15x3,29) con due ampie porte vetrate che affacciano sulla veranda, alla dx della sala si entra nella camera da letto di circa mq. 17,00 (m. 1,56x1,58+4,74x3,02) con annesso bagno di circa mq. 5,00 (3,08x1,58) entrambi muniti di finestre con affaccio su distacco con altra proprietà, mentre alla sx della sala si accede ad un'ampia veranda di circa mq. 60,00 (m. 9,30x6,36) con affaccio sulla rampa di accesso al seminterrato, dalla stessa veranda si accede ad un piccolo locale adibito a lavanderia di circa mq. 6,00 (m. 2,47x2,45)



munito di finestra che affaccia sulla scala.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq. 133,00 oltre a circa mq. 60,00 di veranda, mq. 12,00 di loggia e circa mq. 55,00 di area esterna (giardino).

Caratteristiche strutturali: struttura portante mista, parte in muratura e parte in cemento armato con coperture piane realizzati in latero cemento armato precompresso. Altezza utile interna: m. 2,91 circa. Rifiniture e caratteristiche esterne ed interne: l'area esterna è recintata con un muretto con sovrastante ringhiera in ferro, lungo il muro di confine con altra proprietà, lato ovest, c'è una fioriera delimitata da sassi naturali munita di piante, l'area è pavimentata con un tappeto di erba sintetica; le facciate esterne sono intonacate e dipinte di bianco; le riquadrature delle finestre e delle porte sono in pietra; le persiane e gli infissi esterni sono in legno-alluminio muniti di vetro camera, la porta d'ingresso è del tipo blindata rivestita in legno; la scala d'ingresso è rivestita in pietra di Apricena mentre il pavimento del pianerottolo è in gres; il pavimento interno è unico in pietra di Travertino stuccato, ad eccezione dei bagni dove sia i pavimenti che i rivestimenti sono in ceramica colorata di varie pezzature corredate di greche decorate; le pareti sono intonacate a civile e protette con pittura lavabile colorata. Lo stato di conservazione e manutenzione: l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione e manutenzione. Dotazione di impianti tecnologici e loro rispondenza al D.M. 37/08: l'immobile è dotato di impianti, sottotraccia, elettrico, idrico fognante e di riscaldamento munito di caldaia alimentata a pellet con elementi radianti in acciaio. Pur avendo, più volte, chiesto all'esecutato la documentazione di conformità degli impianti non mi è stata mai fornita, ne copia della stessa è stata rintracciata presso l'U.T.C., in ogni caso si fa presente che gli impianti sono stati realizzati negli anni 70, quando la certificazione di conformità non era prevista.

A.2 Locale seminterrato, si compone un unico di ampio vano adibito parte a garage e parte a deposito.

Descrizione del bene: al locale si accede da Via Delle More s.n.c. tramite un cancello carrabile e una rampa di circa mq. 56,00 (m. 10,52x2,81+6,95x3,80) si accede direttamente al locale di circa mq. 209,00 (m. 14,85x9,29+2,44x2,60+7,89x2,78+5,77x3,79+2,34x4,39+2,43x4,39).

Caratteristiche strutturali: struttura portante mista, parte in muratura e parte in cemento armato con coperture piane realizzate in latero cemento armato precompresso. Altezza utile interna: circa m. 2,00. Rifiniture e caratteristiche esterne ed interne: l'intero locale allo stato risulta lasciato quasi interamente al rustico, una parte ha le pareti ed i soffitti rifiniti con intonaco rustico mentre la restante parte in prossimità dell'ingresso (pareti, soffitti e pilasti) è stata lasciata completamente al rustico; l'intera pavimentazione è in battuto di cemento grezzo. Lo stato di conservazione e manutenzione: l'immobile si presenta in un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Dotazione di impianti tecnologici e loro rispondenza al D.M. 37/08: il locale è munito di impianto elettrico ed idrico con impianto di autoclave che serve i piani superiori. Anche in questo caso, pur avendo, più volte, chiesto la documentazione di conformità degli impianti non mi è stata fornita ne copia della stessa è stata rintracciata presso l'U.T.C., in ogni caso si fa presente che gli impianti sono stati realizzati negli anni 70, quando la certificazione di conformità non era prevista.

B. Proprietà   - Sub. 6 e 7

B.1 Abitazione al 1° piano: L'abitazione si compone di quattro camere, un bagno, un ampio locale



lasciato al rustico (completamente abusivo), una loggia, una balconata ad angolo e la scala di accesso esterna, oltre ad un'area esterna a piano terra.

Descrizione del bene: all'immobile si accede tramite scalinata esterna adiacente il fabbricato lato Nord che tramite un pianerottolo di circa mq. 23,00 (m. 7,21x2.87+0,83X2.70) porta direttamente nell'ingresso-soggiorno di circa mq. 20,00 (m. 4,21x4,05+ 3,29x0,87) con finestra che affaccia su area esterna, continuando si accede nel corridoio di circa mq. 9,00 (m. 4,05x1,08+4,44x0,99) dal quale sulla dx, per mezzo di una porta balcone si accede ad una loggia di circa mq. 8,00 (m. 4,49x1,76), continuando sempre sulla dx si entra in cucina di circa mq. 12,00 (m. 3,78x3,25) con finestra che affaccia sulla loggia, uscendo e proseguendo nel corridoio sulla sx si accede alla cameretta di circa mq. 6,00 (m. 3,51x1,80) munita di finestra che affaccia sulla balconata, uscendo sulla sx si entra nella camera da letto di mq. 18,00 (m. 4,32x4,09) con finestra e porta che da accesso al locale abusivo di forma da "L" lasciato al rustico di circa mq. 50,00 (m. 8,28x4,03+4,39x2,23) dallo stesso, tramite una porta, si accede su una balconata di circa mq. 29,00 (m. 10,05x1,52+4,84x1,57+4,74x1,34) che gira sul lato Est ed Ovest del fabbricato, inoltre uscendo dalla camera da letto sulla sx si accede al bagno (anch'esso abusivo) di circa mq. 6,00 (m. 4,05x1,40) con finestra che da nel locale abusivo.

Il tutto per una superficie utile netta di circa mq. 121,00 (comprensivi di circa mq. 50,00 del locale abusivo) oltre a circa mq. 49,00 di balconata, mq. 8,00 di loggia e circa mq. 55,00 di area esterna (giardino).

Caratteristiche strutturali: struttura portante mista parte in muratura e parte in cemento armato con coperture piane realizzate in latero cemento armato precompresso. Altezza utile interna: circa m. 2,94. Rifiniture e caratteristiche esterne ed interne: l'area esterna è recintata con un muretto con sovrastante ringhiera in ferro, lungo il muro di confine lato Est, con proprietà ████████, c'è una fioriera delimitata da sassi naturali munita di piante, l'area è pavimentata con un tappeto di erba sintetica; la scala d'accesso al piano e la copertina dei muretti laterali sono rivestiti in pietra di Apricena mentre il pavimento del pianerottolo d'arrivo è in gres e quello della balconata è in cemento grezzo; le facciate esterne sono intonacate e dipinte di bianco, ad eccezione delle pareti della loggia che sono rivestite, quasi a tutt'altezza, con piastrelle di gres; le riquadrature delle finestre e delle porte sono in pietra; gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice, protetti da zanzariere con telaio in alluminio e tapparelle in plastica, quelli interni compreso la porta d'ingresso sono in legno; ad eccezione del vano abusivo lasciato al rustico, il pavimento è unico in ceramica decorata, ad eccezione del bagno dove sia i pavimenti che i rivestimenti sono in ceramica quest'ultimi decorati; il bagno è munito di accessori igienico sanitari colorati lavabo, bidet, tazza e vasca con relativa rubinetteria, boiler per produzione di acqua calda; le pareti sono intonacate a civile e protette con pittura lavabile bianca.

Lo stato di conservazione e manutenzione: Ad eccezione della parte abusiva lasciata al rustico, l'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

Dotazione di impianti tecnologici e loro rispondenza al D.M. 37/08: l'immobile è dotato di impianti sottotraccia, elettrico, idrico fognante. Pur avendo, più volte, chiesto la documentazione di conformità degli impianti non mi è stata fornita, ne copia della stessa è stata rintracciata presso l'U.T.C., in ogni caso si fa presente che gli impianti sono stati realizzati negli anni 70, quando la certificazione di conformità non era prevista.

B.2 Locale seminterrato, si compone un unico di ampio vano adibito parte a garage e parte a



deposito. Descrizione del bene: al locale si accede da Via Delle More s.n.c. tramite un cancello carrabile e una rampa di circa mq. 56,00 (m. 10,52X2,81+6,95X3,80) si accede direttamente al locale di circa mq. 209,00 (m. 14,85x9,29+2,44x2,60+7,89x2,78+5,77x3,79+2,34x4,39+2,43x4,39). Caratteristiche strutturali: struttura portante mista parte in muratura e parte in cemento armato con coperture piane realizzati in latero cemento armato precompresso. Altezza utile interna: circa m. 2,00. Rifiniture e caratteristiche esterne ed interne: l'intero locale allo stato risulta lasciato quasi interamente al rustico, una parte ha le pareti ed i soffitti rifiniti con intonaco rustico mentre la restante parte in prossimità dell'ingresso (pareti, soffitti e pilasti) è stata lasciata completamente al rustico; l'intera pavimentazione è in battuto di cemento grezzo. Lo stato di conservazione e manutenzione: l'immobile si presenta in un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Dotazione di impianti tecnologici e loro rispondenza al D.M. 37/08: il locale è munito di impianto elettrico ed idrico con impianto di autoclave che serve i piani superiori. Anche in questo caso, pur avendo, più volte, chiesto la documentazione di conformità degli impianti non mi è stata fornita, ne copia della stessa è stata rintracciata presso l'U.T.C., in ogni caso si fa presente che gli impianti sono stati realizzati negli anni 70, quando la certificazione di conformità non era prevista.

Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili non è costituito in condominio, e come già sopra evidenziato, a differenza di quanto riportato nel titolo di proprietà e negli atti catastali, gli stessi hanno in comune l'intero piano seminterrato, la rampa d'accesso allo stesso e il terrazzo di copertura del primo piano attualmente non accessibile ed un vano costruito sullo stesso (realizzati per la maggior parte abusivamente).

Il locale su terrazzo di copertura del 1° piano, non essendo accessibile, la descrizione viene fatta sulla scorta di quello che si è riuscito a vedere visivamente dall'esterno e sulle dichiarazioni del sig. XXXXXXXXXX. Lo stesso è composto da un unico vano, realizzato abusivamente e lasciato al rustico ed attualmente inaccessibile. Descrizione del bene: il locale ha una porta d'ingresso sul lato Est e ha una superficie di circa mq. 23,00 (m. 4,94x4,68). Caratteristiche strutturali: struttura portante in cemento armato con copertura piana realizzata in latero cemento armato precompresso. Altezza utile interna: circa m. 2,50. Rifiniture e caratteristiche esterne ed interne: l'intero locale allo stato risulta lasciato interamente al rustico. Lo stato di conservazione e manutenzione: l'immobile, così come lasciato, si presenta in un pessimo stato di conservazione e manutenzione. Dotazione di impianti tecnologici e loro rispondenza al D.M. 37/08: Come già detto in precedenza a causa dell'inaccessibilità del locale non è stato possibile verificare se dotato di impianti e se gli stessi sono a norma.

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

Il valore di mercato del bene è stato calcolato tenendo conto, nella giusta proporzione, la legge della domanda e dell'offerta, eseguendo indagini circa il mercato per quanto riguarda gli immobili nel circondario siti in Rodi Garganico (FG). Le indagini condotte son state anche confrontate con quelli che sono i valori dell'andamento di mercato dell'Agenzia del Territorio.



QUESITO DI STIMA IN DATA 21.10.2021

E' emerso che per immobili simili, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre dell'anno 2021) variano tra un minimo di 1.000,00 €/mq ed un max di 1.400,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza, valore che trova riscontro anche da ricerche effettuate presso agenzie immobiliari della zona. Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile, alla posizione, allo stato di conservazione, etc., anche se il 1° piano per via della visuale meriterebbe un punto in più rispetto al piano rialzato e per via delle rifiniture e lo stato di manutenzione un punto in meno, considerato che i due parametri si compensano si ritiene plausibile applicare lo stesso prezzo di €/mq. 1.300,00.

Considerato che lo stato di fatto rispetto a quello autorizzato con L. di C. n. 86 del 21.11.1973 è interessato da parecchi abusi importanti, dei quali la maggior parte non sono sanabili e per i quali si redigerà apposito computo metrico estimativo per quantificarne i costi di demolizione e ripristino delle situazioni sanabili per quanto possibile, e considerando i piccoli abusi sanabili, per il calcolo delle superfici e la valutazione si è ritenuto opportuno utilizzare quelle autorizzate comprensive di quelle sanabili. Altresì anche se gli immobili si prestano alla divisione in lotti, per i motivi su esposti e meglio esplicitati nei successivi punti 6 e 10, si procederà alla formazione di un lotto unico.

LOTTO UNICO

Il lotto unico comprende i seguenti immobili siti nel Comune di Rodi Garganico (FG), alla Via delle More, snc. "Contrada Pantanello":

- **Abitazione al piano rialzato con antistante giardino di pertinenza e porticato sul retro;**
- **Abitazione al primo piano con annesso giardino;**

A. Piano rialzato:

Superficie coperta autorizzata e autorizzabile

- Sup. abitazione = mq. 68,00
- Sup. loggia = mq. 12,00
- Sup. porticato = mq. 38,00
- Sup. giardino = mq. 55,00
- Sup. resid. area est. = mq. 61,00 (che essendo comune con il 1° p. viene accreditata al 50%)

Superficie Commerciale

- Sup. abitazione = mq. 68,00 x coeff. corr. 100% = mq. 68,00
- Sup. loggia = mq. 12,00 x coeff. corr. 30% = mq. 3,60
- Sup. porticato = mq. 38,00 x coeff. corr. 30% = mq. 11,40
- Sup. giardino = mq. 55,00 x coeff. corr. 10% = mq. 5,50
- Sup. resid. area est. = mq. 13,00 x coeff. corr. 10% + mq. 48,00 x 2% = mq. 2,26

Totale sup. commerciale = mq. 90,76 arr. a mq. 91,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'abitazione al piano rialzato componente il Lotto Unico é:

Valore di mercato = mq. 91,00 x € 1.300,00 = € 118.300,00

B. Primo piano:



Superficie coperta autorizzata e autorizzabile

- Sup. abitazione = mq. 79,00
- Sup. balconi = mq. 33,00
- Sup. giardino = mq. 55,00
- Sup. resid. area est. = mq. 61,00 (che essendo comune con il p.r. viene accreditata al 50%)

Superficie Commerciale

- Sup. abitazione = mq. 79,00 x coeff. corr. 100% = mq. 79,00
- Sup. balconi = mq. 33,00 x coeff. corr. 30% = mq. 9,90
- Sup. giardino = mq. 55,00 x coeff. corr. 10% = mq. 5,50
- Sup. resid. area est. = mq. 24,00 x coeff. corr. 10% + mq. 37,00 x 2% = mq. 3,14

Totale sup. commerciale = mq. 97,54 arr. a mq. 98,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'abitazione al 1° piano componente il Lotto Unico é:

Valore di mercato = mq. 98,00 x € 1.300,00 = € 127.400,00

RIEPILOGO VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO

A. Piano rialzato:	€ 118.300,00
B. Piano primo:	€ 127.400,00
Totale complessivo del valore di mercato del Lotto Unico	€ 245.700,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 118.500,00

Nella valutazione del Lotto lo scrivente ha valutato le superfici autorizzate ed autorizzabili al netto degli abusi commessi, pertanto i sotto riportati costi sono da considerarsi adeguamenti e correzioni alla stima da aggiungere all'importo stimato di € 245.700,00 in quanto il Lotto ha il predetto valore solo a seguito delle demolizioni da eseguirsi per il ripristino dello stato autorizzato.

- € 66.000,00 oneri per lavori di demolizione di opere abusive non sanabili come da computo metrico estimativo allegato;
- € 6.500,00 oneri per spese tecniche per progettazione e direzione lavori con presentazione di un Permesso di Costruire e/o S.C.I.A. in sanatoria con allegato progetto che prevede un piano di demolizione delle opere abusive non sanabili e la regolarizzazione di quelle sanabili da presentare in Comune e alla Commissione Locale per il Paesaggio;
- € 20.000,00 oneri per il pagamento della sanzione per le violazioni commesse di cui all'art. 31 comma 4-bis del D.P.R. n. 380/2001 che recita "*L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima.....*". Considerato che la zona è soggetta a rischio idrogeologico, paesaggistico, PAI, ecc., come previsto dal suddetto articolo si è applicata il massimo della sanzione;
- € 2.500,00 oneri di regolarizzazione catastale consistente nell'ampliamento del Tipo Mappale, nella soppressione di alcuni subalterni e variazione delle due unità abitative, comprensivi di versamenti per diritti di segreteria;
- € 5.000,00 richiesta Certificato di Agibilità, comprendente la pratica comunale S.C.A.G.I.



- (Segnalazione Certificata Agibilità) con i relativi allegati, collaudo statico con prove di carico eseguito da laboratorio specializzato e riconosciuto dalle vigenti leggi in materia;
- € 18.500,00 oneri per adeguamento impianti con rilascio di certificazioni di conformità. Considerato che attualmente gli impianti sono sforniti di certificazione e che comunque a seguito della demolizione degli abusi che hanno interessato anche il bagno del p.r. e del 1°p. andrebbe considerato la ricollocazione ed il rifacimento degli stessi, oltre all'adeguamento/ rifacimento degli impianti esistenti (elettrico e di riscaldamento);
 - stato d'uso e di manutenzione = € 0,00;
 - vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo = € 0,00;
 - spese condominiali = € 0,00.

Aggiornamento del valore di mercato = € 245.700,00 + € 118.500,00 = € 364.200,00

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico risulta che l'immobile in questione non è munito del Certificato di Agibilità.

4.bis Proceda 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

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttivi:

LOTTO UNICO

Il lotto unico comprende i seguenti immobili siti nel Comune di Rodi Garganico (FG), alla Via delle More, snc. "Contrada Pantanello":

- Abitazione al piano rialzato con antistante giardino di pertinenza e porticato sul retro;
- Abitazione al primo piano con annesso giardino;

A. Piano rialzato:

Superficie Commerciale

- Sup. abitazione	= mq. 68,00 x coeff. corr. 100% =	mq. 68,00
- Sup. loggia	= mq. 12,00 x coeff. corr. 30% =	mq. 3,60
- Sup. porticato	= mq. 38,00 x coeff. corr. 30% =	mq. 11,40
- Sup. giardino	= mq. 55,00 x coeff. corr. 10% =	mq. 5,50
- Sup. resid. area est.	= mq. 13,00 x coeff. corr. 10% + mq. 48,00 x 2% =	mq. 2,26

Totale sup. commerciale = mq. 90,76 arr. a mq. 91,00

B. Primo piano:

Superficie Commerciale

- Sup. abitazione	= mq. 79,00 x coeff. corr. 100% =	mq. 79,00
- Sup. balconi	= mq. 33,00 x coeff. corr. 30% =	mq. 9,90
- Sup. giardino	= mq. 55,00 x coeff. corr. 10% =	mq. 5,50
- Sup. resid. area est.	= mq. 24,00 x coeff. corr. 10% + mq. 37,00 x 2% =	mq. 3,14

Totale sup. commerciale = mq. 97,54 arr. a mq. 98,00



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

I beni di che trattasi non rientrano nella casistica dei beni indivisi.

