


TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Michele PALAGANO

R.G.Es. n. 41/2022



RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO I : Tabella riassuntiva

ALLEGATO II: Nomina, Giuramento

**ALLEGATO III: Estratto Matrimonio e Nota di Separazione Consensuale,
Visura Catastale, Visura Planimetrica, Ispezione Ipotecaria, Sovrapposizione
Catasto-Ortofoto**

ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico

ALLEGATO V: Documentazione Fotografica

ALLEGATO VI: Quotazione Borsino Immobiliare

ALLEGATO VII: Attestato di Prestazione Energetica (APE)



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 15.09.2023 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dal Dott. Michele PALAGANO.

In data 05.10.2023, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
 - 1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
 - 1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;
 - 1quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
 - 1quinqies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
 - 2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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;

4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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;
- accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- 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;
- descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza 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.

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.



INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia:

- *Visure storiche degli immobili;*
- *Planimetrie catastali.*

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rodi Garganico veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica dei compendi staggiti. In data 25.11.2023 alle ore 10:00 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza del [REDACTED], procedendo con una regolare ispezione degli immobili oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all.IV-V).

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10D, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub.4, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 170,43, S.C. Totale 51 mq”;

in ditta alla [REDACTED] per la piena proprietà.

LOTTO II

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10E, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 313,75, S.C. Totale 72 mq”;

in ditta alla [REDACTED] per la piena proprietà.

LOTTO III

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10A, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 9, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 371,85, S.C. Totale 70 mq”;

in ditta [REDACTED] per la piena proprietà.



LOTTO IV

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10B, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 10, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 247,90, S.C. Totale 67mq”;
in ditta [REDACTED] per la piena proprietà.

LOTTO V

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10C, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 11, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani, R.C. euro 454,48, S.C. Totale 121 mq”;
in ditta alla [REDACTED] per la piena proprietà.

LOTTO VI

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico(FG), Via Carmine Grossi n.7, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 923 sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7,5 vani, R.C. euro 697,22, S.C. Totale 163 mq”;
in ditta al [REDACTED] la quota di 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/1 dell’ usufrutto.



LOTTO I**LOTTO I**

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10D, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 4, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 170,43, S.C. Totale 51 mq”;

in ditta [REDACTED] per la piena proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un'area comune che consente di raggiungere tutti gli immobili del fabbricato. Dal Piano Terra, per mezzo di due rampe di scalinate poste agli estremi, si raggiungono i ballatoi comuni al Piano Primo e al Secondo che consentono l'accesso agli immobili. Nello specifico, l'immobile al Lotto 1 è collocato al Piano Terra e ad esso si accede dalla terza porta-finestra sulla sinistra.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con tutti e quattro i lati liberi ed aperture su tutti i prospetti.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD: Corso Ruggiero Bonghi;
- ad EST: altra u.i. - Lotto 2;
- a SUD: porticato comune;
- ad OVEST: altra u.i.

Si riporta in all.III la planimetria catastale, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



LOTTO II

LOTTO II

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10E, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 313,75, S.C. Totale 72 mq”;
in ditta [REDACTED] per la piena proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un'area comune che consente di raggiungere tutti gli immobili del fabbricato. Dal Piano Terra, per mezzo di due rampe di scalinate poste agli estremi, si raggiungono i ballatoi comuni al Piano Primo e al Secondo che consentono l'accesso agli immobili. Nello specifico, l'immobile al Lotto 2 è collocato al Piano Terra e ad esso si accede dalla quarta porta-finestra sulla sinistra.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con tutti e quattro i lati liberi ed aperture su tutti i prospetti.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD: Corso Ruggiero Bonghi;
- ad EST: altra u.i. - giardino privato;
- a SUD: porticato comune;
- ad OVEST: altra u.i. - Lotto 1.

Si riporta in all.III la planimetria catastale, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



LOTTO III

LOTTO III

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10A, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 9, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 371,85, S.C. Totale 70 mq”;

in ditta [REDACTED] per la piena proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un'area comune che consente di raggiungere tutti gli immobili del fabbricato. Dal Piano Terra, per mezzo di due rampe di scalinate poste agli estremi, si raggiungono i ballatoi comuni al Piano Primo e al Secondo che consentono l'accesso agli immobili. Nello specifico, l'immobile al Lotto 3 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dalla prima porta-finestra partendo dal lato del Vico Privato.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con tutti e quattro i lati liberi ed aperture su tutti i prospetti.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD: Corso Ruggiero Bonghi;
- ad EST: altra u.i. - Lotto 4;
- a SUD: ballatoio comune;
- ad OVEST: Vico Privato.

Si riporta in all.III la planimetria catastale, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.



LOTTO IV

LOTTO IV

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10B, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 10, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 247,90, S.C. Totale 67mq”;

in ditta alla [REDACTED] per la piena proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un'area comune che consente di raggiungere tutti gli immobili del fabbricato. Dal Piano Terra, per mezzo di due rampe di scalinate poste agli estremi, si raggiungono i ballatoi comuni al Piano Primo e al Secondo che consentono l'accesso agli immobili. Nello specifico, l'immobile al Lotto 4 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dalla seconda porta-finestra partendo dal lato del Vico Privato.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con tutti e quattro i lati liberi ed aperture su tutti i prospetti.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD: Corso Ruggiero Bonghi;
- ad EST: altra u.i. - Lotto 5;
- a SUD: ballatoio comune;
- ad OVEST: altra u.i. - Lotto 3.

Si riporta in all.III la planimetria catastale, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



LOTTO V

LOTTO V

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10C, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 11, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani, R.C. euro 454,48, S.C. Totale 121 mq”;
in ditta [REDACTED] per la piena proprietà.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un'area comune che consente di raggiungere tutti gli immobili del fabbricato. Dal Piano Terra, per mezzo di due rampe di scalinate poste agli estremi, si raggiungono i ballatoi comuni al Piano Primo e al Secondo che consentono l'accesso agli immobili. Nello specifico, l'immobile al Lotto 5 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dalla terza ed ultima porta-finestra in fondo al ballatoio.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con tutti e quattro i lati liberi ed aperture su tutti i prospetti.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD: Corso Ruggiero Bonghi;
- ad EST: altra u.i. - giardino privato;
- a SUD: ballatoio comune;
- ad OVEST: altra u.i. - Lotto 4.

Si riporta in all.III la planimetria catastale, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



LOTTO VI

LOTTO VI

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Via Carmine Grossi n.7, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 923 sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7,5 vani, R.C. euro 697,22, S.C. Totale 163 mq”;

in ditta al [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto.

L'immobile in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e due seminterrati, costruito nel 1939-40. Su Via Grossi il fabbricato parte da Piano Terra a salire mentre, sulla facciata posteriore, il giardino condominiale è posto a una quota superiore rispetto alla strada e il fabbricato parte dal Piano Secondo in su. Dal portone di legno su strada pubblica alla Via Carmine Grossi n. 7, si accede alla scala condominiale che conduce al pianerottolo dell'appartamento. Il giardino condominiale posteriore consente l'accesso direttamente all'immobile. Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con i due lati lunghi completamente liberi mentre, i lati corti sono in parziale adiacenza con i fabbricati confinanti. Le aperture principali e i balconi sono a Nord-Est e Sud-Ovest invece, finestre piccole sono a Nord-Ovest e Sud-Est.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD-EST: Via Carmine Grossi;
- a SUD-EST: altra u.i.;
- a SUD-OVEST: giardino condominiale;
- NORD-OVEST: altra u.i.

Si riporta in all.III la planimetria catastale, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale a firma della Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia. Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (15.02.2022).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 15.02.2022

LOTTE da 1 al 6

Pignoramento immobiliare trascritto il 15.02.2022, R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del [REDACTED] a

[REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta il 27.03.2009, R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] per il complessivo

[REDACTED]

Ipoteca volontaria iscritta il 04.07.2006, R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] per il complessivo

[REDACTED]



[REDACTED]

LOTTI da 1 al 5

Ipoteca giudiziale iscritta il 08.03.2022, R.G. [REDACTED] R.P. [REDACTED] per il complessivo

[REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

LOTTI da 1 a 5

Gli immobili ai Lotti da 1 a 5, risultano in ditta alla [REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 6

L'immobile al Lotto 6, risulta in ditta al [REDACTED]

[REDACTED], per la quota di 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] a [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

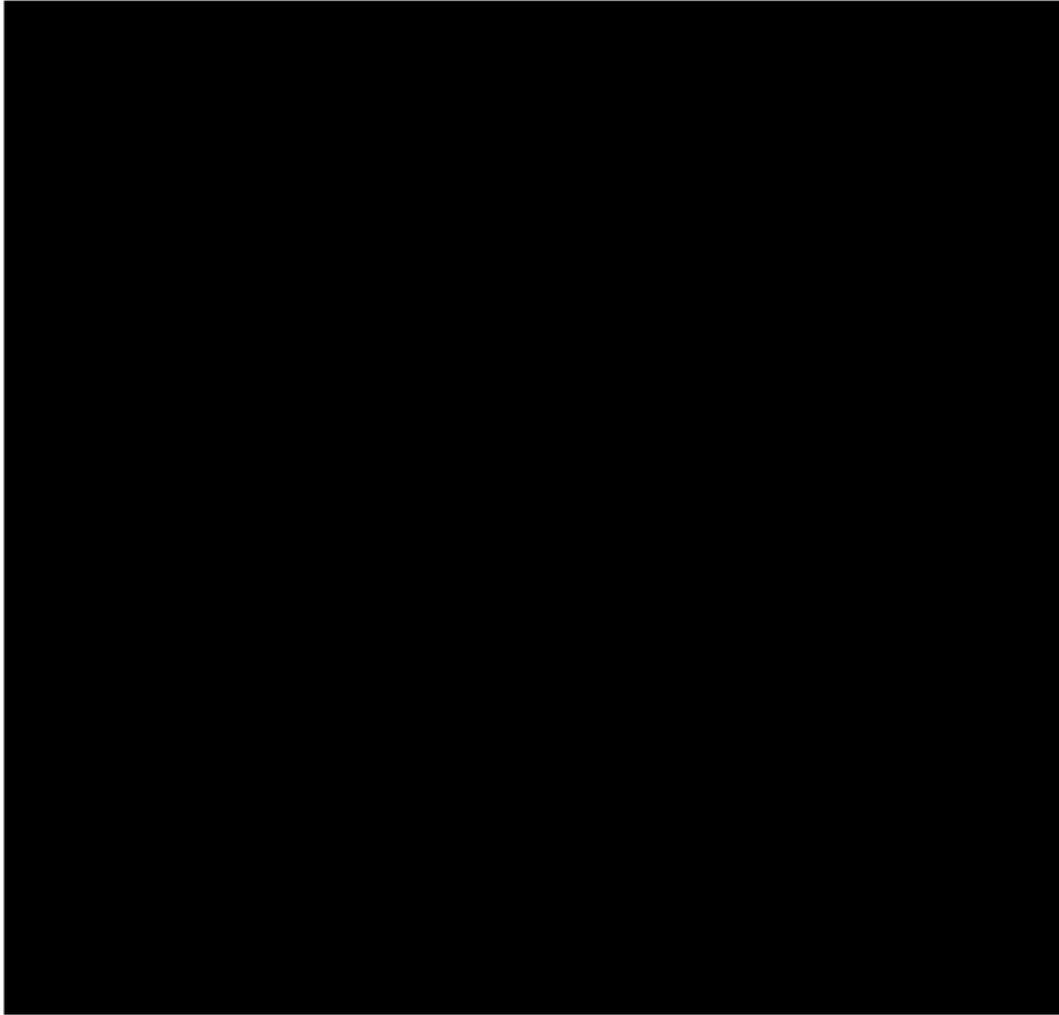
LOTTI da 1 a 5

Assegnazione beni trascritta a Lucera il 29.09.2016 al n. [REDACTED] in virtù di verbale di

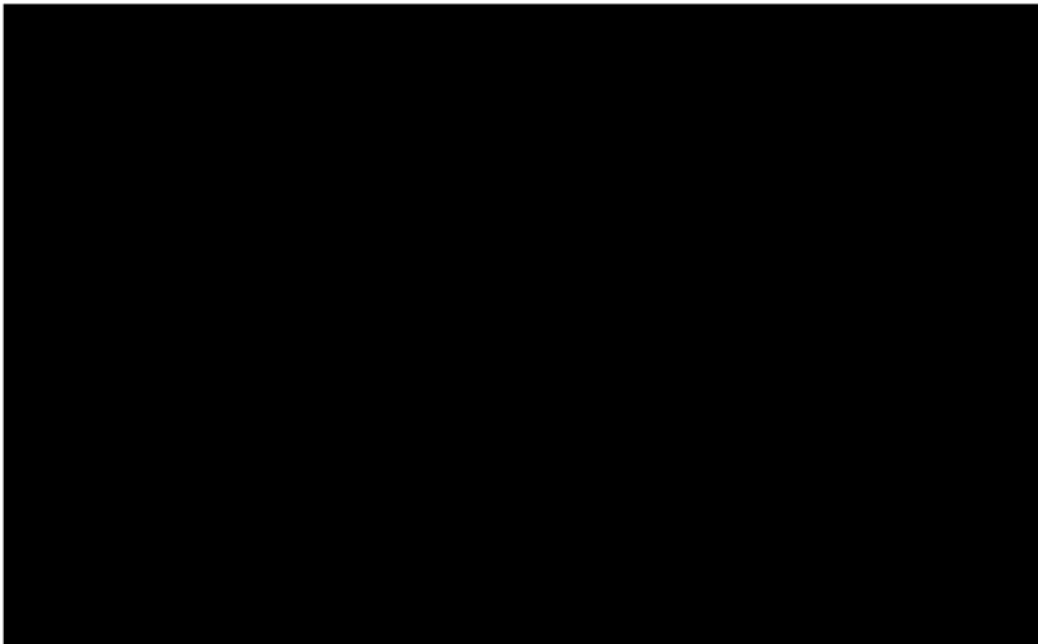
[REDACTED]

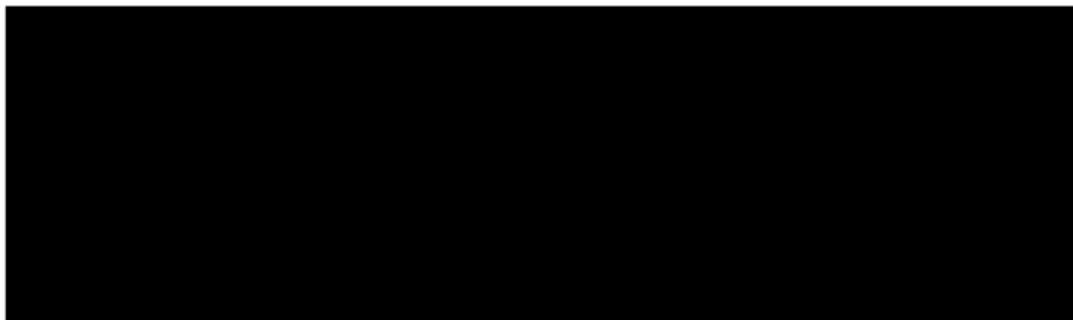


Atto di divisione trascritto a Lucera il 18.09.2003 al n. [REDACTED] in virtù di atto del



Atto di divisione trascritto a Lucera il 18.09.2003 al n. [REDACTED] in virtù di atto del





RISPOSTA AL QUESITO 1 TER

DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risultano pertanto così censiti al Catasto Fabbricati Comune di Rodi Garganico (FG):

LOTTO 1

Foglio 19 part. 918 sub. 4, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 170,43, S.C. Totale 51 mq”;

in ditta alla [REDACTED] per la piena proprietà.

LOTTO 2

Foglio 19 part. 918 sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 313,75, S.C. Totale 72 mq”;

in ditta alla [REDACTED] per la piena proprietà.

LOTTO 3

Foglio 19 part. 918 sub. 9, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 371,85, S.C. Totale 70 mq”;

in ditta alla [REDACTED] per la piena proprietà.

LOTTO 4

Foglio 19 part. 918 sub. 10, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 247,90, S.C. Totale 67mq”;

in ditta alla [REDACTED] per la piena proprietà.



LOTTO 5

Foglio 19 part. 918 sub. 11, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani, R.C. euro 454,48, S.C. Totale 121 mq”;

in ditta [REDACTED] per la piena proprietà.

LOTTO 6

Foglio 19 part. 923 sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7,5 vani, R.C. euro 697,22, S.C. Totale 163 mq”;

in ditta al [REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto.

RISPOSTA AL QUESITO 1 QUATER

VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI

In data 20/06/2024, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo agli esecutati [REDACTED] non sussistono ulteriori procedure.

RISPOSTA AL QUESITO 1 QUINQUES

VERIFICA REGIME PATRIMONIALE

Come da Estratto di Matrimonio (all.III) [REDACTED] risulta di stato libero.

Gli esecutati [REDACTED] Celeste risultano in stato di separazione consensuale, come da Nota di trascrizione (all.III) [REDACTED] del Verbale di Separazione consensuale con Assegnazione dei Beni del [REDACTED]. Ma detta separazione non è riportata nell'estratto di matrimonio emesso [REDACTED] (all.III).

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 2**IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Gli immobili oggetto di esecuzione, sono situati tutti nella zona centrale dell'abitato di Rodi Garganico (FG).

LOTTO 1

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10D, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 4, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 170,43, S.C. Totale 51 mq”;

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 1 è collocato al Piano Terra e ad esso si accede dalla terza porta-finestra sulla sinistra.

L'abitazione è composta da cucina, una camera, un WC cieco e un ripostiglio. È caratterizzata da doppia esposizione: a Nord c'è una finestra di affaccio su Corso Bonghi e a Sud ci sono una finestra e la porta-finestra che dà accesso all'immobile dal porticato comune.



LOTTO 2

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10E, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 313,75, S.C. Totale 72 mq”;

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 2 è collocato al Piano Terra e ad esso si accede dalla quarta ed ultima porta-finestra sulla sinistra.

L'abitazione è composta da una sala pranzo, un cucinino, due camere e un WC finestrato.

È caratterizzata da tripla esposizione: a Nord c'è una finestra di affaccio su Corso Bonghi, ad Est quattro finestre di affaccio su giardino privato di altra proprietà e a Sud ci sono una finestra e la porta-finestra che dà accesso all'immobile dal porticato comune.



LOTTO 3

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10A, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 9, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 371,85, S.C. Totale 70 mq”;

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 3 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dalla prima porta-finestra del ballatoio comune, partendo dal lato del Vico Privato.

L'abitazione è composta da ingresso-soggiorno, un cucinino, due camere e un WC cieco.

È caratterizzata da tripla esposizione: a Nord c'è il balconcino di affaccio su Corso Bonghi, a Sud ci sono una finestra e la porta-finestra che dà accesso all'immobile dal ballatoio comune e ad Ovest due finestre di affaccio sul Vico Privato.



LOTTO 4

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10B, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 10, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 247,90, S.C. Totale 67mq”;

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 4 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dalla seconda porta-finestra del ballatoio comune, partendo dal lato del Vico Privato.