6. **Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base**

Anche se gli immobili si prestano alla divisione in lotti, considerato che lo stato di fatto rispetto a quello autorizzato è interessato da parecchi abusi importanti, dei quali la maggior parte non sono sanabili, si procederà alla formazione di un LOTTO UNICO comprendendo e descrivendo solo gli immobili con la relativa superficie autorizzata.

LOTTO UNICO

I beni oggetto del presente Lotto Unico sono ubicati nel Comune di Rodi Garganico (FG) alla Via Delle More, snc. "Contrada Pantanello". Essi fanno parte di un fabbricato residenziale privato costituito da una abitazione a piano rialzato ed una al primo piano.

A. **Abitazione al piano rialzato, con ingresso dalla Via Delle More, snc..**

Ubicazione: Ad essa si accede direttamente dalla predetta Via Delle More a mezzo del cancello carrabile posto sulla recinzione dal quale attraversando l'area scoperta di pertinenza (giardino) ed una piccola scala si arriva su una loggia dove c'è l'ingresso principale. Consistenza: l'abitazione si compone di quattro vani dei quali tre adibiti a camere da letto e una a ingr.-soggiorno, un bagno e un ripostiglio, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 68,00, oltre ad una loggia sul lato Nord di circa 9,00, un porticato sul lato Sud di circa 38,00 mq. e un'area scoperta sul lato Nord destinata a giardino di circa mq. 55,00, complessivamente per una superficie commerciale di circa mq. 84,55. Confini: a Nord con giardino di proprietà e con quello di proprietà ██████████, entrambi con affaccio su Via Delle More, a Sud affaccia su area di distacco con altra proprietà, ad Ovest con altra proprietà, ad Est con scala di accesso al 1° piano di proprietà ██████████, rampa comune d'accesso al seminterrato ed altra proprietà (limitatamente alla veranda). Dati catastali: La stessa è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) al Foglio 1, P.Illa 531, Sub. 5, Cat. A/7, Cl. 3, vani 6, Rendita Catastale € 511,29.

B. **Abitazione al 1° piano, con ingresso da Via Delle More snc..**

Ubicazione: Ad essa si accede direttamente da Via Delle More a mezzo del cancello carrabile posto sulla recinzione dal quale attraversando l'area scoperta di pertinenza (giardino) tramite una scalinata si arriva su terrazzino dove c'è l'ingresso principale che accede all'abitazione. Consistenza: l'abitazione si compone di quattro vani dei quali un ingr.-soggiorno, una cucina e due camere da letto, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 79,00, oltre a tre balconi di cui uno sul lato Nord e due ad Est, per complessivi circa 30,00 e un'area scoperta sul lato Nord destinata a giardino di circa mq. 55,00, complessivamente per una superficie commerciale di circa mq. 90,45. Confini: Affaccia a Nord sul giardino di proprietà e su quello di proprietà ██████████, entrambi prospicienti Via Delle More, Sud affaccia su distacco con altra proprietà, ad Ovest con altra proprietà, ad Est confina con il terrazzino e la balconata che gira sia ad Est che a Sud e prospiciente la veranda sottostante e la rampa di accesso al piano seminterrato. Dati catastali: La stessa è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) al Foglio 1, P.Illa 531, Sub. 6, Cat. A/7, Cl. 3, vani 5,5, Rendita



Catastale € 468,68.

Il valore della stima dell'intero Lotto Unico è pari ad € 364.200,00 comprensivo delle aggiunte riportate al p.to 4, "Adeguamenti e correzione della stima" pari ad € 118.500,00

7. **Proceda l'esperto 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;**

Per i beni individuati quali "Lotto Unico", al momento del sopralluogo, gli stesso erano abitati dagli esecutati ed erano in buono stato di conservazione.

8. **Proceda l'esperto 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 nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima;**

LOTTO UNICO

Dalle indagini effettuate, ad eccezione di quelle già riportate al successivo punto 9, non risultano altre formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente.

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

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

LOTTO UNICO

A. Piano rialzato – Proprietà XXXXXXXXXX – Sub. 5

1. TRASCRIZIONE del 22/09/1998 - Registro Particolare 4861 Registro Generale 6083
Pubblico ufficiale GENTILE GIOVANNI Repertorio 27871 del 03/09/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 17/02/2006 - Registro Particolare 931 Registro Generale 1308
Pubblico ufficiale DE CANDIA XXXXXXXXXX LE Repertorio 32913/15099 del 14/02/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 17/02/2006 - Registro Particolare 225 Registro Generale 1310
Pubblico ufficiale DE CANDIA XXXXXXXXXX LE Repertorio 32915/15101 del 14/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
4. ISCRIZIONE del 06/10/2008 - Registro Particolare 1902 Registro Generale 9333
Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA
Repertorio 54245/2008 del 02/10/2008



IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E
SUCCESSIVE MODIFICAZIONI

5. ISCRIZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 58 Registro Generale 618
Pubblico ufficiale GEMA S.P.A. Repertorio 876/2009 del 14/01/2009
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE EX ARTT. 47 E 77 D.P.R. 602/1973
6. TRASCRIZIONE del 22/02/2010 - Registro Particolare 1222 Registro Generale 1600
Pubblico ufficiale GEMA S.P.A. Repertorio 2000876/2009 del 12/02/2010
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE
7. TRASCRIZIONE del 16/10/2013 - Registro Particolare 6544 Registro Generale 8106
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4469 del 25/09/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. ISCRIZIONE del 18/11/2013 - Registro Particolare 703 Registro Generale 9073
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 2226/2013 del 14/10/2013
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
9. ISCRIZIONE del 27/07/2017 - Registro Particolare 462 Registro Generale 5774
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1426/2015 del 08/05/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

B. Primo Piano – Proprietà [REDACTED] – Sub. 6

1. TRASCRIZIONE del 17/02/2006 - Registro Particolare 932 Registro Generale 1309
Pubblico ufficiale DE CANDIA [REDACTED] LE Repertorio 32914/15100 del 14/02/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 17/02/2006 - Registro Particolare 225 Registro Generale 1310
Pubblico ufficiale DE CANDIA [REDACTED] LE Repertorio 32915/15101 del 14/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. ISCRIZIONE del 10/08/2012 - Registro Particolare 414 Registro Generale 6139
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 9437 del 09/11/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 123 del 01/02/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 16/10/2013 - Registro Particolare 6544 Registro Generale 8106
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4469 del 25/09/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- 10. Proceda l'esperto 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 di pertinenza dei fabbricati.**

LOTTO UNICO

PREMESSE: Prima di procedere alla descrizione dei risultati della verifica urbanistica dei beni si rende necessario fare una premessa molto importante, il progetto approvato con L. di C. n. 86 del 21.11.1973, prevedeva la demolizione di un fabbricato rurale esistente fatiscente ubicato nel Comune di Rodi Garganico (FG) alla Via Delle More snc. Contrada "Pantanello" e la costruzione di un nuovo fabbricato rurale bifamiliare, con annesso porticato, lato Sud, per ricovero attrezzi agricoli. Il predetto fabbricato doveva sorgere su un terreno della superficie di mq. 10.000 e comprendeva due abitazioni



una sul lato dx e una sul lato sx che si sviluppavano tra piano terra dov'era prevista la zona giorno (sogg.-pranzo, cucina e bagno) e il piano primo la zona notte (tre camere da letto e un bagno oltre a tre balconi) collegati per mezzo di una scala interna, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 216,50 e una cubatura di circa mc. 932,224. I coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] con separati atti acquistavano tutt'altro come di seguito riportato.

Con atto di compravendita del Notaio De Candia [REDACTED] le Rep. n. 32913 del 14.02.2006, il Sig. [REDACTED] [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] i seguenti immobili:

- Appartamento al piano terra, composto di sei vani catastali, con annesso piccolo giardino di circa sessanta 60 mq, attraverso il quale ha accesso autonomo dal Via Delle More, confinante con detta strada, con cortile condominiale e con giardino di altra proprietà. Il tutto risulta in catasto fabbricati de Comune di Rodi Garganico "Contrada Pantanello" al Fg. 1, P.IIa 531, Sub. 5, Piano T, Cat. A/7, Classe 3, Vani 6.
- Locale seminterrato ad uso autorimessa, costituente pertinenza esclusiva dell'appartamento, di 22 mq., avente accesso dalla seconda porta a destra per chi entra nel cortile condominiale dalla strada privata, confinate a Nord con area esterna di proprietà, a Sud con area di manovra condominiale, a Est con [REDACTED] ed a Ovest con altra proprietà. Il tutto risulta in catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico "Contrada Pantanello" al Fg. 1, P.IIa 531, Sub. 8, Piano S, Cat. C/6, Classe 3, mq. 22.



Con atto di compravendita del Notaio De Candia [REDACTED] le Rep. n. 32914 del 14.02.2006, la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] acquistava dal sig. [REDACTED] i seguenti immobili:



- Appartamento al primo piano, composto di 5,5 vani catastali e due balconi, con annesso piccolo giardino di circa 60 mq., ubicato al piano strada, da cui si accede tramite scalinata ad uso esclusivo dell'alloggio. Il tutto risulta in catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico "Contrada Pantanello" al Fg. 1, P.IIa 531, Sub. 6, Piano 1, Cat. A/7, Classe 3, Vani 5,5.
- Locale seminterrato ad uso autorimessa, costituente pertinenza esclusiva dell'appartamento, avente accesso dalla prima porta a destra per chi entra nel cortile condominiale dalla strada privata, di 31 mq., confinate a Nord con area esterna di proprietà, a Sud e a Est con area di manovra condominiale, a Ovest con [REDACTED]. Il tutto risulta in catasto fabbricati del Comune di Rodi Garganico "Contrada Pantanello" al Fg. 1, P.IIa 531, Sub. 7, Contrada Pantanello piano S, cat. C/6, classe 3, mq. 31.