L'abitazione è composta da un corridoio, un cucinino, tre camere e un WC cieco.

È caratterizzata da doppia esposizione: a Nord c'è il balconcino di affaccio su Corso Bonghi, a Sud ci sono due finestre e la porta-finestra che dà accesso all'immobile dal ballatoio comune.



LOTTO 5

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10C, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 11, Categoria A/3, Classe 3, consist.5,5 vani, R.C. euro 454,48, S.C. Totale 121 mq”;

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e uno seminterrato, la cui costruzione risale al 1939-40. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 5 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dall'ultima porta-finestra del ballatoio comune.

L'abitazione è la più grande del fabbricato, circa il doppio delle altre, composta da una sala pranzo, un soggiorno, un cucinino, due camere, un WC e un ripostiglio entrambi finestrati.

È caratterizzata da tripla esposizione: a Nord ci sono due balconcini di affaccio su Corso Bonghi, ad Est tre finestre e un balconcino di affaccio sul giardino privato di altra proprietà, a Sud ci sono due finestre e la porta-finestra che dà accesso all'immobile dal ballatoio comune.



LOTTO 6

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico come segue:

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Via Carmine Grossi n.7, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 923 sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, consist. 7,5 vani, R.C. euro 697,22, S.C. Totale 163 mq”;

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un fabbricato in Rodi Garganico, composto da tre piani fuori terra e due seminterrati, costruito nel 1939-40. Su Via Grossi il fabbricato parte da Piano Terra a salire mentre, sulla facciata posteriore, il giardino condominiale è posto a una quota superiore rispetto alla strada e il fabbricato parte dal Piano Secondo in su. L'immobile ha un doppio accesso: dal portone di legno su strada pubblica alla Via Carmine Grossi n. 7, si accede alla scala condominiale che conduce al pianerottolo dell'appartamento oppure dal giardino condominiale posteriore, posto al piano dell'appartamento, si entra direttamente nell'immobile.

L'abitazione è composta da un ingresso, un soggiorno, una cucina abitabile, tre camere, due bagni finestrati, un ripostiglio e una lavanderia con finestra.

È caratterizzata da doppia esposizione: a Nord-Est ci sono due finestre che consentono l'accesso al balcone di affaccio su Via Grossi.

RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (all.III).



RISPOSTA AL QUESITO 3**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE****LOTTO 1**

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e uno seminterrato, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio, porticato e ballatoio comune in cls armato. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 1 è collocato al Piano Terra e ad esso si accede dalla terza porta-finestra sulla sinistra.

Le condizioni di manutenzione esterne sono buone. Tutte e quattro le facciate sono intonacate di color giallo limone chiaro, una fascia di basamento grigio scuro mentre i cornicioni marcapiano, le lesene verticali e le cornici delle aperture sono di colore bianco. I parapetti dei balconcini sono di colore bianco in parte metallici e in parte di muratura con colonnine sagomate.

Percorrendo il porticato comune, si raggiunge la terza porta-finestra che dà accesso all'immobile in oggetto.

L'appartamento presenta una superficie commerciale di 51 mq per un'altezza massima di 3,80 m. Entrando nell'immobile, si accede alla cucina e da un varco alla destra della stessa, si entra nel corridoio che conduce: sulla sinistra, al bagno cieco; in fondo, alla camera con finestra di affaccio su Corso Bonghi (Nord) e sulla destra, al ripostiglio cieco. Una finestrona orizzontale alto dà luce al bagno dal vano cucina.

La pavimentazione è in piastrelle color beige in gres formato 40x40, posate in diagonale in tutto l'appartamento. Il bagno presenta una pavimentazione in gres celeste formato 30x30, con mosaico a rivestimento della parete con altezza variabile fino a un massimo di 2,40 m. La parete della cucina è rivestita con piastrelle in gres multicolore 40x40 fino a 2,40 m di altezza.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di color panna in tutto l'appartamento e celeste nel bagno.

Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, con persiane a battente anch'esse in alluminio, di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato color noce.

Il bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas e di raffrescamento.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone e sufficienti le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

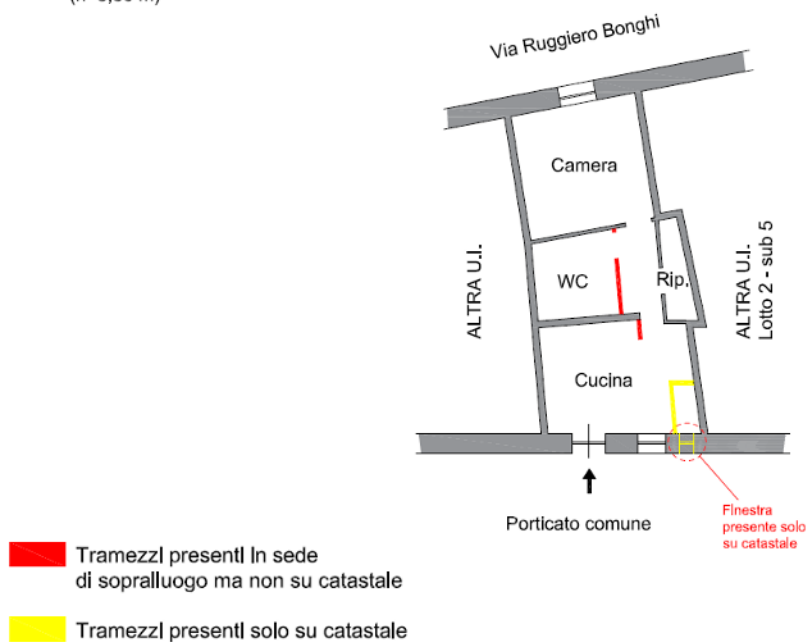
NOTA. L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi in quanto mancano una finestra e dei tramezzi presenti sul catastale e ci sono nuovi tramezzi a creare il vano bagno.

Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una pratica IN SANTORIA per regolarizzare la non conformità, per un costo di circa € 2.000.

Comune di Rodi Garganico (FG)

Fig. 19 Part. 918 sub.4

PIANO TERRA
(h=3,80 m)



LOTTO 2

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e uno seminterrato, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio, porticato e ballatoio comune in cls armato. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 2 è collocato al Piano Terra e ad esso si accede dalla quarta ed ultima porta-finestra sulla sinistra.

Le condizioni di manutenzione esterne sono buone. Tutte e quattro le facciate sono intonacate di color giallo limone chiaro, una fascia di basamento grigio scuro mentre i cornicioni marcapiano, le lesene verticali e le cornici delle aperture sono di colore bianco. I parapetti dei balconcini sono di colore bianco in parte metallici e in parte di muratura con colonnine sagomate.

Percorrendo il porticato comune, si raggiunge la quarta ed ultima porta-finestra che dà accesso all'immobile in oggetto.

L'appartamento presenta una superficie commerciale di 72 mq per un'altezza massima di 3,80 m. Entrando nell'immobile, si accede alla sala pranzo su cui affacciano un WC e il cucinino entrambi con finestra lato giardino privato di altra proprietà (Est). Dalla porta di fronte all'ingresso, spostata verso destra, si entra nella prima camera e poi, in fondo a quest'ultima, è collocata la porta di accesso alla seconda camera. Entrambe le camere hanno una finestra di affaccio sul giardino privato (Est) ma, la camera in fondo, ha anche una finestra di affaccio su Corso Bonghi (Nord).

La pavimentazione è quella originaria in piastrelle in parte di cotto e in parte di graniglia con decorazioni geometriche e floreali distinte in ogni camera. Il bagno presenta una pavimentazione, che prosegue sulla parete fino a 2,10m di altezza, in ceramica celestino chiaro formato 30x30.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di color bianco in tutto l'appartamento.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



Gli infissi sono doppi: esternamente in legno verniciato verde con vetro singolo ed internamente con scurettili in legno verniciato sempre di colore verde. Le porte interne sono in legno verniciato color panna.

Il bagno in pessime condizioni è dotato di lavandino, sanitari e doccia in muratura. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e gas.

Le condizioni di manutenzione interne sono scarse, con macchie di umidità e distacchi di intonaco alle pareti del WC, mentre sono buone le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

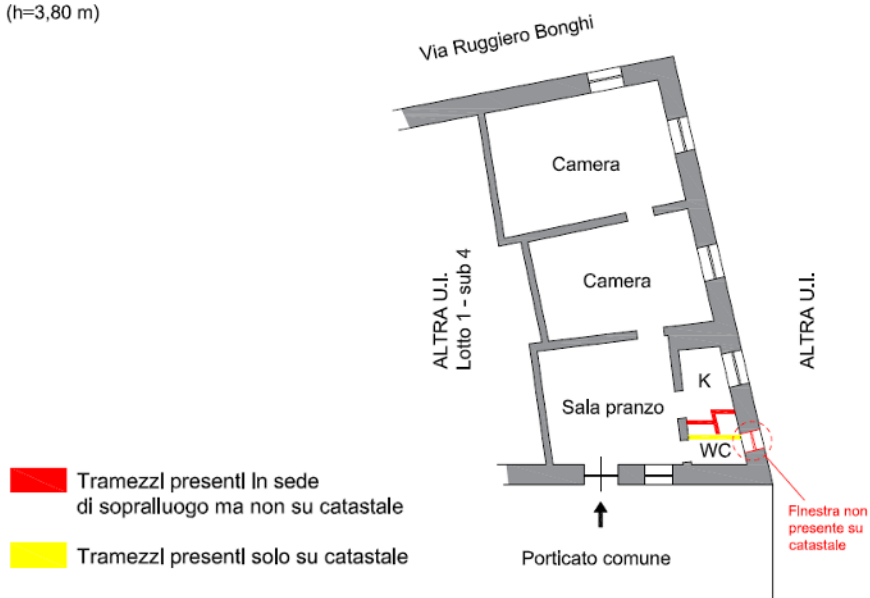
L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA. L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi in quanto ci sono dei tramezzi spostati e la finestra del WC non è presente sul catastale. Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una pratica IN SANTORIA per regolarizzare la non conformità, per un costo di circa € 2.000.

Comune di Rodi Garganico (FG)

Fig. 19 Part. 918 sub.5

PIANO TERRA
(h=3,80 m)



LOTTO 3

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e uno seminterrato, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio, porticato e ballatoio comune in cls armato. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Tutte e quattro le facciate sono intonacate di color giallo limone chiaro, una fascia di basamento grigio scuro mentre i cornicioni marcapiano, le lesene verticali e le cornici delle aperture sono di colore bianco. I parapetti dei balconcini sono di colore bianco in parte metallici e in parte di muratura con colonnine sagomate.

Percorrendo il porticato e la prima delle due rampe di scale, si raggiunge il ballatoio comune al Piano Secondo dal quale si accede all'immobile in oggetto.

L'appartamento presenta una superficie commerciale di 71 mq per un'altezza massima di 4,00 m. Entrando nell'immobile, si accede nell'ingresso su cui affaccia il cucinino con finestra lato ballatoio comune (Sud). Dalla porta di fronte all'ingresso si entra nella prima camera-soggiorno, sul lato destro si trova il WC cieco confinante con il cucinino e poi proseguendo in fondo è collocata la porta di accesso alla seconda camera. La prima camera ha una finestra di affaccio sul Vico privato (Ovest) mentre, la seconda ha una porta-finestra di accesso al balconcino con affaccio su Corso Bonghi (Nord).

La pavimentazione è quella originaria in piastrelle in parte di graniglia e in parte di cotto con decorazioni geometriche e floreali distinte in ogni camera. Il bagno presenta una pavimentazione in ceramica grigio-celeste formato 30x30, che risvolta per una sola fila a parete, il cui rivestimento prosegue fino a 2,10m di altezza piastrelle di stessa tipologia ma di colore bianco con una fascia terminale superiore del colore del pavimento. Il balconcino ha il pavimento in graniglia e il parapetto metallico.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di color bianco in tutto l'appartamento.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



Gli infissi sono doppi: esternamente in alluminio verniciato verde con vetro doppio ed internamente con scuretti in legno verniciato sempre di colore verde. Le porte interne sono in legno verniciato color panna.

Il bagno è dotato di lavandino, sanitari, scaldino e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas e di raffrescamento.

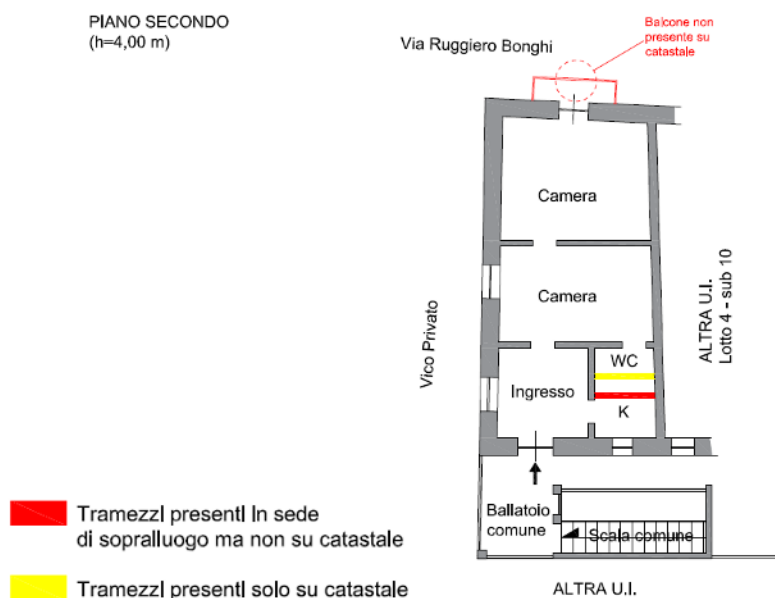
Le condizioni di manutenzione interne sono buone, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA. L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi in quanto c'è un tramezzo spostato e il balconcino non è presente sul catastale. Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una pratica IN SANTORIA per regolarizzare la non conformità e condonare il balconcino, per un costo di circa € 3.000.

Comune di Rodi Garganico (FG)

Fig. 19 Part. 918 sub.9



LOTTO 4

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e uno seminterrato, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio, porticato e ballatoio comune in cls armato. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 4 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dalla seconda porta-finestra del ballatoio comune, partendo dal lato del Vico Privato. Le condizioni di manutenzione esterne sono buone. Tutte e quattro le facciate sono intonacate di color giallo limone chiaro, una fascia di basamento grigio scuro mentre i cornicioni marcapiano, le lesene verticali e le cornici delle aperture sono di colore bianco. I parapetti dei balconcini sono di colore bianco in parte metallici e in parte di muratura con colonnine sagomate.

Percorrendo il porticato e la prima delle due rampe di scale, si raggiunge il ballatoio comune al Piano Secondo dal quale si raggiunge la seconda porta-finestra che dà accesso all'immobile in oggetto.

L'appartamento presenta una superficie commerciale di 68 mq per un'altezza massima di 4,00 m. Entrando nell'immobile, si accede a un corridoio su cui affacciano sul lato destro, il cucinino con finestra lato ballatoio comune (Sud) e il WC cieco e, sul lato sinistro, due camerette di cui una cieca. In fondo al corridoio si accede alla terza camera che ha una porta-finestra di accesso al balconcino con affaccio su Corso Bonghi (Nord).

La pavimentazione è quella originaria in piastrelle in parte di graniglia e in parte di cotto con decorazioni geometriche e floreali distinte in ogni camera. Il bagno presenta una pavimentazione, che prosegue sulla parete fino a 2,10m di altezza, in ceramica celestino chiaro formato 30x30. Il balconcino ha il pavimento in graniglia e il parapetto metallico.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di color bianco in tutto l'appartamento.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



Gli infissi sono doppi: esternamente in legno verniciato verde con vetro singolo ed internamente con scuretti in legno verniciato di colore bianco. Le due portefinestre sono completamente in legno, con una piccola parte vetrata con pannello scuretto di chiusura, noce esternamente e bianche internamente. Le porte interne, ove presenti, sono in legno verniciato color noce.

Il bagno è dotato di lavandino, sanitari, scaldino e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e gas.

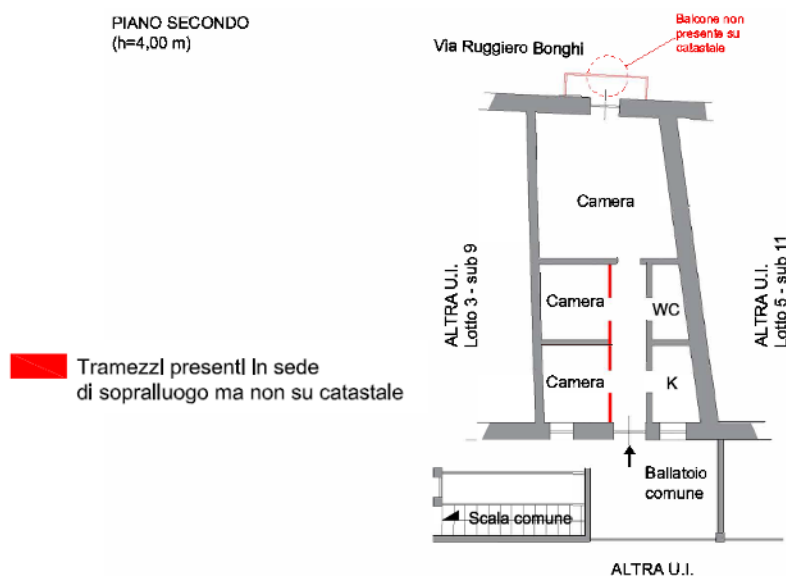
Le condizioni di manutenzione interne scarse, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA. L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi in quanto ci sono dei nuovi tramezzi non presenti sul catastale, così come anche il balconcino non è presente sul catastale stesso. Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una pratica IN SANTORIA per regolarizzare la non conformità e condonare il balconcino, per un costo di circa € 3.000.

Comune di Rodi Garganico (FG)

Fig. 19 Part. 918 sub.10



LOTTO 5

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e uno seminterrato, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio, porticato e ballatoio comune in cls armato. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile identificato dal civico n. 10 e posto nel Vico Privato, perpendicolare alla strada pubblica Corso Ruggiero Bonghi, si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 5 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dall'ultima porta-finestra del ballatoio comune. Le condizioni di manutenzione esterne sono buone. Tutte e quattro le facciate sono intonacate di color giallo limone chiaro, una fascia di basamento grigio scuro mentre i cornicioni marcapiano, le lesene verticali e le cornici delle aperture sono di colore bianco. I parapetti dei balconcini sono di colore bianco in parte metallici e in parte di muratura con colonnine sagomate. Percorrendo il tutto il porticato e la seconda delle due rampe di scale, si raggiunge il ballatoio comune al Piano Secondo dal quale si raggiunge la porta-finestra che dà accesso all'immobile in oggetto.

L'appartamento è il più grande del fabbricato, circa il doppio degli altri, presenta infatti una superficie commerciale di 121 mq per un'altezza massima di 4,00 m. Entrando nell'immobile, si accede alla sala pranzo su cui affacciano sul lato destro, il WC e il cucinino con ripostiglio tutti con finestra e, sul lato sinistro, due camere l'una con finestra e l'altra con porta-finestra. In fondo alla sala pranzo si accede al soggiorno che ha due porte-finestre. Una dà accesso al balconcino con affaccio su Corso Bonghi (Nord) e l'altra al balconcino con affaccio su giardino privato di altra proprietà (Est). Sullo stesso lato affacciano tre finestre: WC, cucinino e ripostiglio annesso a quest'ultimo. Delle due camere, l'una ha una porta-finestra di accesso al balconcino con affaccio su Corso Bonghi (Nord) e l'altra ha una finestra con affaccio sul ballatoio comune (Sud).

La pavimentazione è quella originaria in piastrelle in parte di graniglia e in parte di cotto con decorazioni geometriche e floreali distinte in ogni camera. Il bagno presenta una pavimentazione, che prosegue sulla parete fino a 2,10m di altezza,

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



in ceramica bianca formato 30x30. I balconcini hanno il pavimento in graniglia e il parapetto con colonnine in pietra sagomate.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di color bianco in tutto l'appartamento.

Gli infissi sono in legno verniciato verde con vetro singolo e pannelli scuretti in legno verniciato di colore bianco. La porta-finestra di accesso è completamente in legno, noce esternamente e bianca internamente. Le porte interne sono in legno verniciato color bianco.

Il bagno è dotato di lavandino, sanitari, scaldino e vasca. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e gas.

Le condizioni di manutenzione interne buone, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

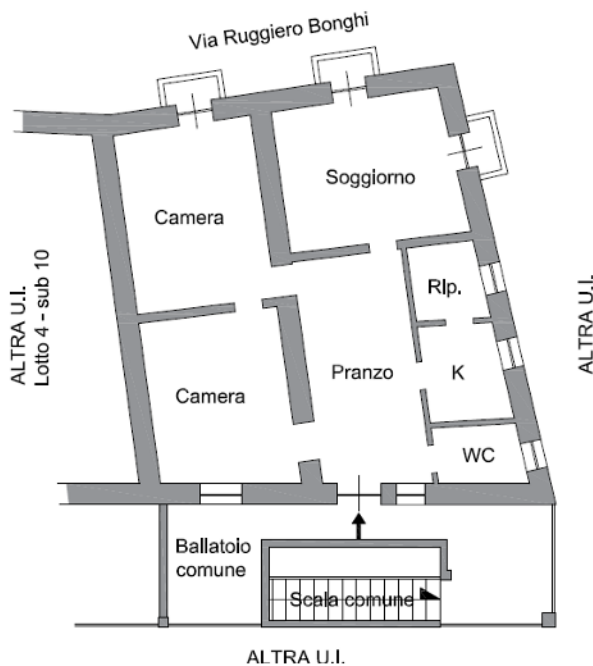
L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA. L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale è conforme con lo stato dei luoghi.

Comune di Rodi Garganico (FG)

Fig. 19 Part. 918 sub.11

PIANO SECONDO
(h=4,00 m)



LOTTO 6

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e due seminterrati costruito nel 1939-40, con struttura in cls armato, metallo, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio e tetto piano. Su Via Grossi il fabbricato parte da Piano Terra a salire mentre, sulla facciata posteriore, il giardino condominiale è posto a una quota superiore rispetto alla strada e il fabbricato parte dal Piano Secondo in su. L'immobile ha un doppio accesso: dal portone di legno su strada pubblica alla Via Carmine Grossi n. 7, si accede alla scala condominiale che conduce al pianerottolo dell'appartamento oppure dal giardino condominiale posteriore, posto al piano dell'appartamento, si entra direttamente nell'immobile.

Le condizioni di manutenzione esterne sono buone con tutte le facciate intonacate di color giallo su tutti i piani, tranne il piano secondo (dell'immobile esecutato) di colore bianco. Il Piano Terra ha una fascia inferiore di altezza circa 1 m rivestita di mattoncini facciavista di colore grigio.

Entrando dal portone in legno color noce su Via Grossi e percorrendo la scala condominiale, si raggiunge il pianerottolo del piano secondo a cui troviamo la porta di accesso all'immobile. Sulla facciata posteriore, un giardino condominiale pavimentato consente l'accesso diretto all'immobile esecutato e dei ballatoi in laterocemento sorretti da pilastri e travi metalliche consentono, per mezzo di scale anch'esse metalliche, l'accesso al terzo e quarto piano.

L'appartamento presenta una superficie commerciale di 163 mq per un'altezza di 3,40 m. Entrambi gli accessi, precedentemente descritti, immettono nell'ingresso, su cui affacciano il bagno piccolo e una lavanderia entrambi con finestra. Dall'ingresso si accede sia al corridoio della zona notte che all'ampio soggiorno, in fondo al quale è collocata la cucina abitabile. Quest'ultima presenta una porta-finestra zoppa che dà accesso al balcone stretto e lungo che fiancheggia l'immobile su tutto il prospetto principale (Nord-Est). Il balcone ha un'ampia rientranza centrale utilizzata come ripostiglio. Ritornando all'ingresso e proseguendo nella zona notte, un corridoio a forma di L dà accesso al bagno principale, al ripostiglio e alle tre camere. Quella matrimoniale ha una porta-finestra zoppa che dà accesso al balcone sopra descritto.

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



La pavimentazione è quella originaria in marmo con colorazioni differenti per ciascuna camera. Il bagno piccolo presenta un rivestimento a mosaico di colore beige fino a 2,20 m di altezza mentre, quello grande, ha un rivestimento in mosaico in parte celestino e in parte multicolore. Il balcone ha un pavimento in graniglia. Tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colori diversi e in prevalenza chiari.

Gli infissi sono in PVC di colore bianco lato esterno e legno noce lato interno, con doppio vetro. Le porte interne sono più moderne nella zona giorno con pannelli scorrevoli a tutta altezza mentre, nella zona notte, ci sono le porte originarie in legno e pannelli vetrati nella parte superiore. Ciascuna porta della zona notte, ha un ampio finestrone al di sopra dell'architrave.

Il bagno piccolo è dotato di lavandino e sanitari mentre, quello grande è dotato di lavandino, sanitari e vasca. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas e di raffrescamento.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

Gli allegati n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA. L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non è conforme con lo stato dei luoghi in quanto è stata modificata la divisione interna. Pertanto, risulta necessaria la presentazione di una pratica IN SANTORIA per regolarizzare la non conformità, per un costo di circa € 2.000.



Comune di Rodi Garganico (FG)

Fig. 19 Part. 923 sub.6



RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).



I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE LOTTO I			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	51,00	51,00	3,80 m
Totale Appartamento		51,00	

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE LOTTO II			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	72,00	72,00	3,80 m
Totale Appartamento		72,00	



IMMOBILEAD USO RESIDENZIALE LOTTO III			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	70,00	70,00	4,00 m
Area Scoperta	2,50	1,00	
Totale Appartamento		71,00	

IMMOBILEAD USO RESIDENZIALE LOTTO IV			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	67,00	67,00	4,00 m
Area Scoperta	2,50	1,00	
Totale Appartamento		68,00	

IMMOBILEAD USO RESIDENZIALE LOTTO V			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	120,00	120,00	4,00 m
Area Scoperta	4,50	1,00	
Totale Appartamento		121,00	

IMMOBILEAD USO RESIDENZIALE LOTTO VI			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	157,00	157,00	3,40 m
Area Scoperta	20,00	6,00	
Totale Appartamento		163,00	



In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

<i>Superficie Commerciale Appartamento LOTTO I</i>	<i>51,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Appartamento LOTTO II</i>	<i>72,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Appartamento LOTTO III</i>	<i>71,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Appartamento LOTTO IV</i>	<i>68,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Appartamento LOTTO V</i>	<i>121,00 mq</i>
<i>Superficie Commerciale Appartamento LOTTO VI</i>	<i>163,00 mq</i>

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRECTA**).

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2023 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di abitazione ubicata nel Comune di Rodi Garganico (FG) nella zona B1, oscilla tra un valore minimo di 850,00 €/mq ed un valore massimo di 1.100,00 €/mq (all.VI).

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione degli immobili all'interno del mercato immobiliare della zona, si considerano:

LOTTI da 1 a 5: il valor minimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 850,00 per metro quadrato;**

LOTTO 6: il valore massimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 1.100,00 per metro quadrato.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: RODI GARGANICO

Fascia/zona: Centrale/CORSO MADONNA DELLA LIBERA, PIAZZA GIOVANNI XXIII/PIAZZA PADRE PIO/VIA GROSSI

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	3,3	4,6	L
Box	NORMALE	700	950	L	3,6	4,9	L

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per le superfici Commerciali delle abitazioni, si ottengono i seguenti valori di mercato degli immobili, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

LOTTO 1

$$51,00 \text{ MQ} \times 850,00\text{€/MQ} = \text{€}43.350,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 7% al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 2.000 € totali per il costo della pratica della CILA in SANATORIA arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO 1
€38.000,00



LOTTO 2

$$72,00 \text{ MQ} \times 850,00\text{€}/\text{MQ} = \text{€}61.200,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione parial 7 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 2.000 € totali per il costo della pratica della CILA in SANATORIA arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€55.000,00

LOTTO 3

$$71,00 \text{ MQ} \times 850,00\text{€}/\text{MQ} = \text{€}60.350,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione parial 7 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 3.000 € totali per il costo della pratica della CILA in SANATORIA arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€53.000,00



LOTTO 4

$$68,00 \text{ MQ} \times 850,00\text{€}/\text{MQ} = \text{€}57.800,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 7 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 3.000 € totali per il costo della pratica della CILA in SANATORIA arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€51.000,00

LOTTO 5

$$121,00 \text{ MQ} \times 850,00\text{€}/\text{MQ} = \text{€}102.850,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 7 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€96.000,00



LOTTO 6

$$163,00 \text{ MQ} \times 1.100,00\text{€/MQ} = \text{€}179.300,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 2.000 € totali per il costo della pratica della CILA in SANATORIA arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I

€168.000,00



RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Rodi Garganico (FG) al Corso Ruggiero Bonghi n. 10.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 19 part. 918 sub. 4, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 170,43, S.C. Totale 51 mq</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 51,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: Corso Ruggiero Bonghi; • EST: altra u.i. - Lotto 2; • SUD: porticato comune; • OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	[REDACTED] i.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 38.000,00



LOTTO II	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Rodi Garganico (FG) al Corso Ruggiero Bonghi n. 10.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 19 part. 918 sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 313,75, S.C. Totale 72 mq</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 72,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: Corso Ruggiero Bonghi; • EST: altra u.i. - giardino privato; • SUD: porticato comune; • OVEST: altra u.i. - Lotto 1.
PROPRIETA'	[REDACTED]
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 55.000,00



LOTTO III	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Rodi Garganico (FG) al Corso Ruggiero Bonghi n. 10.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 19 part. 918 sub. 9, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 371,85, S.C. Totale 70 mq</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 71,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: Corso Ruggiero Bonghi; • EST: altra u.i. - Lotto 4; • SUD: ballatoio comune; • OVEST: Vico Privato.
PROPRIETA'	[REDACTED]
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 53.000,00



LOTTO IV	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Rodi Garganico (FG) al Corso Ruggiero Bonghi n. 10.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 19 part. 918 sub. 10, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 247,90, S.C. Totale 67mq</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 68,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: Corso Ruggiero Bonghi; • EST: altra u.i. - Lotto 5; • SUD: ballatoio comune; • OVEST: altra u.i. - Lotto 3.
PROPRIETA'	
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 51.000,00



LOTTO V	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Rodi Garganico (FG) al Corso Ruggiero Bonghi n. 10.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 19 part. 918 sub. 11, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 5,5 vani, R.C. euro 454,48, S.C. Totale 121 mq</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 121,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: Corso Ruggiero Bonghi; • EST: altra u.i. - giardino privato; • SUD: ballatoio comune; • OVEST: altra u.i. - Lotto 4.
PROPRIETA'	[REDACTED]
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 96.000,00



LOTTO VI	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in Rodi Garganico (FG) alla Via Carmine Grossi n. 7.
DATI CATASTALI	<u>Foglio 19 part. 923 sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, consistenza 7,5 vani, R.C. euro 697,22, S.C. Totale 163 mq</u>
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 163,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD-EST: Via Carmine Grossi; • SUD-EST: altra u.i.; • SUD-OVEST: giardino condominiale; • NORD-OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	[REDACTED]
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso agli esecutati.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 168.000,00



1*RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

LOTTE da 1 a 6

Alla data del sopralluogo risultano tutti nella disponibilità degli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili in oggetto dispone di alcune aree in comunione con altre unità immobiliari e le spese condominiali ammontano:

- LOTTO da 1 a 5: 15,00 €/mese;
- LOTTO 6: 60,00 €/mese.

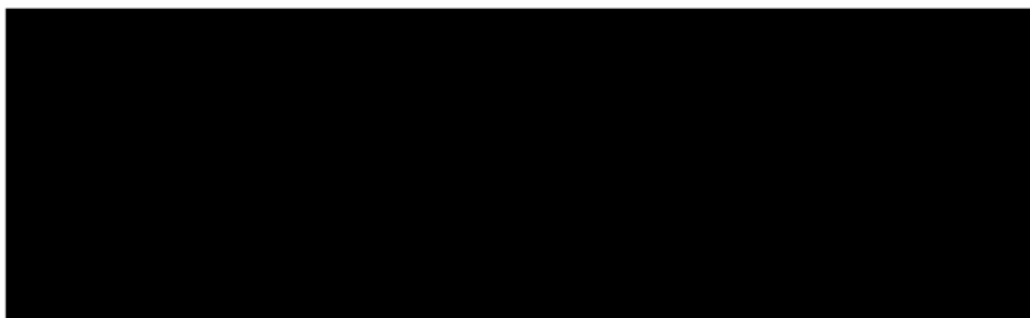
RISPOSTA AL QUESITO 9

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 15.02.2022

LOTTE da 1 al 6

Pignoramento immobiliare *trascritto il 15.02.2022, [REDACTED] in virtù*

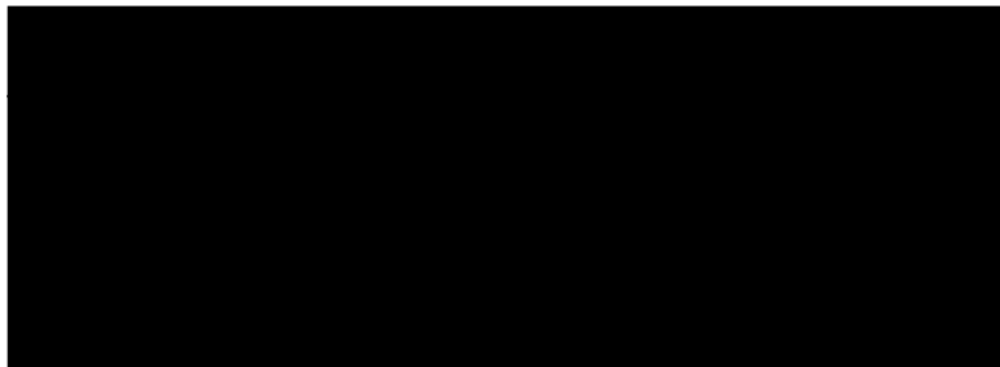


Ipoteca volontaria iscritta il 27.03.2009, [REDACTED] per il complessivo





Ipoteca volontaria iscritta il 04.07.2006, R.G. [REDACTED] per il complessivo



LOTTE da 1 al 5

Ipoteca giudiziale iscritta il 08.03.2022, [REDACTED] per il complessivo



RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Rodi Garganico (FG), considerata la vetustà degli immobili in oggetto, non è stato possibile recuperare documentazione inerente gli stessi. Essi sono stati tutti realizzati ante 1° Settembre 1967 e pertanto sono da intendersi in stato legittimo e conformità urbanistica.

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili in oggetto che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93 necessitano di certificazione energetica, ne risultano già dotati eccezion fatta per l'immobile al Lotto 6. Pertanto, con gli elementi che è stato possibile raccogliere in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (all.VII) anche del Lotto 6.

Gli APE di ciascun immobile (all.VII), li classificano come segue:

LOTTO 1

Classe Energetica E, corrispondente a un consumo di 169,75 kWh/m²;

LOTTO 2

Classe Energetica F, corrispondente a un consumo di 253,54 kWh/m²;

LOTTO 3

Classe Energetica F, corrispondente a un consumo di 259,56 kWh/m²;

LOTTO 4

Classe Energetica F, corrispondente a un consumo di 191,82 kWh/m²;

LOTTO 5

Classe Energetica F, corrispondente a un consumo di 221,63 kWh/m²;

LOTTO 6

Classe Energetica D, corrispondente a un consumo di 106,84 kWh/m²;

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)

Emailing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto non rientrano nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Con la presente relazione, che si compone di 54 pagine e VII allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 29.07.2024

L'esperto

Ing. Daniele Russo



TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Michele PALAGANO

R.G.Es. n. 41/2022

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva



TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO I

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e uno seminterrato, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio, porticato e ballatoio comune in cls armato. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 1 è collocato al Piano Terra e ad esso si accede dalla terza porta-finestra sulla sinistra.</p> <p>Le condizioni di manutenzione esterne sono buone.</p> <p>Entrando nell'immobile, si accede alla cucina e da un varco alla destra della stessa, si entra nel corridoio che conduce: sulla sinistra, al bagno cieco; in fondo, alla camera con finestra di affaccio su Corso Bonghi (Nord) e sulla destra, al ripostiglio cieco. Una finestrona orizzontale alto dà luce al bagno dal vano cucina.</p> <p>Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, con persiane a battente anch'esse in alluminio, di colore verde. Le porte interne sono in legno tamburato color noce.</p> <p>Il bagno è dotato di lavandino, sanitari e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas e di raffrescamento.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne sono buone e sufficienti le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in Rodi Garganico (FG) al Corso Ruggiero Bonghi n.10.
DATI CATASTALI	“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10D, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 4, Categoria A/4, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 170,43, S.C. Totale 51 mq”.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 51,00 mq;
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: Corso Ruggiero Bonghi; • EST: altra u.i. - Lotto 2; • SUD: porticato comune; • OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	



TITOLO DI PROVENIENZA	Assegnazione beni trascritta a Lucera il 29.09.2016 [redacted] irtù di verbale di separazione consensuale del tribunale [redacted]; a [redacted] (FG)per la piena proprietà;
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<p>Pignoramento immobiliare trascritto il 15.02.2022, R. [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta il 27.03.2009, R.G. [redacted] er il complessivo importo [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta il 04.07.2006, [redacted] , per il complessivo importo [redacted] li o n A a)</p> <p>[redacted]</p> <p>Ipoteca giudiziale iscritta il 08.03.2022, [redacted] per il complessivo importo [redacted]</p> <p>[redacted]</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 38.000,00



TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO II

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e uno seminterrato, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisori interni in laterizio, porticato e ballatoio comune in cls armato. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 2 è collocato al Piano Terra e ad esso si accede dalla quarta ed ultima porta-finestra sulla sinistra.</p> <p>Le condizioni di manutenzione esterne sono buone.</p> <p>Entrando nell'immobile, si accede alla sala pranzo su cui affacciano un WC e il cucinino entrambi con finestra lato giardino privato di altra proprietà (Est). Dalla porta di fronte all'ingresso, spostata verso destra, si entra nella prima camera e poi, in fondo a quest'ultima, è collocata la porta di accesso alla seconda camera. Entrambe le camere hanno una finestra di affaccio sul giardino privato (Est) ma, la camera in fondo, ha anche una finestra di affaccio su Corso Bonghi (Nord).</p> <p>Gli infissi sono doppi: esternamente in legno verniciato verde con vetro singolo ed internamente con scuretti in legno verniciato sempre di colore verde. Le porte interne sono in legno verniciato color panna.</p> <p>Il bagno in pessime condizioni è dotato di lavandino, sanitari e doccia in muratura. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e gas.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne sono scarse, con macchie di umidità e distacchi di intonaco alle pareti del WC, mentre sono buone le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in Rodi Garganico (FG) al Corso Ruggiero Bonghi n.10.
DATI CATASTALI	“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano terra di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10E, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 5, Categoria A/3, Classe 2, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 313,75, S.C. Totale 72 mq”.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 72,00 mq;
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: Corso Ruggiero Bonghi; • EST: altra u.i. - giardino privato; • SUD: porticato comune; • OVEST: altra u.i. - Lotto 1.
PROPRIETA'	



TITOLO DI PROVENIENZA	Assegnazione beni trascritta a Lucera il 29.09.2016 al [redacted] in virtù di verbale di separazione consensuale del tribunale di [redacted], per la piena proprietà, [redacted] (FG)per la piena proprietà;
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<p>Pignoramento immobiliare trascritto il 15.02.2022, [redacted] in virtù di [redacted]</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta il 27.03.2009, [redacted] per il complessivo importo [redacted]</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta il 04.07.2006, [redacted] per il complessivo importo [redacted] (i.e. 410.500,00) (i.e. 165.000,00) [redacted] li o n A a D)</p> <p>Ipoteca giudiziale iscritta il 08.03.2022, [redacted] per il complessivo importo [redacted] (i.e. 410.500,00) (i.e. 165.000,00) [redacted]</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 55.000,00



TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO III

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e uno seminterrato, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio, porticato e ballatoio comune in cls armato. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 3 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dalla prima porta-finestra del ballatoio comune, partendo dal lato del Vico Privato. Le condizioni di manutenzione esterne sono buone.</p> <p>Entrando nell'immobile, si accede nell'ingresso su cui affaccia il cucinino con finestra lato ballatoio comune (Sud). Dalla porta di fronte all'ingresso si entra nella prima camera-soggiorno, sul lato destro si trova il WC cieco confinante con il cucinino e poi proseguendo in fondo è collocata la porta di accesso alla seconda camera. La prima camera ha una finestra di affaccio sul Vico privato (Ovest) mentre, la seconda ha una porta-finestra di accesso al balconcino con affaccio su Corso Bonghi (Nord).</p> <p>Gli infissi sono doppi: esternamente in alluminio verniciato verde con vetro doppio ed internamente con scuretti in legno verniciato sempre di colore verde. Le porte interne sono in legno verniciato color panna.</p> <p>Il bagno è dotato di lavandino, sanitari, scaldino e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico, gas e di raffrescamento.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne sono buone, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in Rodi Garganico (FG) al Corso Ruggiero Bonghi n.10.
DATI CATASTALI	"Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10A, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 9, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 4,5 vani, R.C. euro 371,85, S.C. Totale 70 mq".
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 71,00 mq;
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: Corso Ruggiero Bonghi; • EST: altra u.i. - Lotto 4; • SUD: ballatoio comune; • OVEST: Vico Privato.
PROPRIETA'	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; border-radius: 0.4em;"></div>



TITOLO DI PROVENIENZA	Assegnazione beni trascritta a Lucera il 29.09.2016 [redacted] in virtù di verbale di separazione consensuale del tribunale d [redacted] favore d [redacted] per la piena proprietà [redacted] (FG)per la piena proprietà;
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<p>Pignoramento immobiliare trascritto il 15.02.2022, [redacted] in virtù di [redacted] del Tribunale di Foggia del 05.01.22 n. 5140</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta il 27.03.2009, R.G. [redacted] per il complessivo importo [redacted]</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta il 04.07.2006, R.G. [redacted] per il complessivo importo [redacted]</p> <p>Ipoteca giudiziale iscritta il 08.03.2022, R.G. [redacted] per il complessivo importo [redacted]</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 53.000,00



TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO IV

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e uno seminterrato, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio, porticato e ballatoio comune in cls armato. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 4 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dalla seconda porta-finestra del ballatoio comune, partendo dal lato del Vico Privato. Le condizioni di manutenzione esterne sono buone.</p> <p>Entrando nell'immobile, si accede a un corridoio su cui affacciano sul lato destro, il cucinino con finestra lato ballatoio comune (Sud) e il WC cieco e, sul lato sinistro, due camerette di cui una cieca. In fondo al corridoio si accede alla terza camera che ha una porta-finestra di accesso al balconcino con affaccio su Corso Bonghi (Nord).</p> <p>Gli infissi sono doppi: esternamente in legno verniciato verde con vetro singolo ed internamente con scuretti in legno verniciato di colore bianco. Le due porte-finestre sono completamente in legno, con una piccola parte vetrata con pannello scuretto di chiusura, noce esternamente e bianche internamente. Le porte interne, ove presenti, sono in legno verniciato color noce.</p> <p>Il bagno è dotato di lavandino, sanitari, scaldino e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e gas.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne scarse, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in Rodi Garganico (FG) al Corso Ruggiero Bonghi n.10.
DATI CATASTALI	“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10B, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 10, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 3 vani, R.C. euro 247,90, S.C. Totale 67mq”.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 68,00 mq;
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: Corso Ruggiero Bonghi; • EST: altra u.i. - Lotto 5; • SUD: ballatoio comune; • OVEST: altra u.i. - Lotto 3.
PROPRIETA'	



TITOLO DI PROVENIENZA	Assegnazione beni trascritta a Lucera il 29.09.2016 al r. [REDACTED] in virtù di verbale di separazione consensuale del tribunale d. [REDACTED] a favore di [REDACTED] per la piena proprietà, [REDACTED] (FG)per la piena proprietà;
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<p>Pignoramento immobiliare trascritto il 15.02.2022, [REDACTED] in virtù di [REDACTED]</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta il 27.03.2009, [REDACTED] per il complessivo importo [REDACTED]</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta il 04.07.2006, [REDACTED] per il complessivo importo [REDACTED]</p> <p>Ipoteca giudiziale iscritta il 08.03.2022, [REDACTED] per il complessivo importo [REDACTED]</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 51.000,00



TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO V

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e uno seminterrato, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio, porticato e ballatoio comune in cls armato. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 4 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dalla seconda porta-finestra del ballatoio comune, partendo dal lato del Vico Privato. Le condizioni di manutenzione esterne sono buone.</p> <p>Entrando nell'immobile, si accede a un corridoio su cui affacciano sul lato destro, il cucinino con finestra lato ballatoio comune (Sud) e il WC cieco e, sul lato sinistro, due camerette di cui una cieca. In fondo al corridoio si accede alla terza camera che ha una porta-finestra di accesso al balconcino con affaccio su Corso Bonghi (Nord).</p> <p>Gli infissi sono doppi: esternamente in legno verniciato verde con vetro singolo ed internamente con scuretti in legno verniciato di colore bianco. Le due porte-finestre sono completamente in legno, con una piccola parte vetrata con pannello scuretto di chiusura, noce esternamente e bianche internamente. Le porte interne, ove presenti, sono in legno verniciato color noce.</p> <p>Il bagno è dotato di lavandino, sanitari, scaldino e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e gas.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne scarse, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in Rodi Garganico (FG) al Corso Ruggiero Bonghi n.10.
DATI CATASTALI	“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Corso Ruggiero Bonghi n.10C, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 918 sub. 11, Categoria A/3, Classe 3, consist.5,5 vani, R.C. euro 454,48, S.C. Totale 121 mq”.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 121,00 mq;
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD: Corso Ruggiero Bonghi; • EST: altra u.i. - giardino privato; • SUD: ballatoio comune; • OVEST: altra u.i. - Lotto 4.
PROPRIETA'	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 20px;"></div>



TITOLO DI PROVENIENZA	Assegnazione beni trascritta a Lucera il 29.09.2016, in virtù di verbale di separazione consensuale del tribunale di Pescara del [redacted] a favore [redacted] per la piena proprietà, contro [redacted] (FG) per la piena proprietà;
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	Pignoramento immobiliare trascritto il 15.02.2022, [redacted] in virtù di [redacted]
	Ipoteca volontaria iscritta il 27.03.2009, [redacted] per il complessivo importo [redacted]
	Ipoteca volontaria iscritta il 04.07.2006, [redacted] per il complessivo importo [redacted]
	Ipoteca giudiziale iscritta il 08.03.2022, [redacted] per il complessivo importo [redacted]
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 96.000,00



TABELLA RIASSUNTIVA – LOTTO VI

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso abitazione
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra e uno seminterrato, con tetto piano, la cui costruzione è risalente al 1939-40, che si presenta con struttura in muratura portante, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio, porticato e ballatoio comune in cls armato. Mediante un cancello metallico pedonale e carrabile si accede a un porticato comune che, per mezzo di due rampe poste agli estremi, consente di raggiungere anche gli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato. Nello specifico, l'immobile al Lotto 4 è collocato al Piano Secondo e ad esso si accede dalla seconda porta-finestra del ballatoio comune, partendo dal lato del Vico Privato. Le condizioni di manutenzione esterne sono buone.</p> <p>Entrando nell'immobile, si accede a un corridoio su cui affacciano sul lato destro, il cucinino con finestra lato ballatoio comune (Sud) e il WC cieco e, sul lato sinistro, due camerette di cui una cieca. In fondo al corridoio si accede alla terza camera che ha una porta-finestra di accesso al balconcino con affaccio su Corso Bonghi (Nord).</p> <p>Gli infissi sono doppi: esternamente in legno verniciato verde con vetro singolo ed internamente con scuretti in legno verniciato di colore bianco. Le due porte-finestre sono completamente in legno, con una piccola parte vetrata con pannello scuretto di chiusura, noce esternamente e bianche internamente. Le porte interne, ove presenti, sono in legno verniciato color noce.</p> <p>Il bagno è dotato di lavandino, sanitari, scaldino e doccia. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e gas.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne scarse, così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in Rodi Garganico (FG) alla Via Carmine Grossi n.7.
DATI CATASTALI	“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano secondo di uno stabile in Rodi Garganico (FG), Via Carmine Grossi n.7, identificata al N.C.E.U. Foglio 19 part. 923 sub. 6, Categoria A/2, Classe 2, consist.7,5 vani, R.C. euro 697,22, S.C. Totale 163 mq”.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale Appartamento: 163,00 mq;
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • NORD-EST: Via Carmine Grossi; • SUD-EST: altra u.i.; • SUD-OVEST: giardino condominiale; • NORD-OVEST: altra u.i.
PROPRIETA'	



TITOLO DI PROVENIENZA	<p>Atto di divisione trascritto a Lucera il 18.09.2003 [redacted] in virtù di atto del [redacted]</p>
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	<p>Pignoramento immobiliare trascritto il 15.02.2022, [redacted] in virtù di [redacted]</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta il 27.03.2009, [redacted] per il complessivo importo [redacted]</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta il 04.07.2006, [redacted] per il complessivo importo [redacted]</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso agli esecutati.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
AGIBILITA'	Immobile realizzato ante 1° Settembre 1967.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 168.000,00



TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Michele PALAGANO

R.G.Es. n. 41/2022

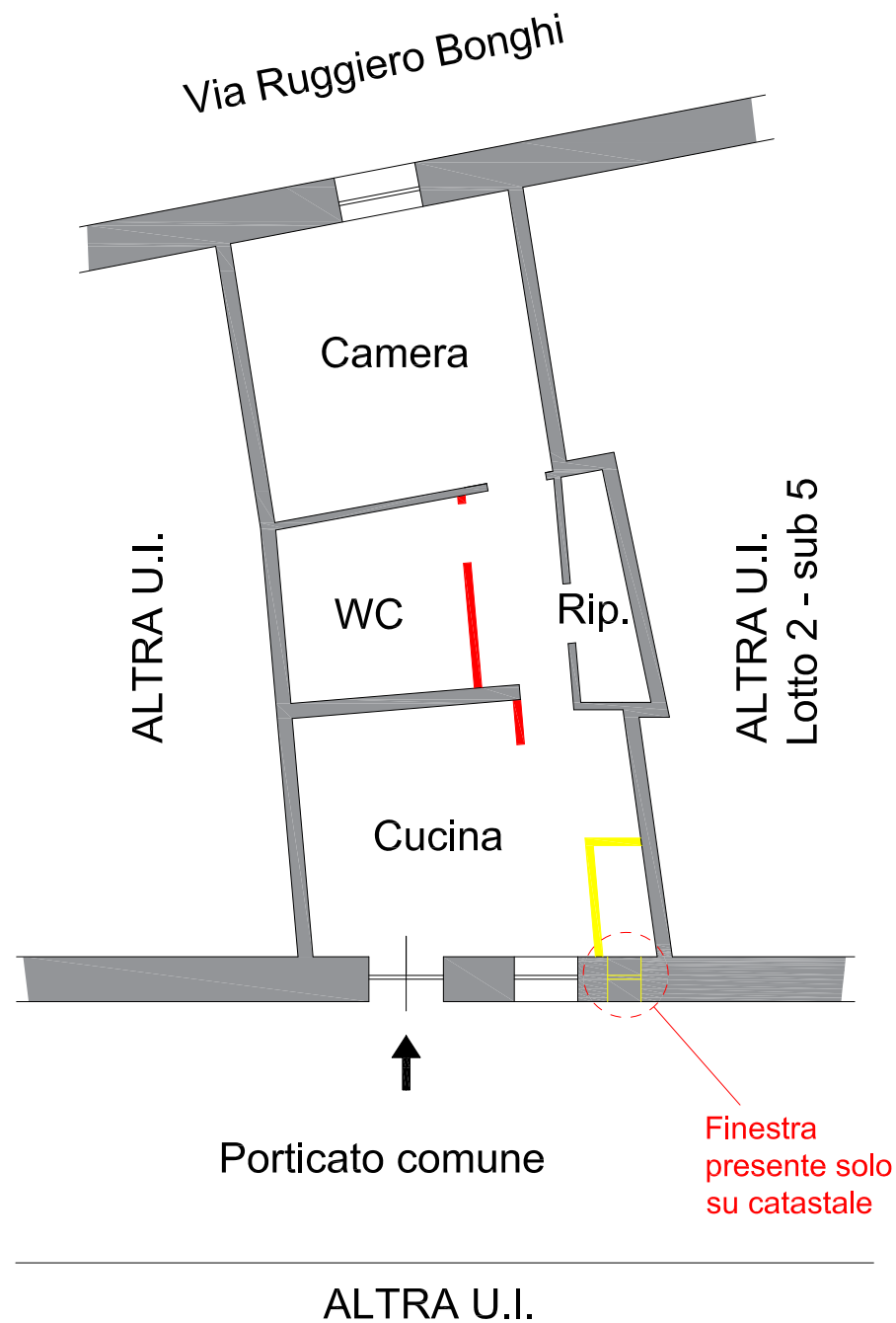
RELAZIONE DI STIMA



ALLEGATO IV

Rilievo Planimetrico



PIANO TERRA
(h=3,80 m)



-  Tramezzi presenti in sede di sopralluogo ma non su catastale
-  Tramezzi presenti solo su catastale

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

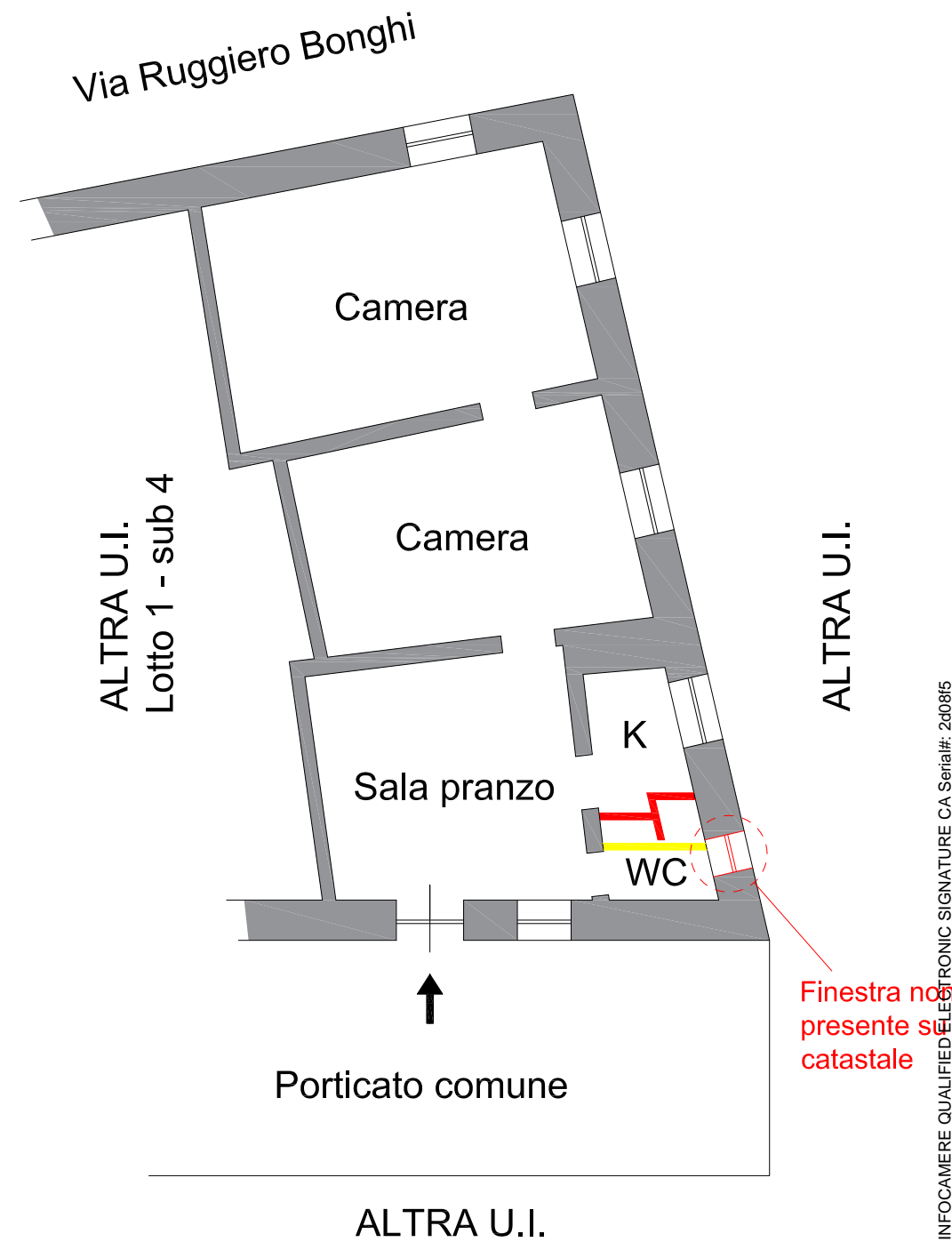




SCALA 1:100

Ing. Daniele Russo
Via Ruffilli, 3 - 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it
Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