ACCERTAMENTI: Lo scrivente in ragione del Lotto Unico individuato ed agli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico (FG) riporta i seguenti riferimenti Edilizi ed urbanistici reperiti:

- Destinazione d'uso del terreno su cui sorge il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili staggito: gli immobili facenti parte del "Lotto Unico", in base alle Norme Tecniche di Esecuzione (N.T.E.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente del Comune di Rodi Garganico (FG) ricadono in Zona "T - Turistica e/o Alberghiera" e che in detta zona valgono in sintesi le seguenti prescrizioni e parametri urbanistici: indice di f.t. 0,1, con procedura di intervento P.P./P.L. esteso su un'area di almeno 10.000 mq.
- Titoli abilitativi: Licenza di Costruzione n. 86 del 21.11.1973 che, come già detto nelle premesse, prevedeva la demolizione di un fabbricato rurale esistente fatiscente e la costruzione di un nuovo fabbricato rurale, con annesso porticato, lato Sud, per ricoveri attrezzi agricoli, il tutto per una cubatura di circa mc. 932,224 e superficie coperta di circa mq. 216,50.
- Certificato di agibilità: agli atti non risulta rilasciato il certificato di Abitabilità/ Agibilità.
- Verifica della regolarità edilizia e urbanistica tramite il confronto tra la Licenza di Costruzione n. 86 del 21.11.1973 e lo Stato di Fatto riscontrato sul posto



Come già detto precedentemente la Licenza di Costruzione n. 86 del 21.11.1973 prevedeva la "Demolizione e la costruzione di un fabbricato rurale con annesso porticato per attrezzature agricole", su un terreno di mq. 10.000. Dall'elaborato grafico allegato risulta che l'intero fabbricato doveva essere composto da n. 2 unità immobiliari gemelle che si sviluppavano su due piani (terra e primo) dislocate una ad Ovest e l'altra ad Est (attuale proprietà  / ), collegati da una scala interna, oltre ad un porticato per il ricovero di attrezzature agricole, posta sul lato sud retrostante l'ingresso, il tutto per una cubatura di mc. 932,224 ed una superficie coperta di mq. 216,50. Mentre il piano terra doveva fermarsi a filo del porticato il primo piano lo doveva sovrastare in parte (con una camera e un balcone), lasciando un vuoto centrale dove affacciavano le finestre dei bagni. La costruzione era prevista interamente con struttura portante in muratura poggiante su cordoli di fondazione in c.a continui e copertura con solai in latero cemento mentre il porticato con struttura in c.a. a plinti e pilastri isolati con copertura in latero cemento.

Dal sopralluogo e rilievo effettuato sul posto nonché dagli elaborati grafici allegati, relativamente alla proprietà  / , è emerso quanto segue:

- **Area esterna:** attualmente l'area su cui sorge il fabbricato costituente il "Lotto Unico" è di circa mq. 420,00, di cui circa mq. 155,00 coperta (in pianta) e circa mq. 265,00 scoperta occupata in parte dai giardini, verande e in parte dalla rampa di accesso al seminterrato. L'intera area è completamente recintata con cancelli d'ingresso carrabili sul lato Nord. Il progetto originario non prevedeva né la recinzione né le aree scoperte che risultano realizzate abusivamente ma sanabili con idoneo titolo abilitativo in sanatoria, che dovrà prevedere anche il riempimento con materiale di cava e sovrastante terreno vegetale che partendo dalla quota d'ingresso dell'abitazione si dovrà raccordare con la quota stradale in modo che l'attuale piano rialzato ritorni ad essere il piano terra autorizzato. Per ripristinare lo *status quo* si dovranno eseguire i lavori meglio specificati nell'allegato elaborato grafico "Stato degli Abusi" e nel computo metrico estimativo.
- **Piano seminterrato:** il fabbricato sarebbe dovuto partire dal piano terra, mentre attualmente si eleva di circa 1,00 m. dal piano di campagna, creando così un piano rialzato anziché un piano terra com'era previsto, creando un'ulteriore volumetria rispetto quella autorizzata. Tale variazione ha fatto sì di realizzare un piano seminterrato (lasciato per la maggior parte al rustico e utilizzato per una piccola parte a garage ed il resto a deposito) con un'altezza media interna di circa m. 2,00 ed una superficie coperta di circa mq. 239,00 oltre a quella scoperta occupata dalla rampa per circa mq. 70,00. Il seminterrato non essendo sanabile parte va demolito e parte, compreso la rampa, va colmato fino a raccordarlo con la quota stradale con materiale di cava con sovrastante strato di terreno vegetale, quest'ultima parte, come recitano le "Norme Speciali" della Licenza di Costruzione, dovrà rispettare l'indice di piantumazione previste dalle norme di attuazione allegate al P. di F.. Per ripristinare lo *status quo* si dovranno eseguire i lavori meglio specificati nell'allegato elaborato grafico "Stato degli Abusi" e nel computo metrico estimativo.
- **Piano Rialzato:** dai rilievi dello stato di fatto si è riscontrato che il piano rialzato (già piano terra) con l'eliminazione della scalinata interna che accedeva al primo piano risulta indipendente così come risulta il primo piano collegato da una scalinata esterna, formando così due abitazioni distinte e separate. Si è rilevato, altresì, un ampliamento coperto abusivo, oltre quello autorizzato, di circa mq. 87,00 (dei quali mq. 38,00 ricavati dalla chiusura del porticato, lato Sud, mq. 45,00 sulla copertura del seminterrato, lato Sud-Est, e mq. 7,00 un locale lavanderia esterno, lato Est), oltre ad un'ampia veranda di circa mq. 65,00 (anch'essa ricavata sulla copertura del seminterrato, lato Sud-Est). Considerato che i predetti abusi non sono sanabili, al fine di ripristinare lo *status quo* con la superficie coperta autorizzata di circa mq. 68,00 ed



un'area scoperta (antistante l'ingresso) di circa mq. 9,00 si dovranno eseguire i lavori meglio specificati nell'allegato elaborato grafico "Stato degli Abusi" e nel computo metrico estimativo.

- **Piano Primo:** anche in questo caso dai rilievi dello stato di fatto si è riscontrato che il primo piano con l'eliminazione della scalinata interna di collegamento con il piano rialzato anch'esso risulta indipendente per mezzo di una scalinata realizzata esternamente senza autorizzazione, formando così due abitazioni distinte e separate. Oltre la superficie autorizzata, si è rilevato un ampliamento coperto abusivo ad "U" che si sviluppa sul lato Sud ed Est, di circa mq. 62,00 (dei quali mq. 45,00 ricavati sull'ampliamento del piano rialzato, circa mq. 11,00 relativi alla chiusura di un balcone, lato Est, e mq. 6,00 ricavati dalla chiusura di una chiostrina, lato Ovest), oltre ad una balconata ad "L" che si sviluppa sui lati Sud ed Est di circa mq. 41,00. Considerato che la maggior parte dei predetti abusi non sono sanabili, al fine di ripristinare lo *status quo* con la superficie coperta autorizzata di circa mq. 79,00 e tre balconi (due sul lato Est e un a Nord, rispettivamente della superficie di circa mq. 11,00, 10,00 e 9,00) si dovranno eseguire i lavori meglio specificati nell'allegato elaborato grafico "Stato degli Abusi" e nel computo metrico estimativo.
- **Terrazzo di Copertura:** non é accessibile e fu autorizzato solo per coprire il primo piano per una superficie di circa mq. 88,00, mentre durante il rilievo eseguito sul posto si è accertato un ampliamento abusivo ad "U" che si sviluppa sui lati Est, Sud ed Ovest , per una superficie di circa mq. 62,00 dei quali circa mq. 27,00 coperti ricavando un vano lasciato grezzo. Con le demolizioni da eseguire al primo piano automaticamente verrà ripristinata anche la situazione originaria autorizzata del terrazzo. Per ripristinare lo *status quo* si dovranno eseguire i lavori meglio specificati nell'allegato elaborato grafico "Stato degli Abusi" e nel computo metrico estimativo.

11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, 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;

Per gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione non sono stati reperiti gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.), ed in considerazione delle demolizioni da praticare non è fattibile la redazione degli A.P.E.. Oltretutto per l'invio in Regione è obbligatorio allegare il libretto d'impianto che non è stato reperito.

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

- a) **accertare, se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;**
 - Tutti gli immobili facenti parte del Lotto Unico sono regolarmente accatastati.
- 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;**
 - Come già detto al precedente punto 10, quanto rilevato in fase di sopralluogo non é conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia del Territorio di Foggia ed allegate agli atti, in quanto si sono riscontrati diversi abusi inoltre a seguito della rimozione degli abusi non sanabili bisognerà procedere ad una variazione catastale per un costo di € 2.500,00.
- c) **accertare se gli immobili siano stati costruiti prima del 01/09/1967, 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 concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- Da quanto riscontrato agli atti del Comune di Rodi Garganico (FG) il fabbricato ove sono ubicati gli immobili di proprietà degli esecutati sono stato realizzati negli anni 70 con il seguente titolo edilizio:

- Licenza di Costruzione Prot. 4354 e Prat. n. n. 86 del 21.11.1973

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;

- Verifica del rispetto delle norme edilizie dell'epoca della costruzione: Gli immobili staggiti siti nel Comune di Rodi Garganico (FG) alla Via Delle More, snc. "Contrada Pantanello", costituiti da piano seminterrato, rialzato e 1° piano, sono stati realizzati in contrasto con le norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione, giusta attestazione del Dirigente dell'ufficio tecnico comunale, allegata al presente.
- Quanto assentito col Titolo Abilitativo L. di C. n. 86 del 21.11.1973: il predetto titolo prevedeva la demolizione di un fabbricato rurale esistente fatiscente ubicato nel Comune di Rodi Garganico (FG) alla Via Delle More snc. Contrada "Pantanello" e la costruzione di un nuovo fabbricato rurale bifamiliare, con annesso porticato, lato Sud, per ricovero attrezzi agricoli. Il predetto fabbricato doveva sorgere su un terreno della superficie di mq. 10.000 e comprendeva due abitazioni una sul lato dx e una sul lato sx che si sviluppavano tra piano terra dov'era prevista la zona giorno (sogg.-pranzo, cucina e bagno) e il piano primo la zona notte (tre camere da letto e un bagno oltre a tre balconi) collegati per mezzo di una scala interna, il tutto per una superficie coperta di circa mq. 216,50 e una cubatura di circa mc. 932,224.
- Ciò che in concreto è stato realizzato: un fabbricato composto da un piano seminterrato, con accesso da una rampa, formato da un unico locale adibito in minima parte a garage ed il resto a deposito con un'altezza di circa m. 2,00 ed una superficie coperta di circa mq. 239,00, oltre alla rampa d'accesso della superficie di circa mq. 75,00 sulla quale insiste un scala che accede sulla veranda del piano rialzato, la scala che accede al 1° piano e un ripostiglio sottoscala, realizzato interamente abusivo e non sanabile; un piano rialzato con accesso da una loggia salendo pochi gradini, composto di sette vani, due bagni, un ripostiglio e un locale lavanderia posto all'esterno sulla veranda, ha un'altezza di m. 2,91 e una superficie coperta di circa mq. 155,00 oltre ad un'ampia veranda della superficie di circa mq. 65,00 e una loggia di circa mq. 9,00; un primo piano con accesso da una scalinata esterna, composto di cinque vani (dei quali uno di circa mq. 53,00 lasciato al grezzo) e un bagno, con un'altezza di circa m. 2,94 e una superficie coperta di circa mq. 148,00, oltre un balcone circa mq. 9,00 e una balconata di circa mq. 48,00; un terrazzo di copertura non praticabile: lo stesso, a seguito degli ampliamenti realizzati al primo piano, automaticamente anch'esso ha subito gli stessi ampliamenti per circa mq. 62,00, dove sul lato Sud-Ovest è stato anche realizzato un vano di circa mq. 27,00 lasciato al grezzo.
- Coincidenza tra quanto assentito con i titoli abilitativi e quello realizzato: la superficie coperta assentita con il titolo abilitativo, L. di C. n. 86 del 21.11.1973, ammontava complessivamente a mq. 216,50 netti, considerato che le abitazione previste erano due e gemelle ne consegue che quella relativa agli immobili staggiti è pari a mq. 108,25 (mq. 216,50 : 2), così ripartita:



CALCOLO SUPERFICI				
PIANO	SUPERF. ASSENTITA		SUPERF. REALIZZATA	
	Coperta	Scoperta	Coperta	Scoperta
Seminterrato	mq. =====	mq. =====	mq. 239,00	mq. 61,00
Rialzato	mq. 66,00	mq. 45,00	mq. 155,00	mq. 250,00
Primo	mq. 77,00	mq. 29,00	mq. 139,00	mq. 52,00
Terrazzo Coperto	mq. =====	mq. 77,00	mq. 27,00	mq. 120,00

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 presumibili 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 aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

– Presso l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione durante l'effettuazione delle operazioni peritali, è stata accertata la presenza di opere abusive, la maggior parte non sanabili, di seguito descritte e quantificate nell'allegato computo metrico estimativo e riportate al punto 4.:

- Area esterna: L'intera area è completamente recintata con cancelli d'ingresso carrabili sul lato Nord. Il progetto originario non prevedeva né la recinzione né le aree scoperte che risultano realizzate abusivamente ma sanabili con idoneo titolo abilitativo in sanatoria, che dovrà prevedere anche il ripristino dello status quo da piano rialzato a piano terra con i lavori citati al punto 10. Per eliminare gli abusi si dovranno eseguire i lavori elencati e meglio specificati nell'allegato dal computo metrico estimativo.
- Piano seminterrato: il fabbricato sarebbe dovuto partire dal piano terra, mentre attualmente si eleva di circa 1,00 m. dal piano di campagna, creando così un piano rialzato anziché un piano terra com'era previsto, creando un'ulteriore volumetria rispetto a quella autorizzata. Tale variazione ha fatto sì di realizzare un piano seminterrato (lasciato per la maggior parte al rustico e utilizzato per una piccola parte a garage ed il resto a deposito) con un'altezza media interna di circa m. 2,00 ed una superficie coperta di circa mq. 239,00 oltre a quella scoperta occupata dalla rampa per circa mq. 70,00. Il seminterrato non essendo sanabile parte va demolito e parte, compreso la rampa, va colmato fino a raccordarlo con la quota stradale con materiale di cava con sovrastante strato di terreno vegetale, quest'ultima parte, come recitano le "Norme Speciali" della Licenza di Costruzione, dovrà rispettare l'indice di piantumazione previste dalle norme di attuazione allegata al P. di F.. Per eliminare gli abusi si dovranno eseguire i lavori elencati e meglio specificati nell'allegato dal computo metrico estimativo.
- Piano Rialzato: dai rilievi dello stato di fatto si è riscontrato che il piano rialzato (già piano terra) con l'eliminazione della scalinata interna che accedeva al primo piano risulta indipendente così come risulta il primo piano collegato da una scalinata esterna, formando così due abitazioni distinte e separate. Si è rilevato, altresì, un ampliamento coperto abusivo non sanabile, oltre quello autorizzato, di circa mq. 87,00 (dei quali mq. 38,00



ricavati dalla chiusura del porticato, lato Sud, mq. 45,00 ricavati sulla copertura del seminterrato, lato Sud-Est, e mq. 7,00 relativi a un locale lavanderia esterno, lato Est), oltre ad un'ampia veranda di circa mq. 65,00 (anch'essa ricavata sulla copertura del seminterrato, lato Sud-Est). Considerato che i predetti abusi non sono sanabili, al fine di ripristinare lo *status quo* con la superficie coperta autorizzata di circa mq. 68,00 ed un'area scoperta (antistante l'ingresso) di circa mq. 9,00. Per eliminare gli abusi si dovranno eseguire i lavori elencati e meglio specificati nell'allegato dal computo metrico estimativo.

- *Piano Primo*: anche in questo caso dai rilievi dello stato di fatto si è riscontrato che il primo piano con l'eliminazione della scalinata interna di collegamento con il piano rialzato anch'esso risulta indipendente per mezzo di una scalinata realizzata esternamente senza autorizzazione, formando così due abitazioni distinte e separate. Oltre la superficie autorizzata, si è rilevato **un ampliamento coperto abusivo non sanabile** ad "U" che si sviluppa sul lato Sud ed Est, di circa mq. 62,00 (dei quali mq. 45,00 ricavati sull'ampliamento del piano rialzato, circa mq. 11,00 relativi alla chiusura di un balcone, lato Est, e mq. 6,00 relativi alla chiusura di una chiostrina, lato Ovest), oltre ad una balconata ad "L" che si sviluppa sui lati Sud ed Est di circa mq. 48,00. Considerato che la maggior parte dei predetti abusi non sono sanabili, al fine di ripristinare lo *status quo* con la superficie coperta autorizzata di circa mq. 79,00 e tre balconi, due sul lato Est e uno a Nord, rispettivamente della superficie di circa mq. 11,00, 10,00 e 9,00. Per eliminare gli abusi si dovranno eseguire i lavori elencati e meglio specificati nell'allegato dal computo metrico estimativo.
 - *Terrazzo di Copertura*: non è accessibile e fu autorizzato solo per coprire il primo piano per una superficie di circa mq. 88,00, mentre durante il rilievo eseguito sul posto si è accertato **un ampliamento abusivo non sanabile** ad "U" che si sviluppa sui lati Est, Sud ed Ovest, per una superficie di circa mq. 62,00 dei quali circa mq. 27,00 coperti ricavando un vano lasciato grezzo. Con le demolizioni da eseguire al primo piano automaticamente verrà ripristinata anche la situazione originaria autorizzata del terrazzo. Per eliminare gli abusi si dovranno eseguire i lavori elencati e meglio specificati nell'allegato dal computo metrico estimativo.
- 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**
- Il suolo su cui sorge il fabbricato staggito, oggetto del presente rapporto di valutazione, non fa parte di edilizia convenzionata.

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 della gestione degli stessi;

- Non siamo in presenza di immobili ad uso industriale.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se sono 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 e ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

- Non ci sono altri terreni oltre a quello di pertinenza del fabbricato.



- 12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di 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**

Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, l'immobile sottoposto a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Nella fattispecie, l'immobile in questione è occupato come abitazione principale da un mutuatario insolvente pertanto lo stesso rientra in quanto previsto dall'art. 1-quater come sopra.