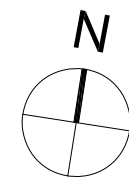


PIANO TERRA
(h=3,80 m)



-  Tramezzi presenti in sede di sopralluogo ma non su catastale
-  Tramezzi presenti solo su catastale

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

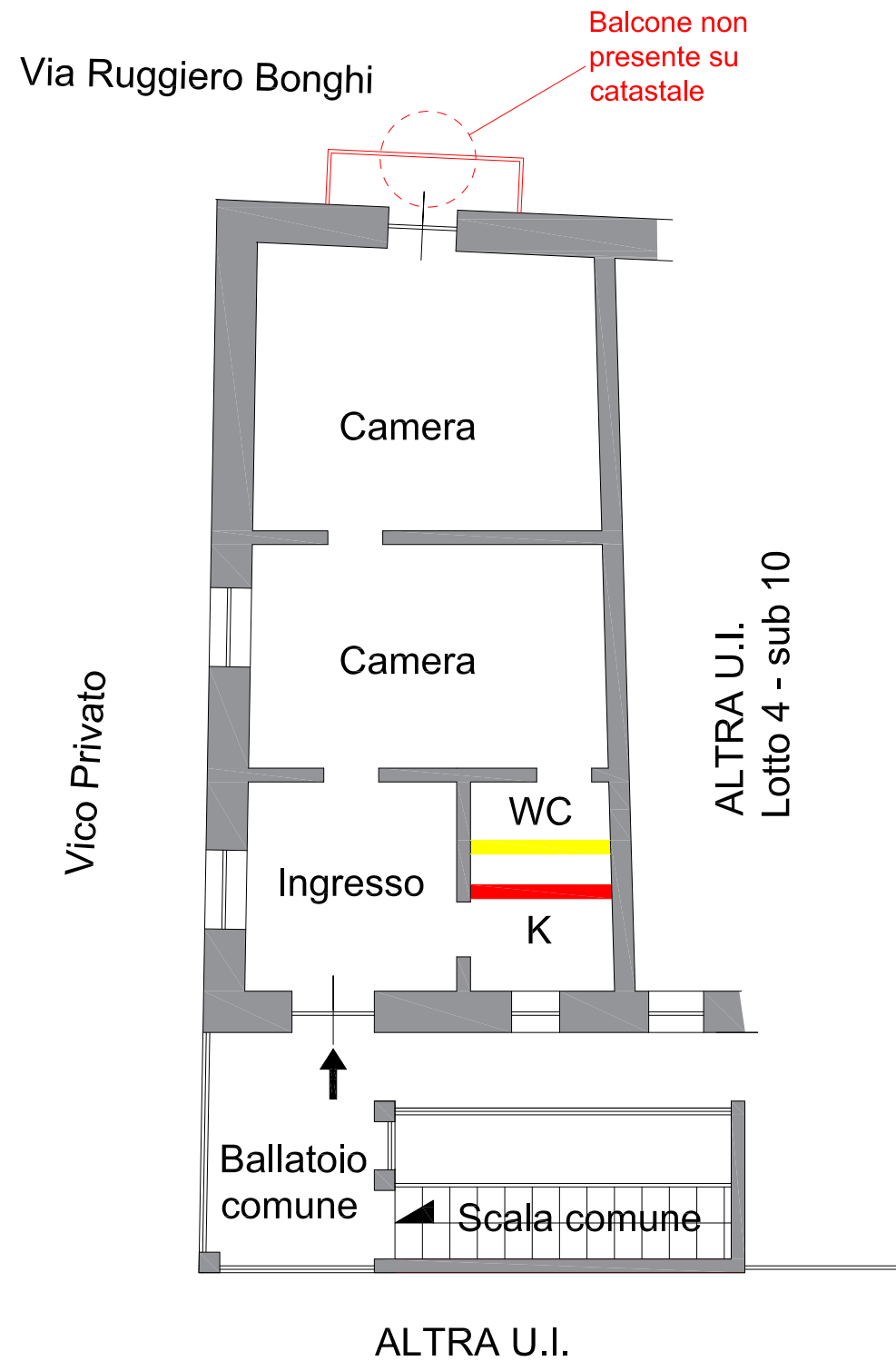




SCALA 1:100

Ing. Daniele Russo
Via Ruffilli, 3 - 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it
Pec: danielerusso1@ingpec.eu

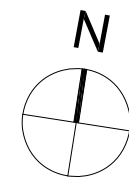


PIANO SECONDO
(h=4,00 m)



-  Tramezzi presenti in sede di sopralluogo ma non su catastale
-  Tramezzi presenti solo su catastale

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

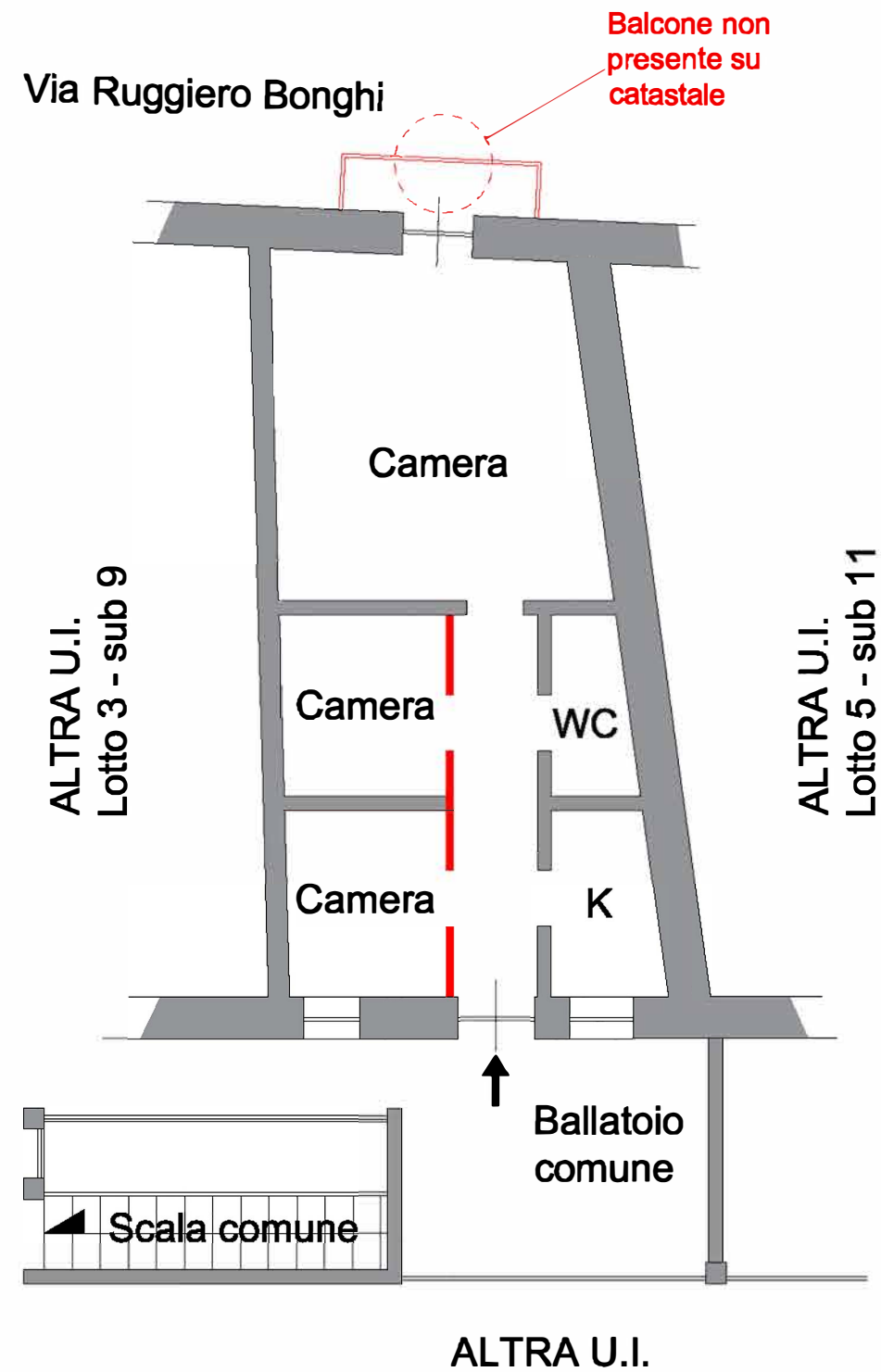


SCALA 1:100

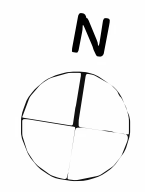
Ing. Daniele Russo
Via Ruffilli, 3 - 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it
Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



PIANO SECONDO
(h=4,00 m)



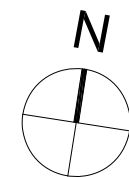
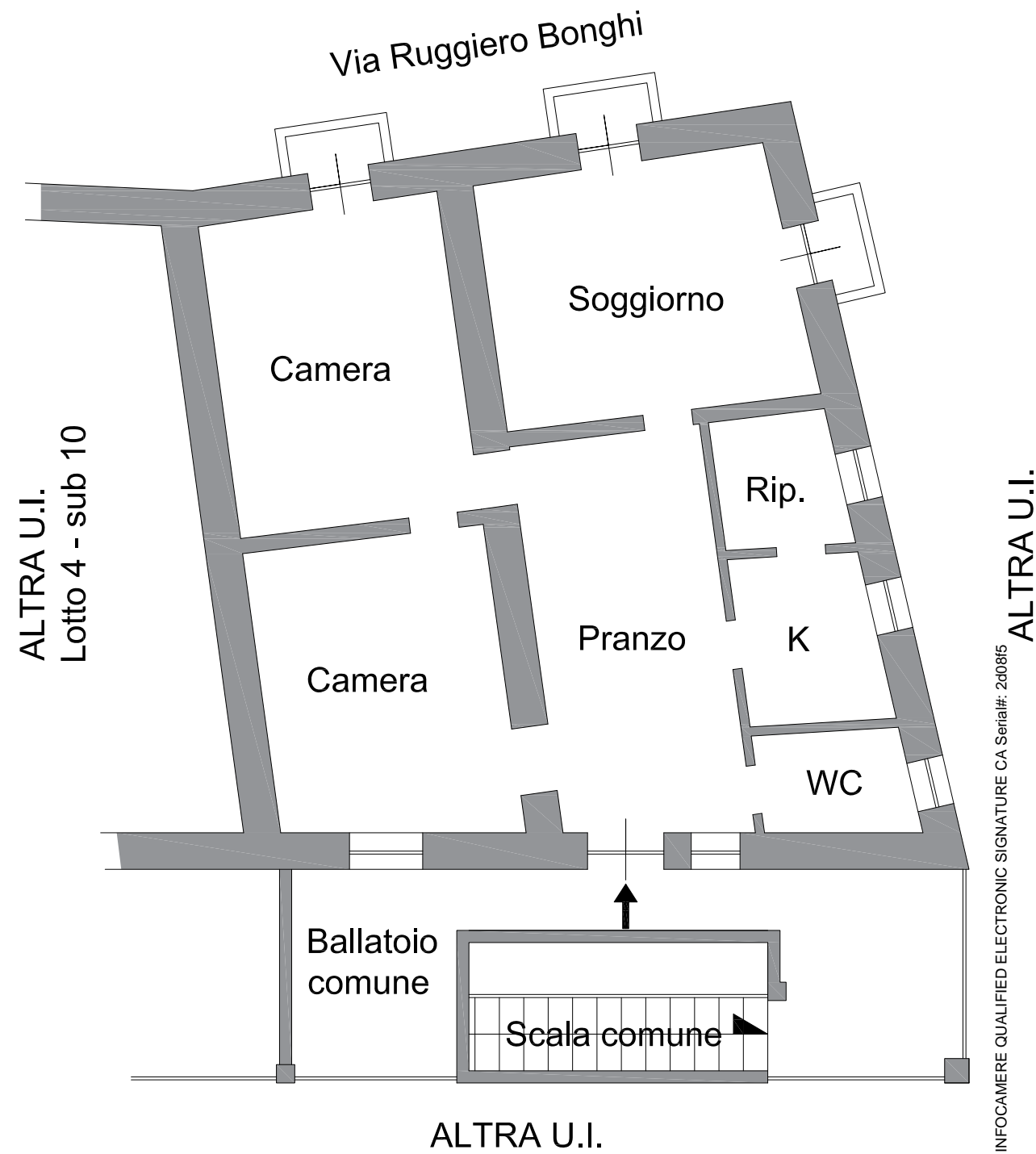
Tramezzi presenti in sede
di sopralluogo ma non su catastale



SCALA 1:100

Ing. Daniele Russo
Via Ruffilli, 3 - 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it
Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

PIANO SECONDO
(h=4,00 m)



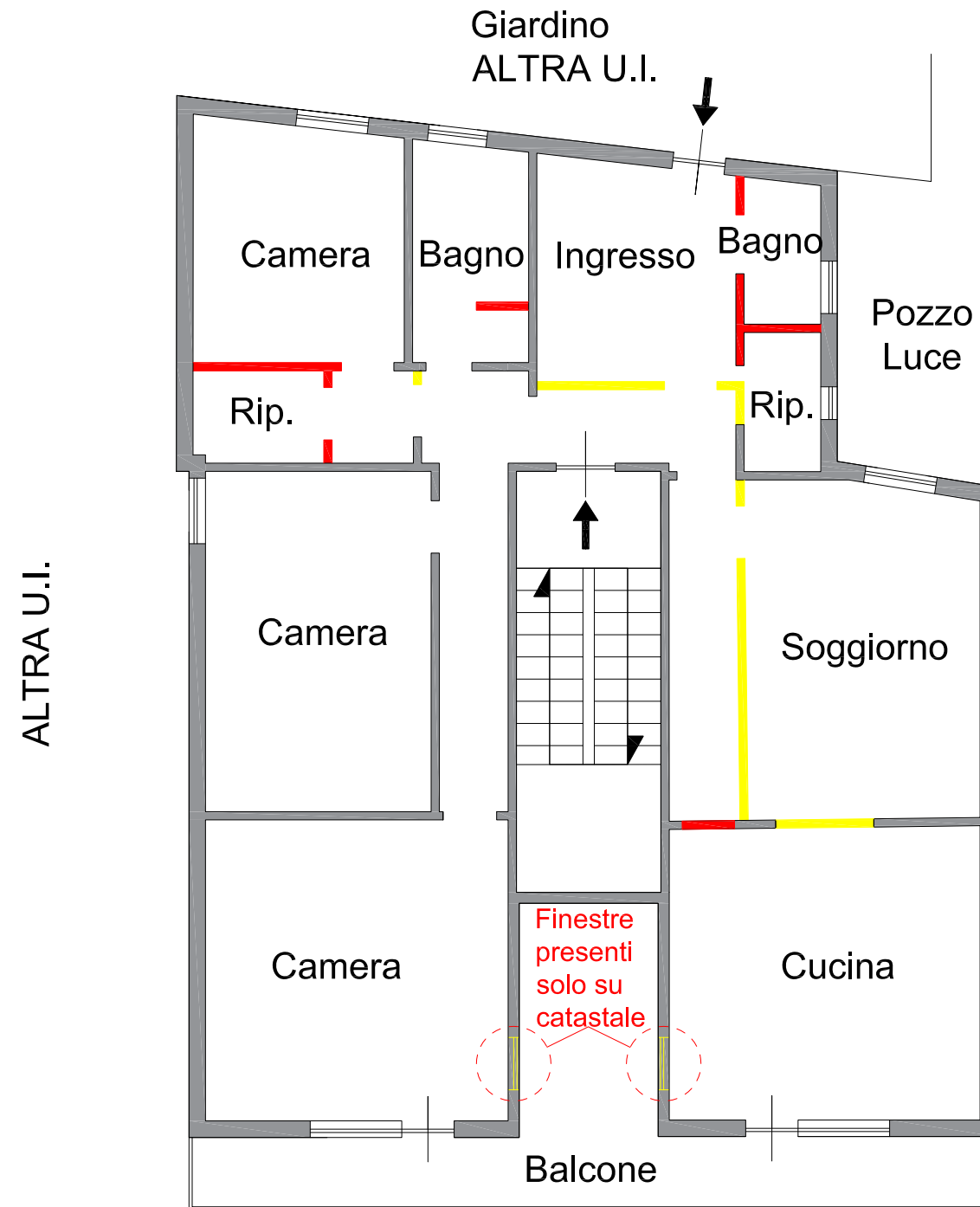
SCALA 1:100



Ing. Daniele Russo
Via Ruffilli, 3 - 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it
Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

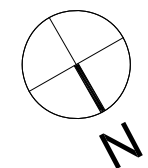


PIANO SECONDO
(h=3,40 m)



-  Tramezzi presenti in sede di sopralluogo ma non su catastale
-  Tramezzi presenti solo su catastale

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d008A



SCALA 1:100

Ing. Daniele Russo
Via Ruffilli, 3 - 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it
Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Michele PALAGANO

R.G.Es. n. 41/2022

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO V

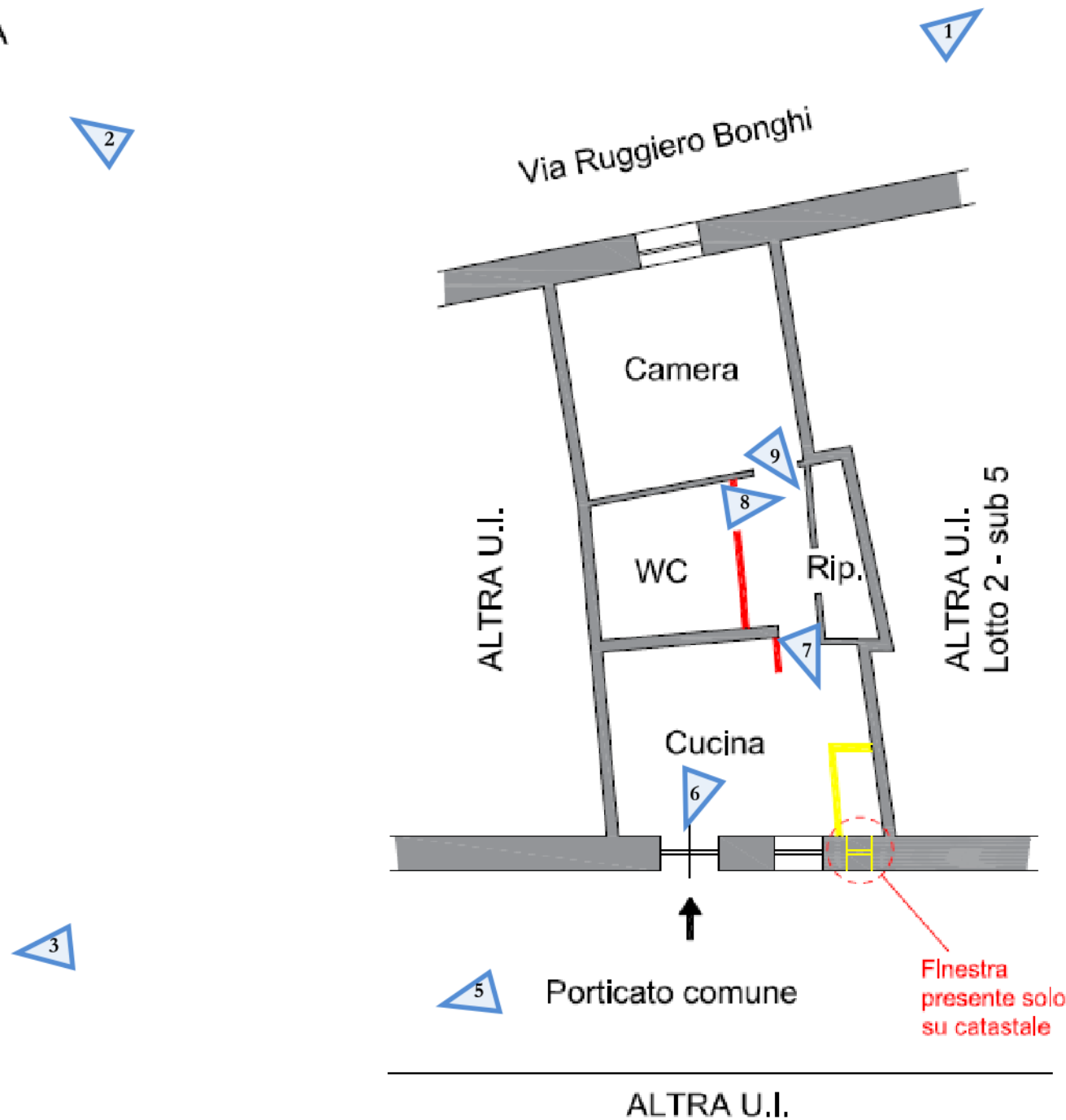
Documentazione Fotografica



COMUNE DI RODI GARGANICO (FG)

LOTTO 1: APPARTAMENTO
FG 19 PART.918 SUB 4

PIANO TERRA
(h=3,80 m)



- Tramezzi presenti in sede di sopralluogo ma non su catastale
- Tramezzi presenti solo su catastale

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



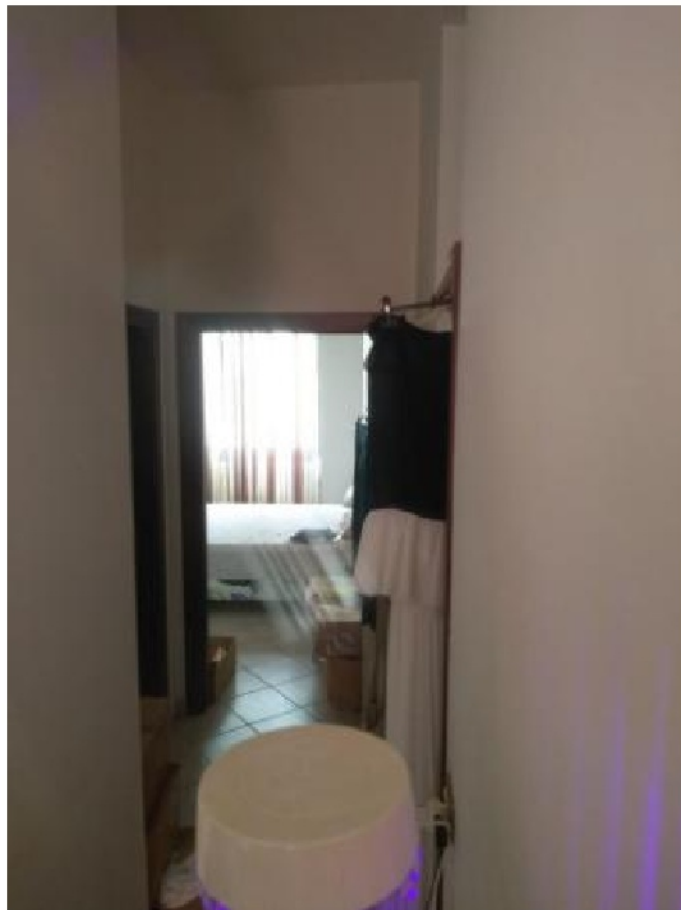
Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



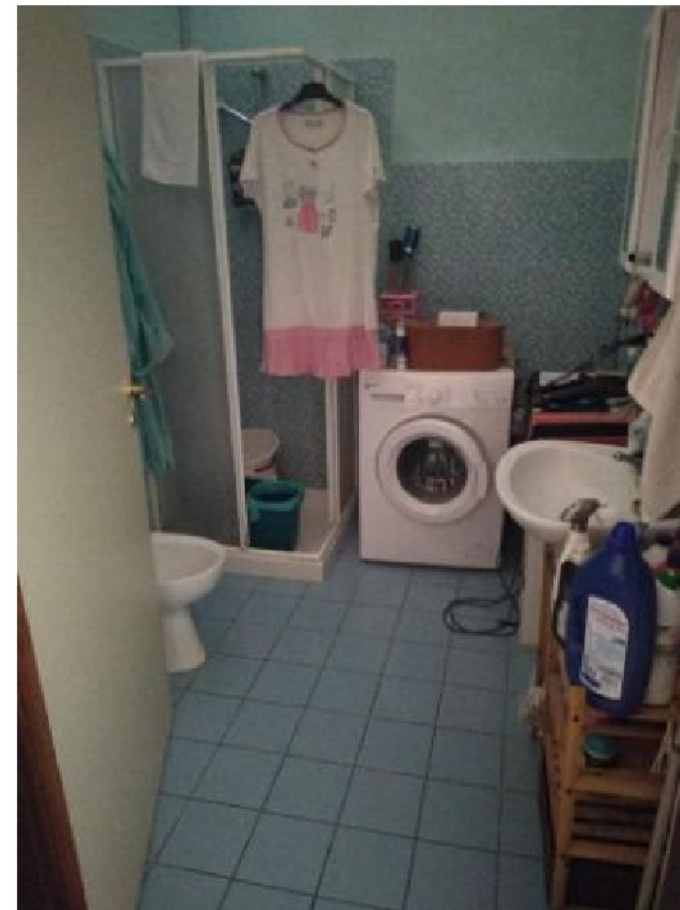


5

6

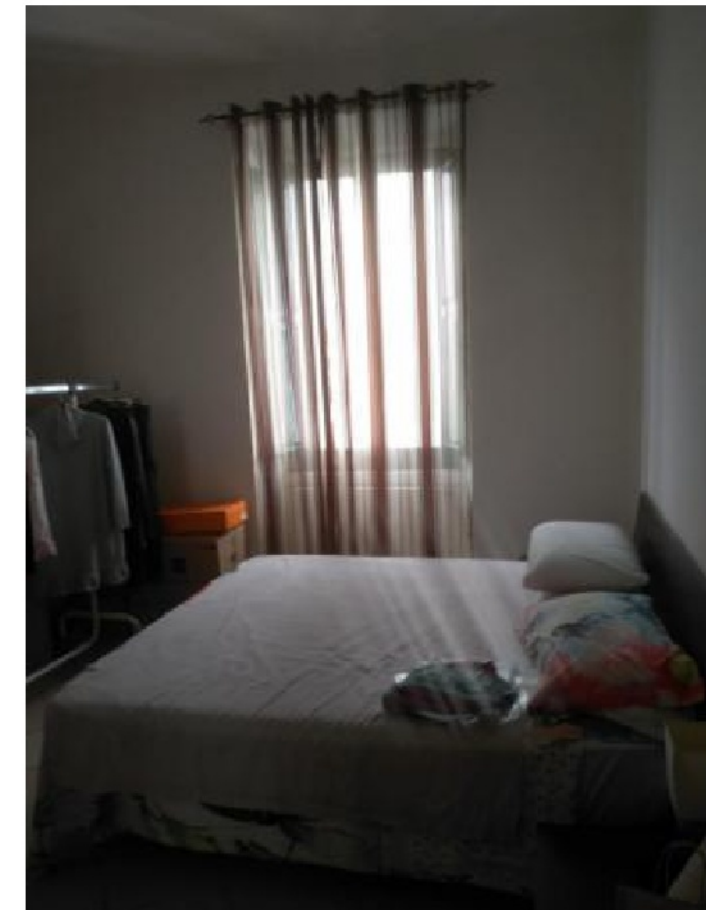


7



8

9

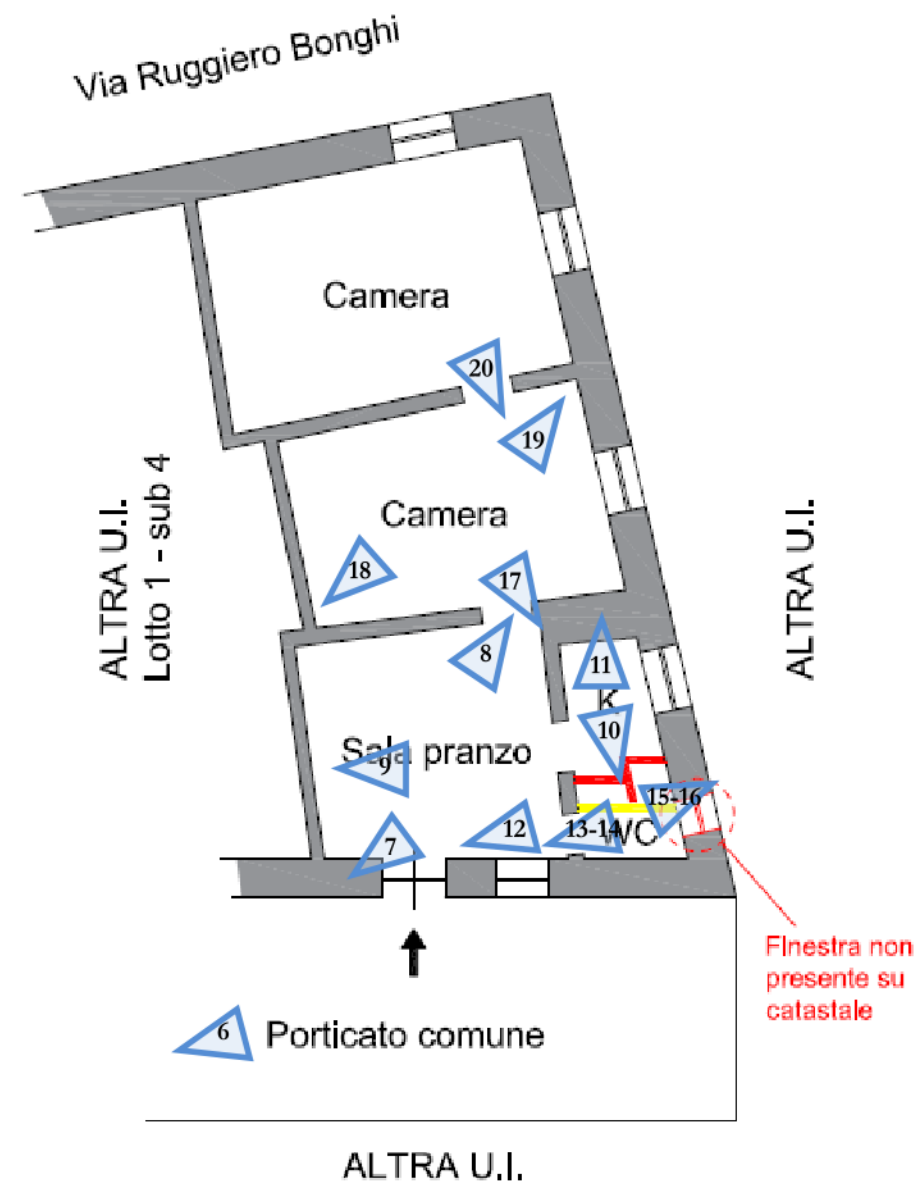



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu


COMUNE DI RODI GARGANICO (FG)

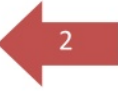
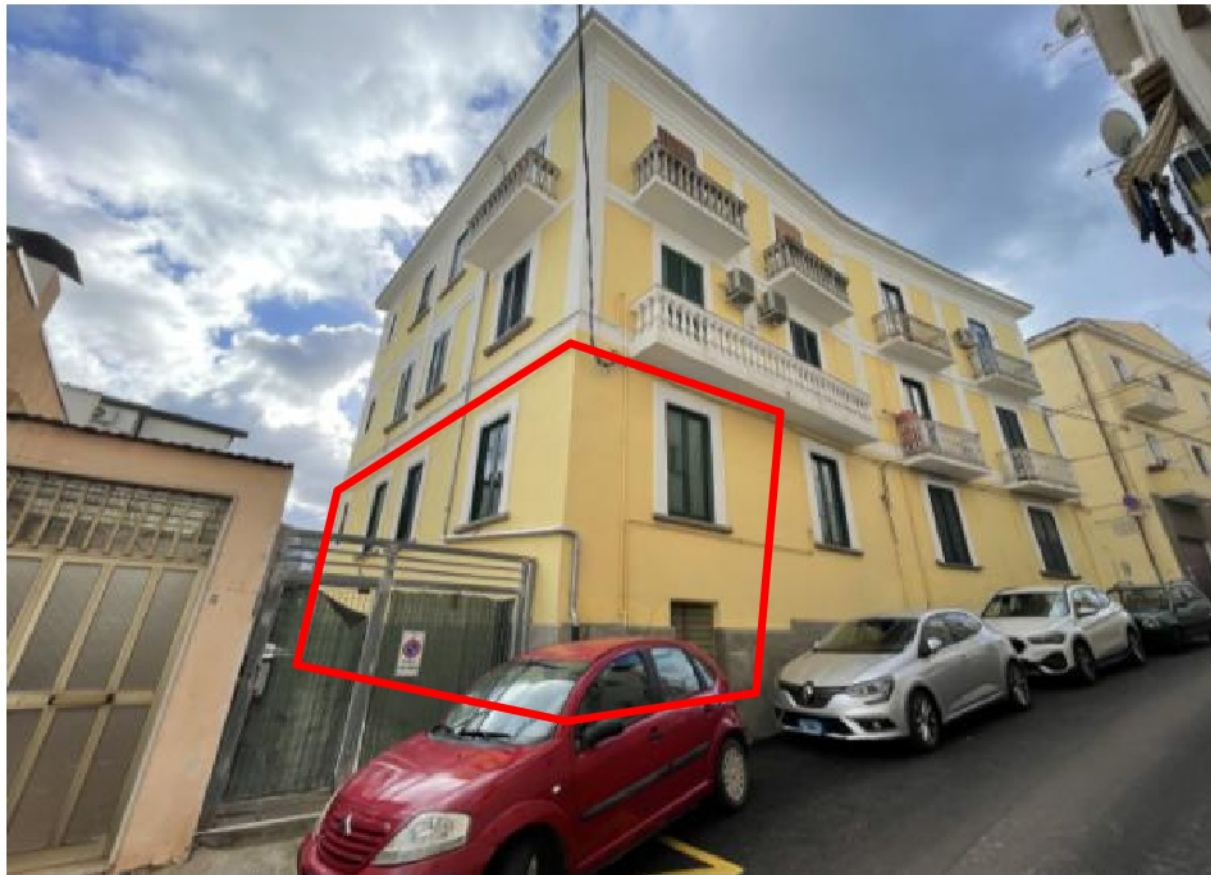
LOTTO 2: APPARTAMENTO
FG 19 PART.918 SUB 5

PIANO TERRA
(h=3,80 m)