RIEPILOGO LOTTO DA PORRE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Tipologia del bene	Residenziale
Sommatoria descrizione	<p>Abitazione a piano terra (Sub. 5): composta da quattro vani, un piccolo disimpegno, una loggia sul lato Nord e un porticato sul lato Sud. Ad essa si accede da Via Delle More, snc. percorrendo una piccola area esterna destinata a giardino e tramite una loggia si entra in un ingresso soggiorno dove tramite un piccolo disimpegno si accede a tre camere da letto, tutte munite di ampie finestre.</p> <p>Abitazione al 1° piano (Sub. 6): composto da quattro vani, un corridoio, una loggia e due ampi balconi. Ad essa si accede da Via Delle More, snc. percorrendo una piccola area esterna destinata a giardino e tramite una scalinata esterna che accede su un pianerottolo dove è ubicata la porta d'ingresso che accede direttamente nel soggiorno dove tramite un corridoio si entra in cucina e successivamente in camera da letto munite entrambe di un ampi balconi e proseguendo si va nella caretta con finestra.</p>
Ubicazione: comune, via, confini, estensione dati catastali	<p>Abitazione a piano rialzato (Sub. 5):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Comune di Rodi Garganico (FG) – Via Delle More, snc. “Contrada Pantanello” – Affaccia a Nord su area a verde ad Est con area a verde di proprietà ██████████ e a Sud ed Ovest con altra proprietà. – Foglio 1, P.Illa 531, sub. 5, cat. A/7, cl. 3, cons 6 vani, rendita € 511,29; <p>Abitazione al 1° piano (Sub. 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Comune di Rodi Garganico (FG) – Via Delle More, snc. “Contrada Pantanello” – Affaccia a Nord su area a verde di proprietà e proprietà ██████████ a Sud ed Ovest con altra proprietà. – Foglio 1, P.Illa 531, sub. 6, cat. A/7, cl. 3, cons 5,5 vani, rendita € 468,68;
Attuali proprietari	– Sig. ██████████ ██████████ (Sub. 5) e Sig.ra ██████████ ██████████ (Sub. 6)
Titoli di Possesso	<p>Abitazione a piano terra (Sub. 5)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Atto di compravendita del Notaio De Candia ██████████ le Rep. n. 32913 del 14.02.2006. <p>Abitazione al 1° piano (Sub. 6)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Atto di compravendita del Notaio De Candia ██████████ le Rep. n. 32914 del 14.02.2006.
Eventuale stato di comproprietà	– Nessuno



<p>Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui medesimi</p>	<p>Abitazione a piano terra – Proprietà ██████ – Sub. 5</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. TRASCRIZIONE del 22/09/1998 - Reg. Particolare 4861 Registro Generale 6083 Pubblico ufficiale GENTILE GIOVANNI Repertorio 27871 del 03/09/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA 2. TRASCRIZIONE del 17/02/2006 - Reg. Particolare 931 Registro Generale 1308 Pubblico ufficiale DE CANDIA ██████LE Repertorio 32913/15099 del 14/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA 3. ISCRIZIONE del 17/02/2006 - Registro Particolare 225 Registro Generale 1310 Pubb. ufficiale DE CANDIA ██████LE Rep. 32915/15101 del 14/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO 4. ISCRIZIONE del 06/10/2008 - Registro Particolare 1902 Registro Generale 9333 Pubblico ufficiale AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI FOGGIA Repertorio 54245/2008 del 02/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART 77 DPR 602/73 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI 5. ISCRIZIONE del 21/01/2009 - Registro Particolare 58 Registro Generale 618 Pubblico ufficiale GEMA S.P.A. Repertorio 876/2009 del 14/01/2009 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE EX ARTT. 47 E 77 D.P.R. 602/1973 6. TRASCRIZIONE del 22/02/2010 - Reg. Particolare 1222 Registro Generale 1600 Pubblico ufficiale GEMA S.P.A. Repertorio 2000876/2009 del 12/02/2010 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - PIGNORAMENTO ESATTORIALE 7. TRASCRIZIONE del 16/10/2013 - Reg. Particolare 6544 Registro Generale 8106 Pubbl. ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Rep. 4469 del 25/09/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 8. ISCRIZIONE del 18/11/2013 - Registro Particolare 703 Registro Generale 9073 Pubbl. ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Rep. 2226/2013 del 14/10/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO 9. ISCRIZIONE del 27/07/2017 - Registro Particolare 462 Registro Generale 5774 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1426/2015 del 08/05/2015 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO <p>Abitazione al 1° Piano – Proprietà ██████ – Sub. 6</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. TRASCRIZIONE del 17/02/2006 - Reg. Particolare 932 Reg. Generale 1309 Pubblico ufficiale DE CANDIA ██████LE Repertorio 32914/15100 del 14/02/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA 2. ISCRIZIONE del 17/02/2006 - Reg. Particolare 225 Registro Generale 1310 Pubb. ufficiale DE CANDIA ██████LE Rep. 32915/15101 del 14/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO 3. ISCRIZIONE del 10/08/2012 - Reg. Particolare 414 Registro Generale 6139 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Rep. 9437 del 09/11/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 123 del 01/02/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE) 4. TRASCRIZIONE del 16/10/2013 - Reg. Particol. 6544 Reg. Generale 8106 Pubbl. ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4469 del 25/09/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
---	--



Stato di occupazione	– Nella disponibilità degli esecutati
Regolarità edilizio-urbanistica	<p>– Lo stato di fatto degli immobili non corrisponde a quello legittimato dal Comune, a causa di notevoli abusi <u>non sanabili</u>, come ampiamente riportato ai punti 10. e 11. lett. e) del presente Rapporto di valutazione, dai grafici e dal computo metrico estimativo allegato e qui di seguito succintamente riportati:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Area esterna di circa mq. 180,00 (di cui circa mq. 110,00 di giardini e circa mq. 70,00 per rampa di accesso al seminterrato e scala acceso al 1° piano) risulta abusiva <u>ma sanabile</u> con lavori che comporteranno una spesa di circa € 4.042,50; – Piano Seminterrato interamente abusivo <u>non sanabile</u> per una superficie coperta di circa mq. 239,00 e netta di circa mq. 209,00, la spesa per il ripristino dello <i>status quo</i> consistente in parte per le demolizioni e in parte per il riempimento ammonta a circa € 25.399,46; – Piano Rialzato risulta un ampliamento abusivo coperto <u>non sanabile</u> di circa mq. 87,00 e netto di circa mq. 73,00 (di cui mq. 38,00 con la chiusura del Porticato che va ripristinato) anche in questo caso la spesa per il ripristino dello <i>status quo</i> per la demolizione dell'intera superficie ammonta ad € 13.925,87; – Piano Primo risulta un ampliamento abusivo coperto <u>non sanabile</u> di circa mq. 59,00, e netto di circa mq. 58,00 (di cui circa mq. 22,00 per la chiusura di due balconi che vanno ripristinati) la spesa per il ripristino dello <i>status quo</i> consistente nella demolizione dell'intera superficie ammonta ad € 14.400,02; – Terrazzo di Copertura risulta realizzato un locale abusivo <u>non sanabile</u> di circa mq. 23,00, la spesa per il ripristino dello <i>status quo</i> consistente nella demolizione dell'intera superficie ammonta ad € 7.945,67. Sull Terrazzo, risulta, altresì, un ampliamento dello stesso scaturito dall'ampliamento del 1° piano di circa mq. 59,00 quest'ultimo già conteggiato nel relativo piano. <p>La spesa complessiva per legittimare gli immobili con le relative aree di pertinenza ammonta ad € 65.713,52 (arr. ad € 66.000,00), oltre IVA e le spese riportate al p.to 4.</p>
Conformità catastale	– Non c'è conformità catastale per entrambe le abitazioni a piano terra e 1° piano
Abitabilità e agibilità	– Il lotto individuato non é dotato del Certificato di Agibilità
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	<ul style="list-style-type: none"> – Importo a base d'asta € 364.200,00 comprensivo delle aggiunte riportate al p.to 4, pari ad € 118.500,00 – Proprietà al 100% degli esecutati

Manfredonia, 09/05/2022

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

Allegati

- Documentazione Fotografica
- Elaborato Grafico
- Computo Metrico Estimativo eliminazione abusi e ripristino status quo
- Ispezioni Ipotecarie
- Visure Catastali Storiche e Planimetrie Catastali
- Estratto di Mappa
- Stralcio Catasto Ortofoto
- Prospetto Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari
- Licenza di Costruzione originaria n. 86 del 21.11.1973
- Ordinanza di demolizione n. 4 del 10.04.2007
- Nota del Dirigente dell'U.T.C. che attesta che le opere abusive non sono sanabili



TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 386/2013

BANCA MONTI DEI PASCHI DI SIENA c/ [REDACTED] + [REDACTED]



Committente				
Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Valentina PATTI				
Tecnico:		Geom. Aldo Lauriola		firma:
Commessa:		Tavola/ Elaborato:		
Codice Tav:		ESTRATTO DI MAPPA		
EM				
Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	09/05/2022	emissione	---

Studio Tecnico Geom. Aldo Lauriola

Via dell'Arcangelo, 7 – 71043 Manfredonia (FG) – Tel.: uff. 0884/287753 - mob. 3471432503
e-mail: studio.lauriola@libero.it - pec: aldo.lauriola@geopec.it
C.F.: LRLDDA 51L17 E885T – P.IVA: 04227440718





N 0800

H - 11500

1 Particella: 531

Commune: (PG) RODI GARGANICO Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metriProtocollo pratica TR0-62/2021 2-Nov-2021 10:29:28 Foglio: 1

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 386/2013

BANCA MONTI DEI PASCHI DI SIENA c/ [REDACTED] + [REDACTED]

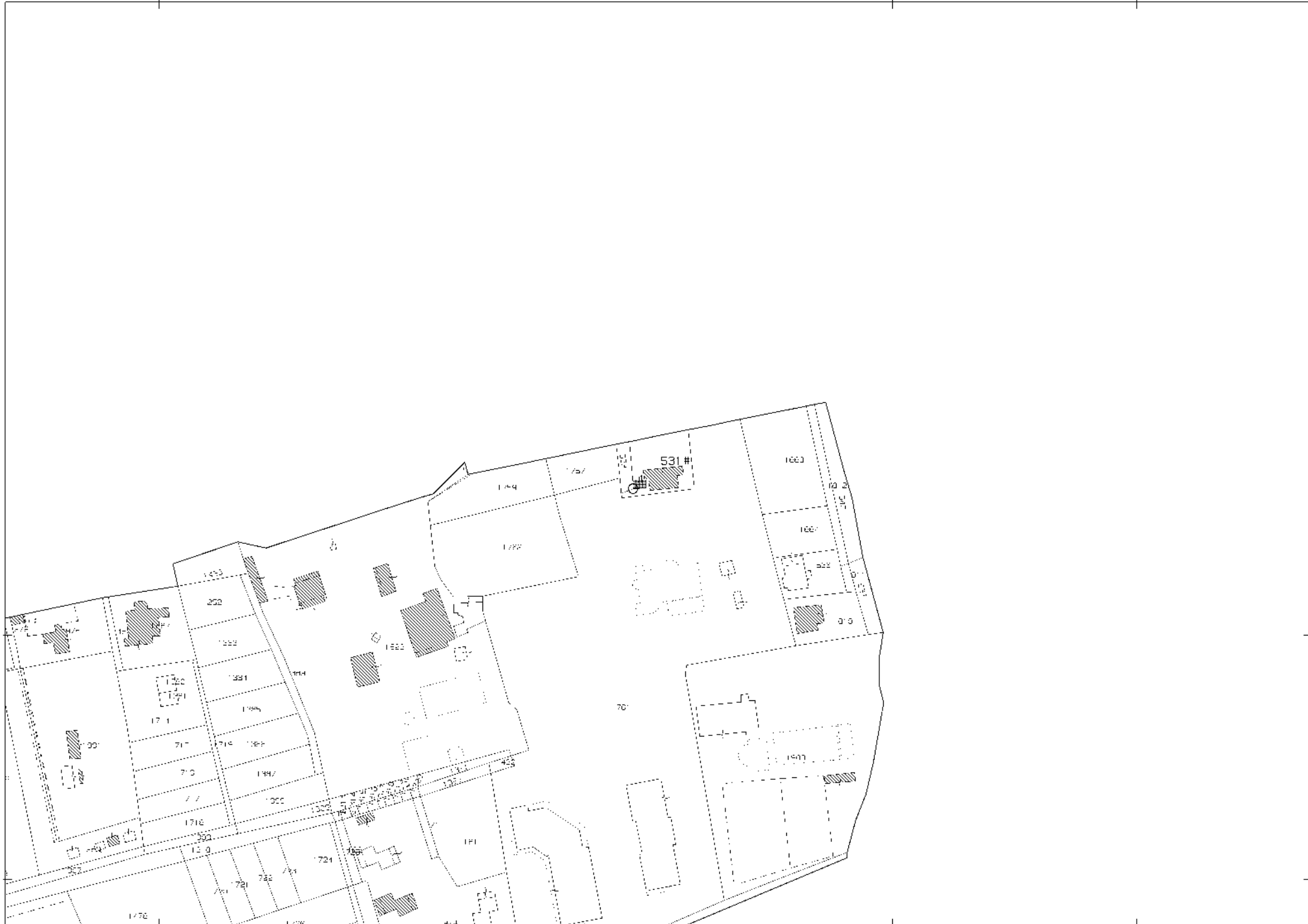


Committente				
Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Valentina PATTI				
Tecnico:		Geom. Aldo Lauriola		firma:
Commessa:		Tavola/ Elaborato:		
Codice Tav:		EM		
ESTRATTO DI MAPPA				
Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	09/05/2022	emissione	---

Studio Tecnico Geom. Aldo Lauriola

Via dell'Arcangelo, 7 – 71043 Manfredonia (FG) – Tel.: uff. 0884/287753 - mob. 3471432503
e-mail: studio.lauriola@libero.it - pec: aldo.lauriola@geopec.it
C.F.: LRLDDA 51L17 E885T – P.IVA: 04227440718





N 0800

H -11500

Commune: (PG) RODI GARGANICO
Foglio: 1
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
Protocollo: pratica TR0-62/2021
2-Nov-2021 10:29:28

1 Particella: 531

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 386/2013

BANCA MONTI DEI PASCHI DI SIENA c/ [REDACTED] + [REDACTED]

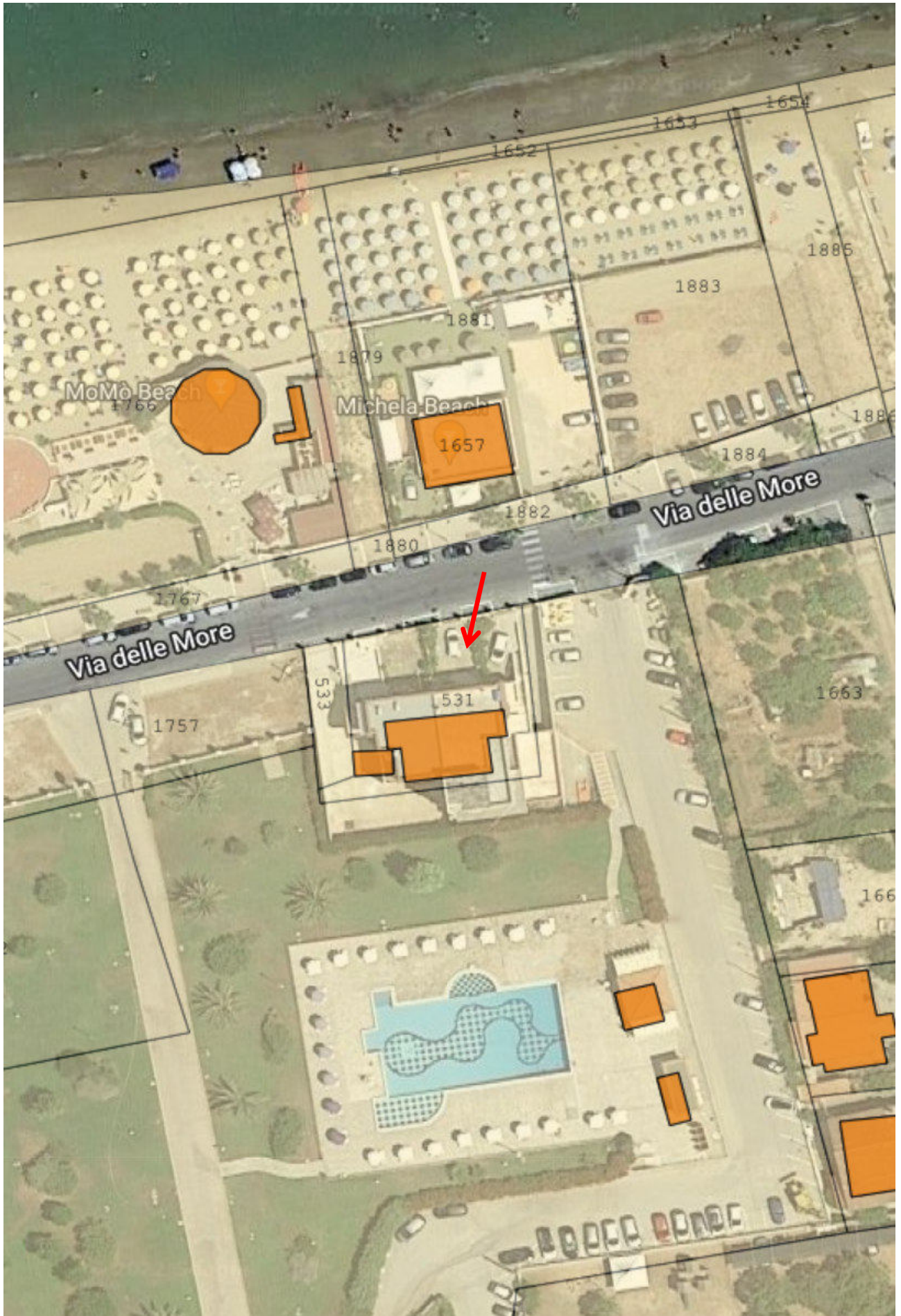


Committente				
Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Valentina PATTI				
Tecnico:		Geom. Aldo Lauriola		firma:
Commessa:		Tavola/ Elaborato:		
Codice Tav:		SOVRAPPOSIZIONE CATASTO - ORTOFOTO		
CAT-ORT				
Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	09/05/2022	emissione	---

Studio Tecnico Geom. Aldo Lauriola

Via dell'Arcangelo, 7 – 71043 Manfredonia (FG) – Tel.: uff. 0884/287753 - mob. 3471432503
e-mail: studio.lauriola@libero.it - pec: aldo.lauriola@geopec.it
C.F.: LRLDDA 51L17 E885T – P.IVA: 04227440718





TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 386/2013

BANCA MONTI DEI PASCHI DI SIENA c/ [REDACTED] + [REDACTED]



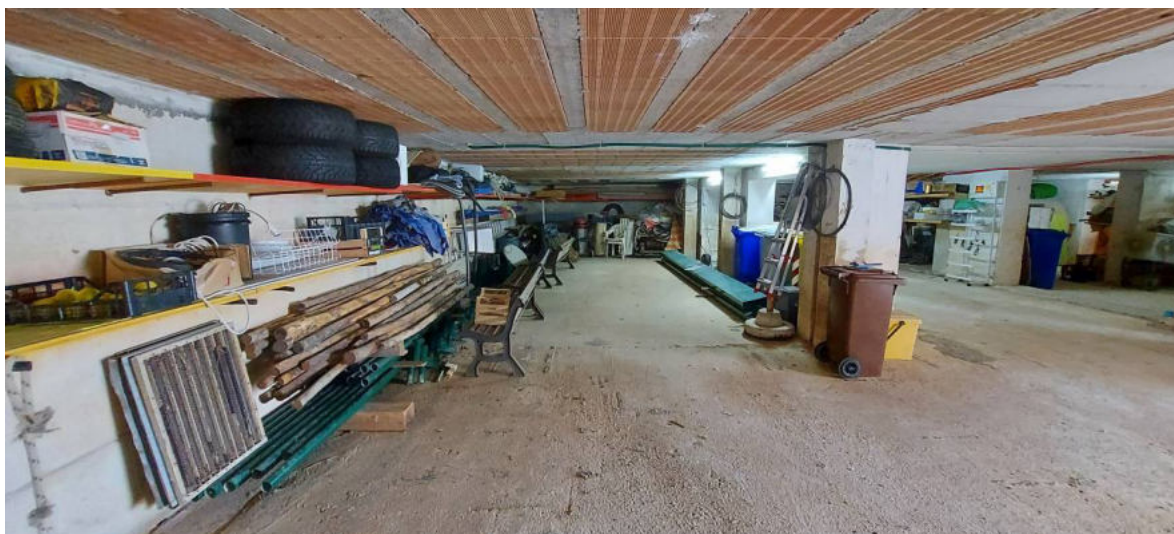
Committente:				
Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Valentina PATTI				
Tecnico:			Firma:	
Geom. Aldo Lauriola				
commessa:		Tavola/ Elaborato:		
		DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA		
Codice Tav:				
DF				
Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	09/05/2022	emissione	---



Prospetto su Via Delle More



Locale Seminterrato



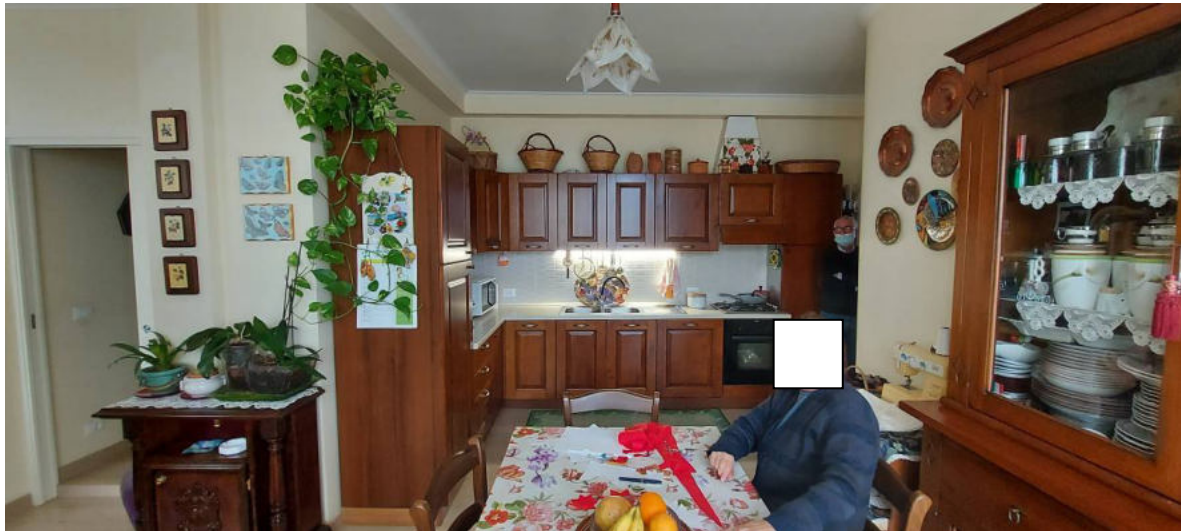




Piano Rialzato

















Parte di fabbricato
e veranda abusiva





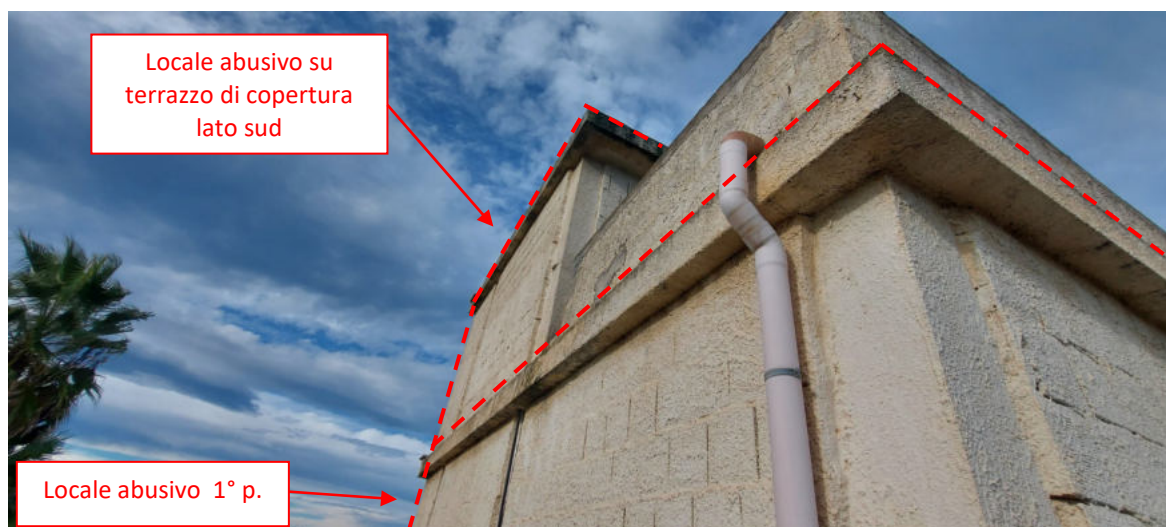
Studio Tecnico Geom. Aldo Lauriola

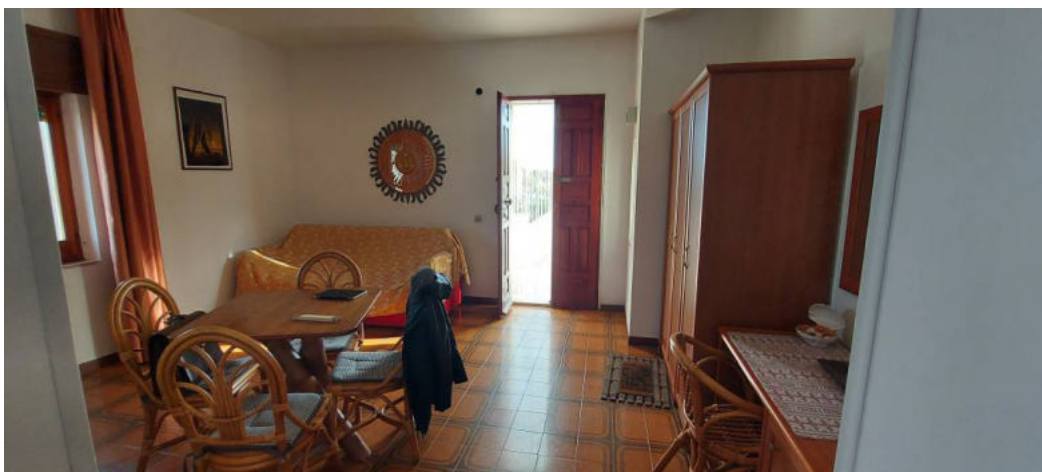
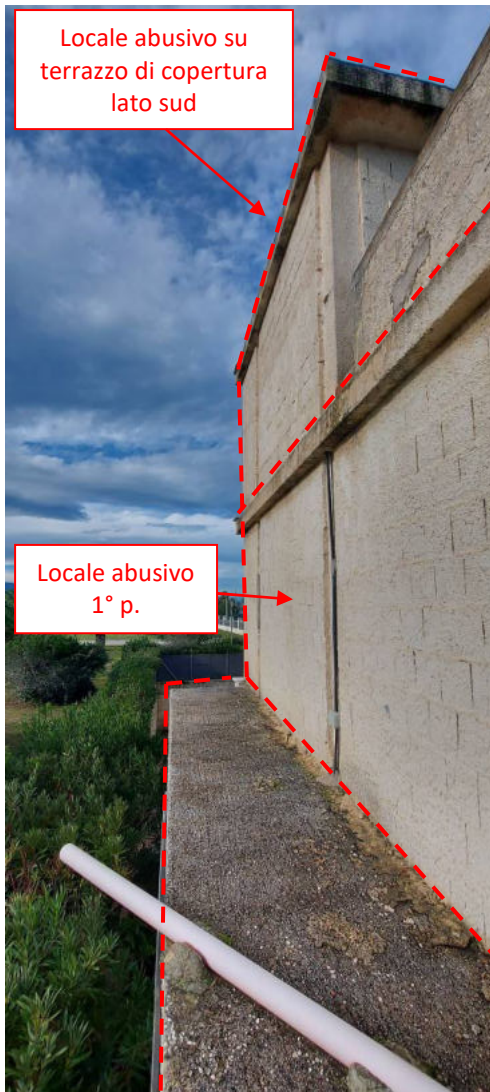
Via dell'Arcangelo, 7 – 71043 Manfredonia (FG) – tel. 3471432503
e-mail: studio.lauriola@libero.it - pec: aldo.lauriola@geopec.it
C.F.: LRL LDA 51L17 E885T – P.IVA: 04227440718



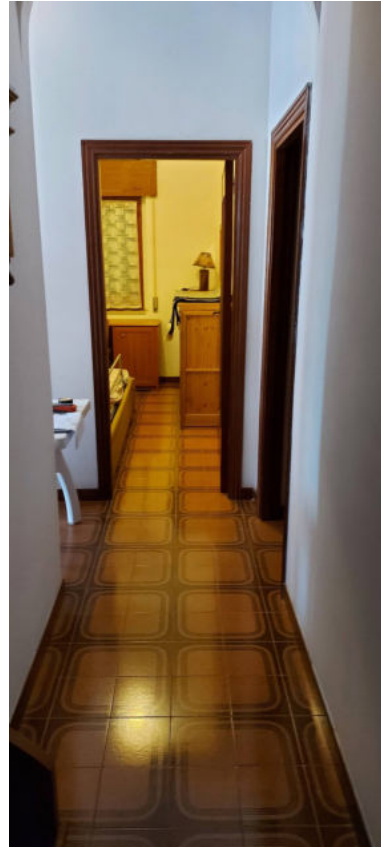
Primo Piano















Locali abusivi