 Tramezzi presenti in sede di sopralluogo ma non su catastale

 Tramezzi presenti solo su catastale



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



5

6



7

8



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu

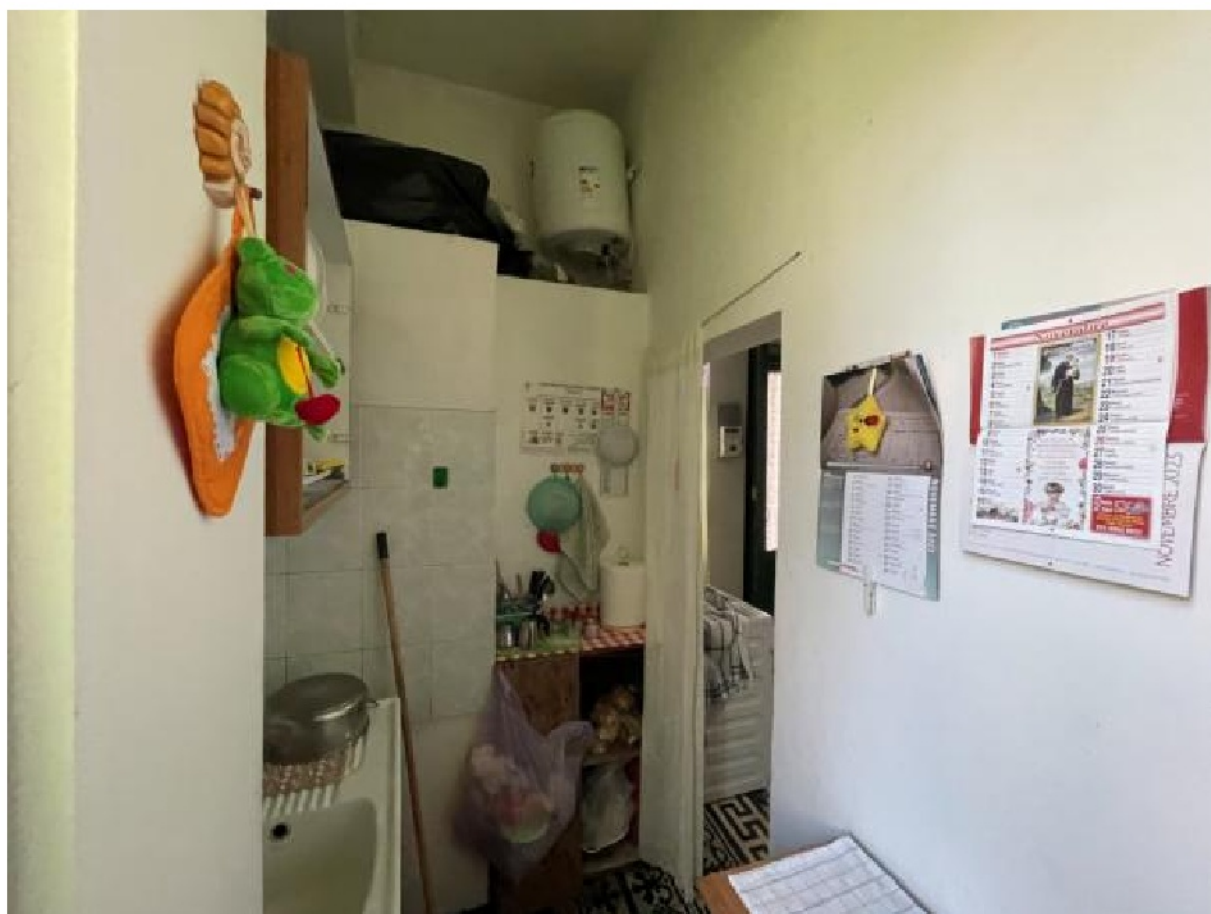




9



10



11



12

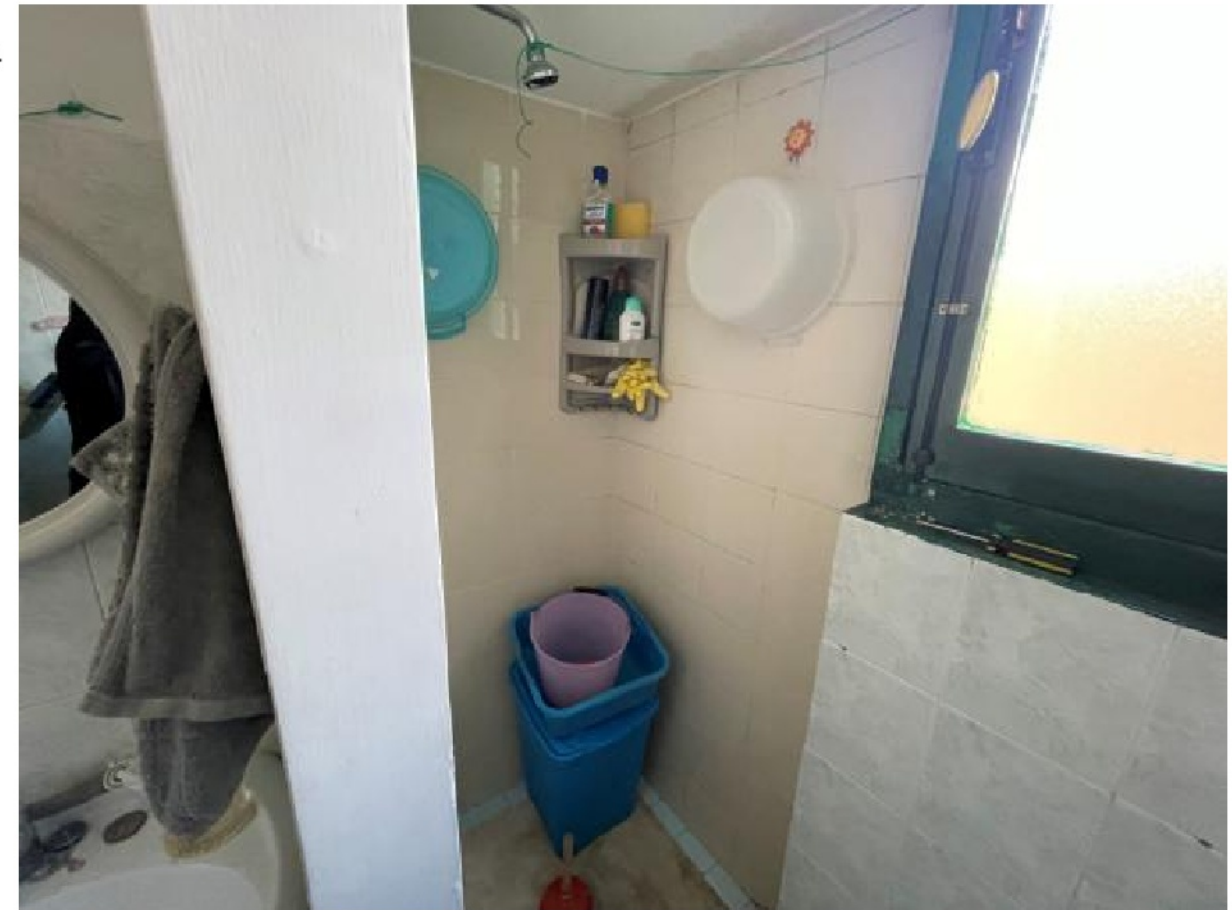


Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





13



14



15



16



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





17



18



19



20



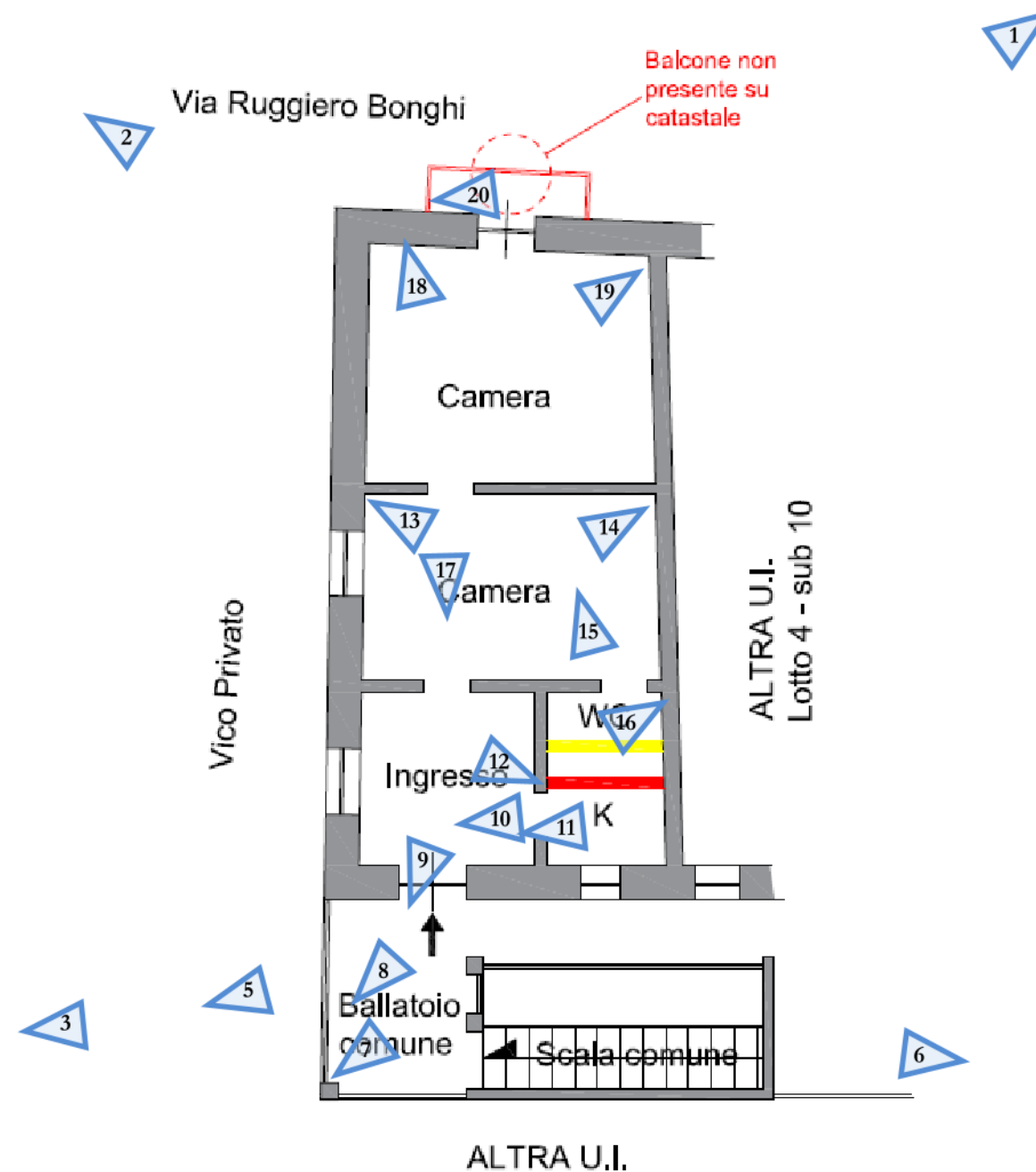
Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



COMUNE DI RODI GARGANICO (FG)

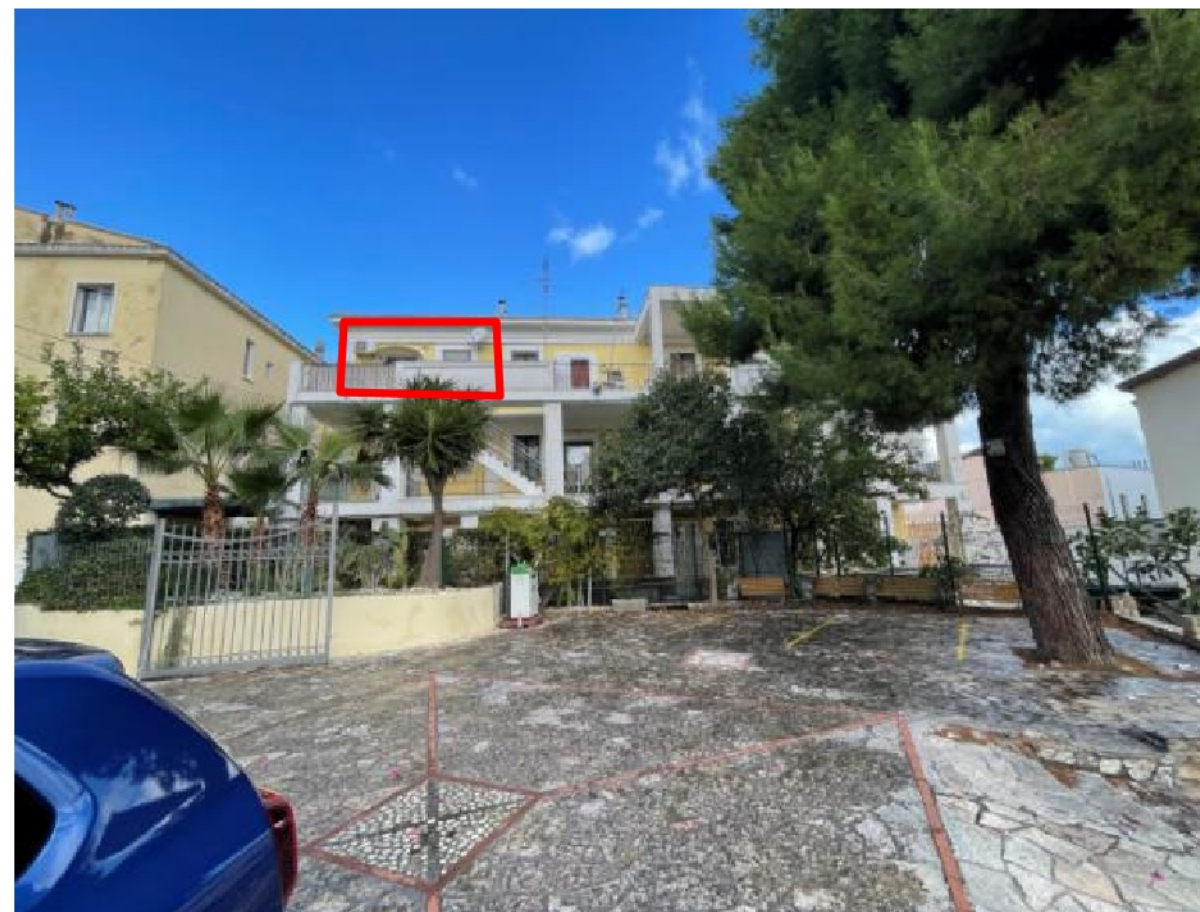
LOTTO 3: APPARTAMENTO
FG 19 PART.918 SUB 9

PIANO SECONDO
(h=4,00 m)



- Tramezzi presenti in sede di sopralluogo ma non su catastale
- Tramezzi presenti solo su catastale

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu





5



6



7



8



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





9



10



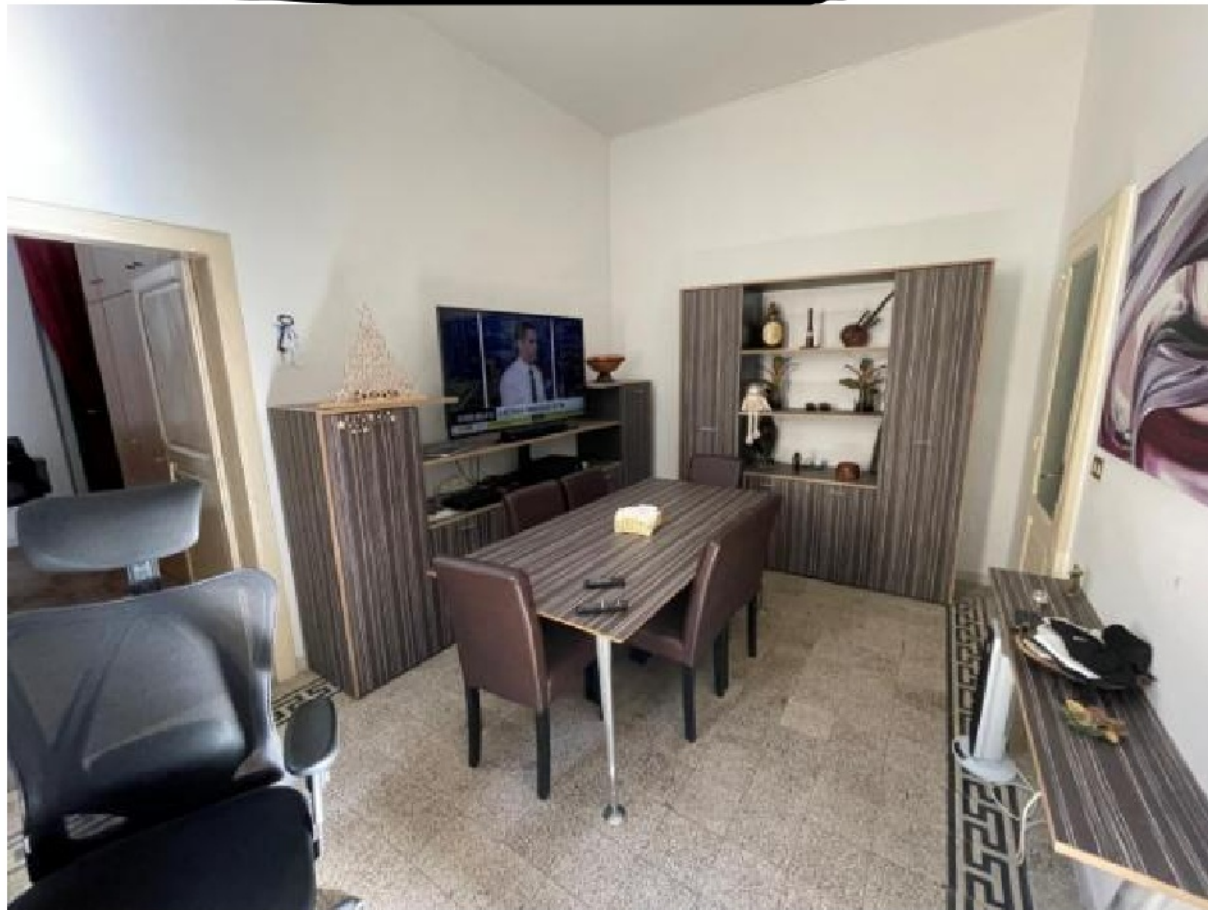
11



12

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





13



14



15



16



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





17



18



19



20



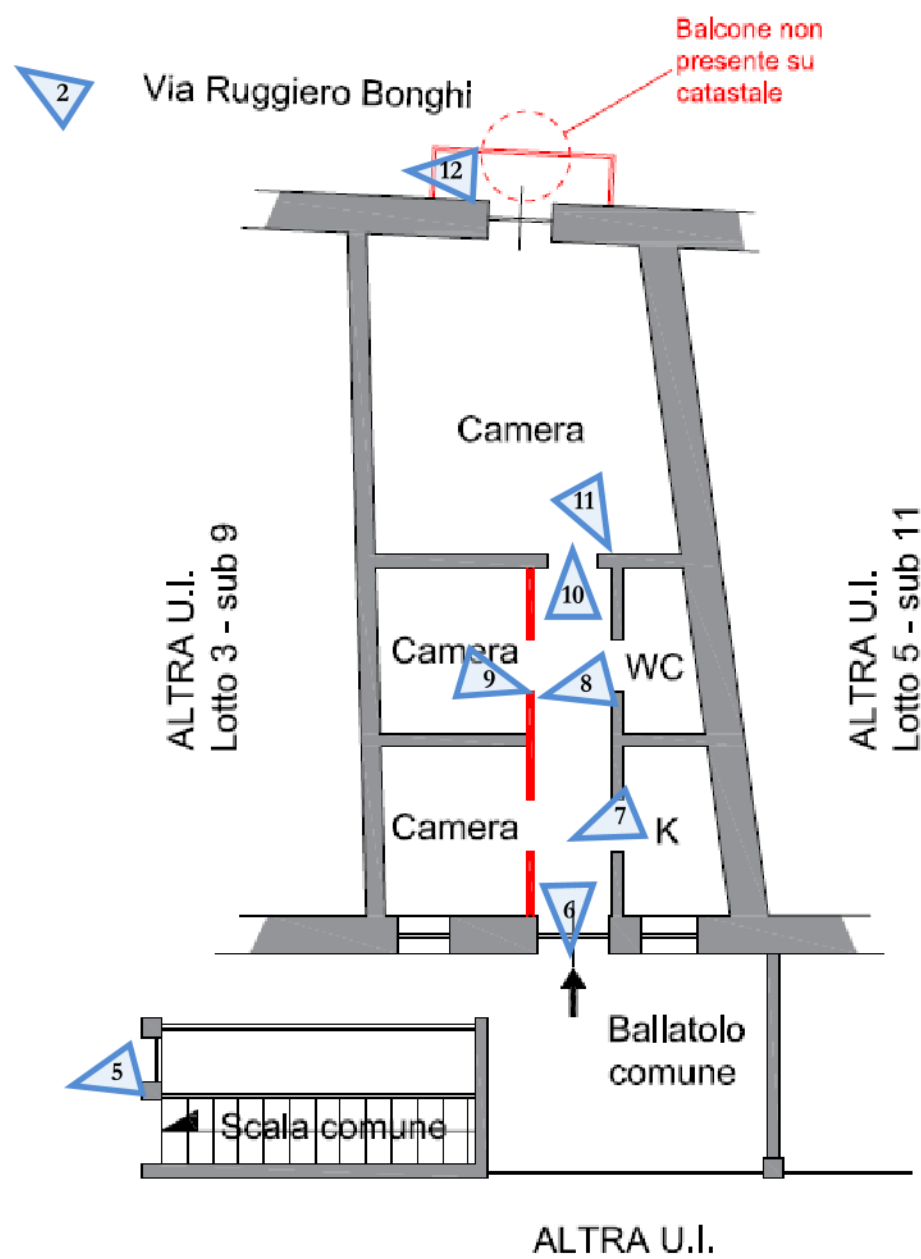
Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



COMUNE DI RODI GARGANICO (FG)

LOTTO 4: APPARTAMENTO FG 19 PART.918 SUB 10

PIANO SECONDO
(h=4,00 m)



Balcone non presente su catastale

Via Ruggiero Bonghi

- Tramezzi presenti in sede di sopralluogo ma non su catastale
- Tramezzi presenti solo su catastale

Ing. Daniele RUSSO
 Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
 Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu

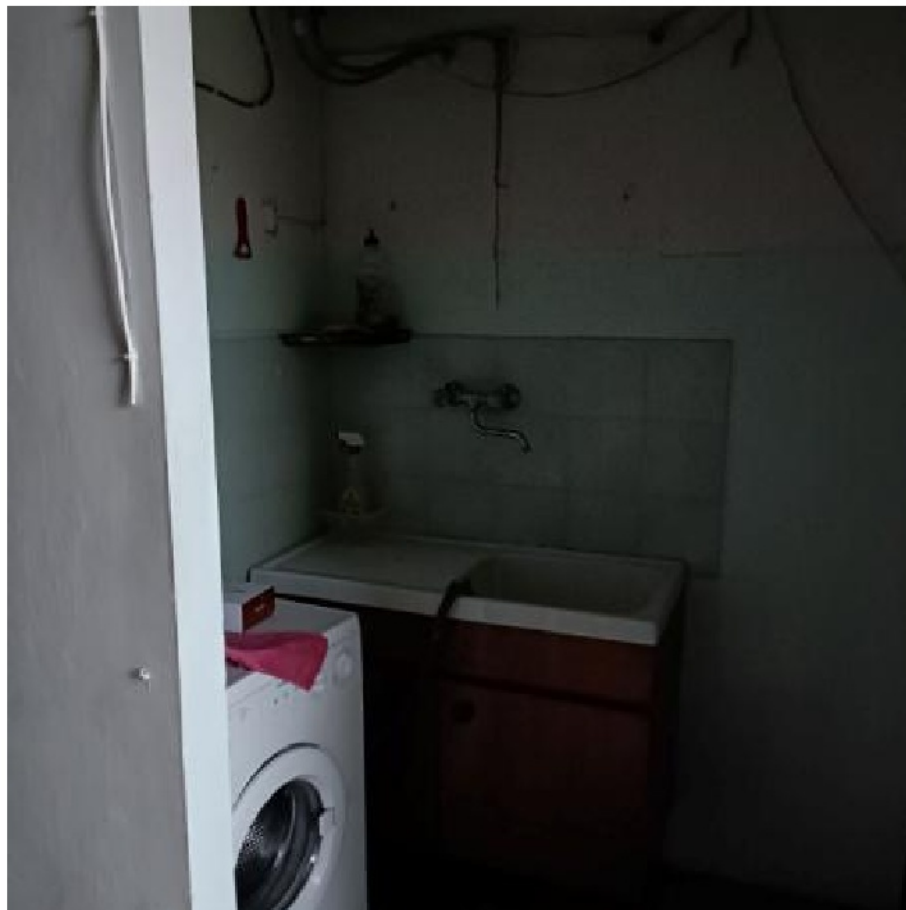




5



6



7



8

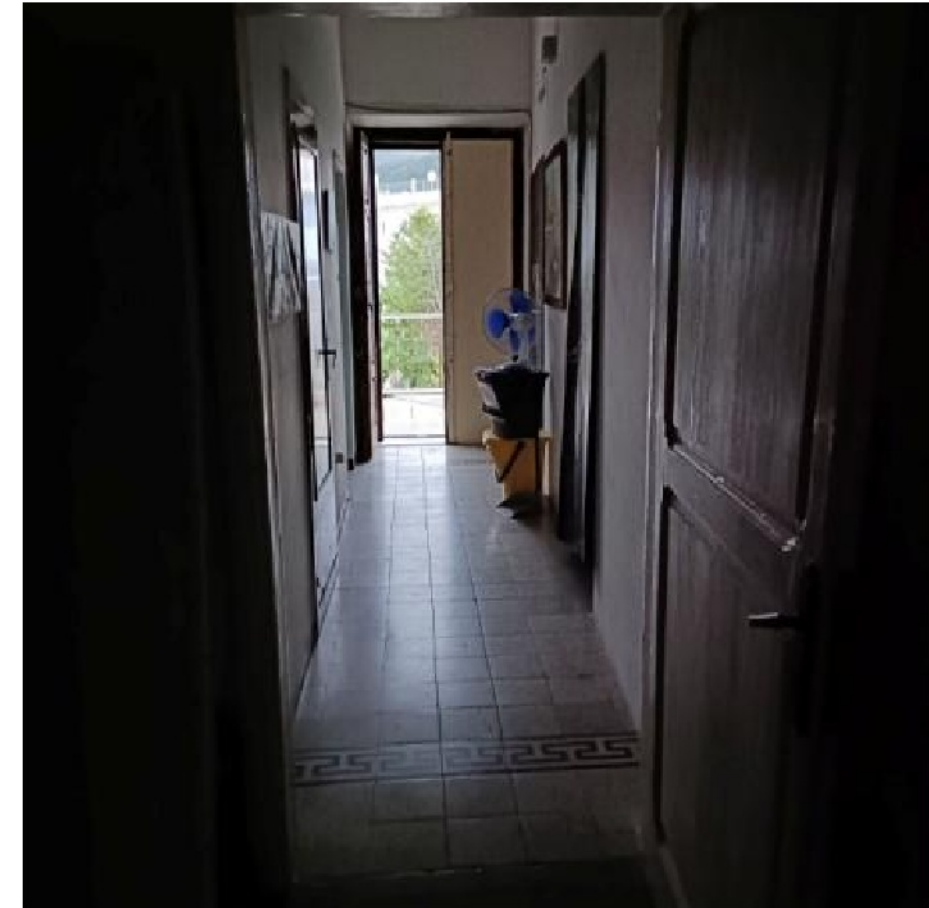
Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu





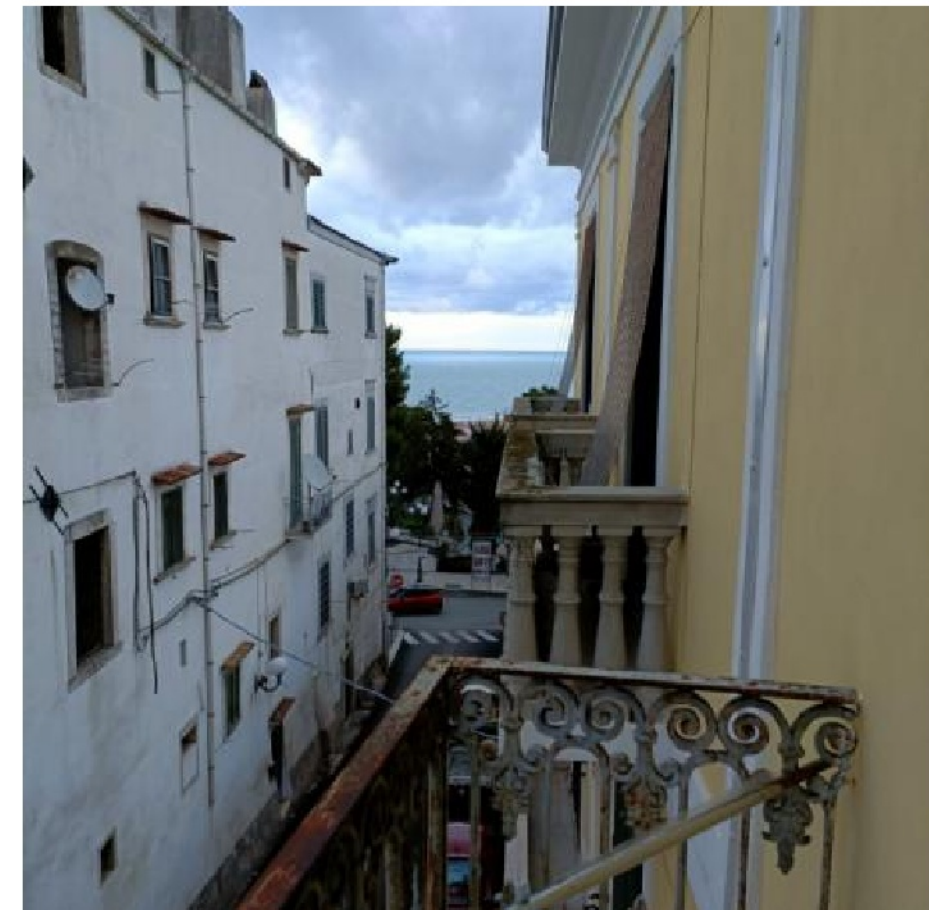
9

10



11

12



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



COMUNE DI RODI GARGANICO (FG)

LOTTO 5: APPARTAMENTO
FG 19 PART.918 SUB 11

PIANO SECONDO
(h=4,00 m)



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu





5



6



7



8



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu

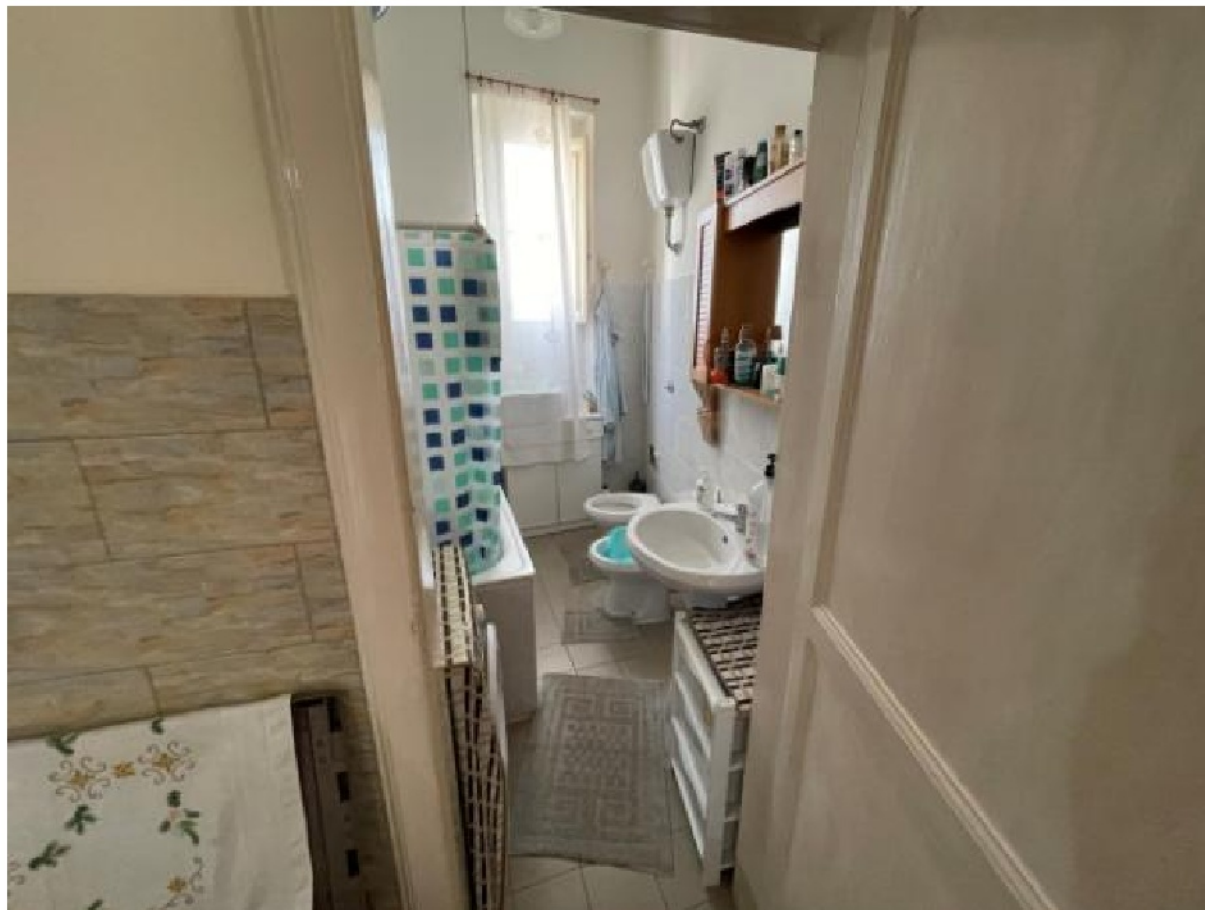




9



10



11



12



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





13



14



15

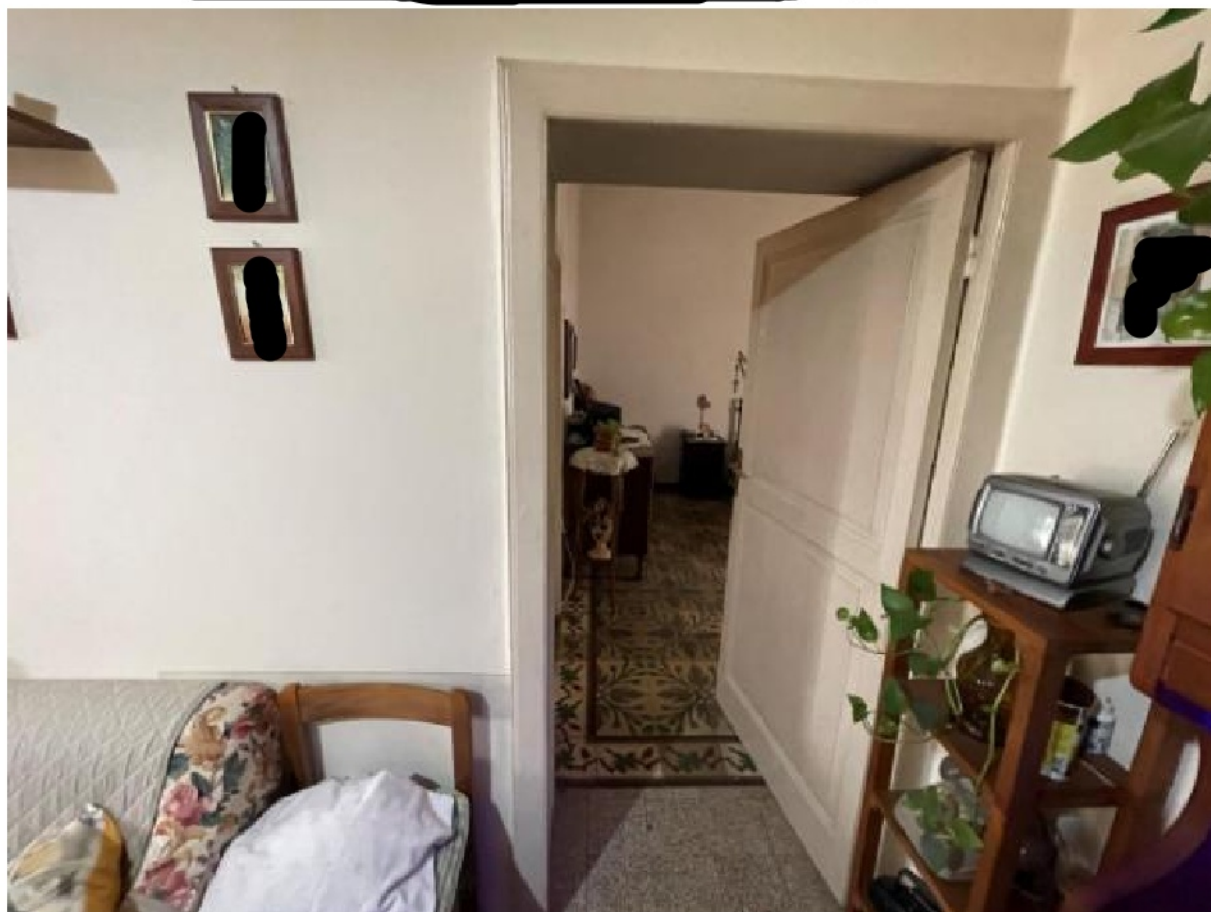


16



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu

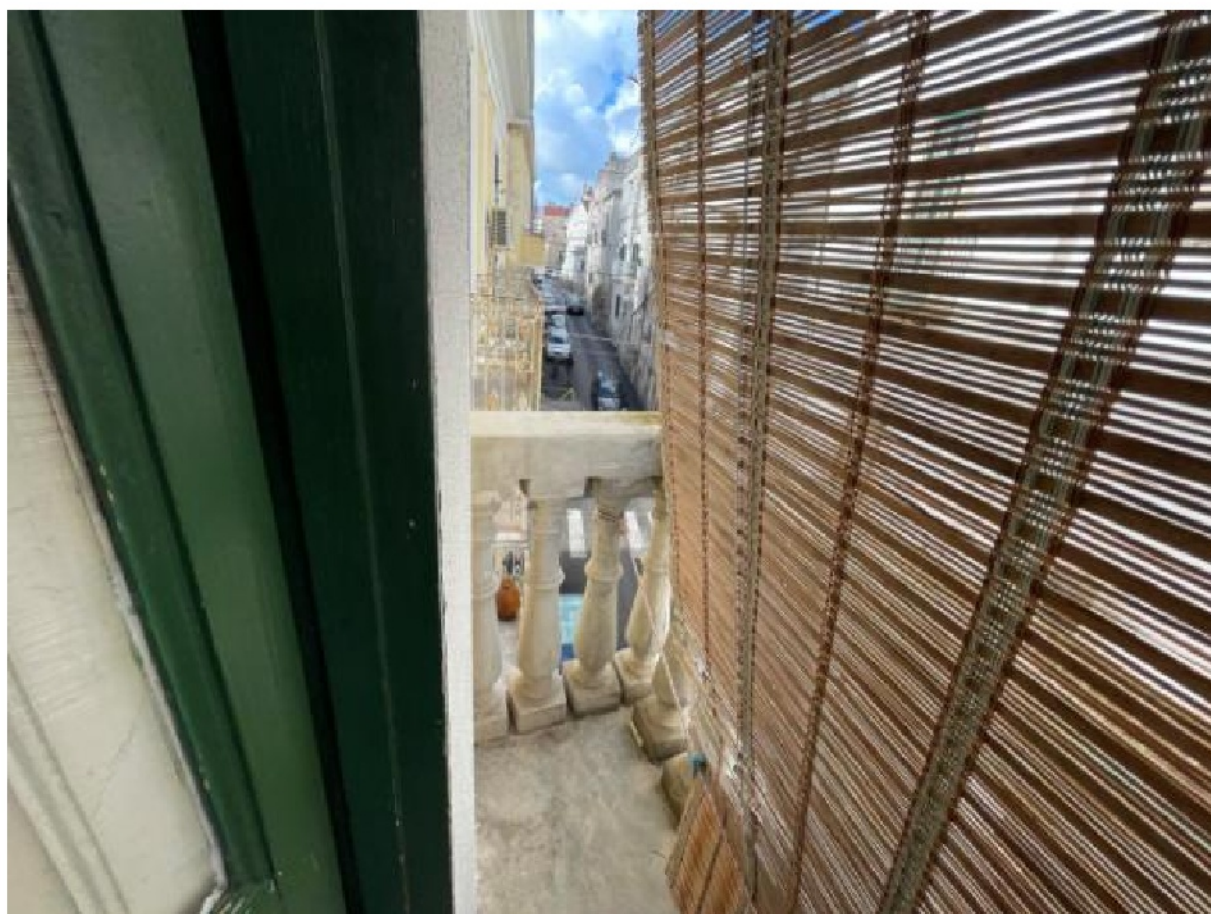




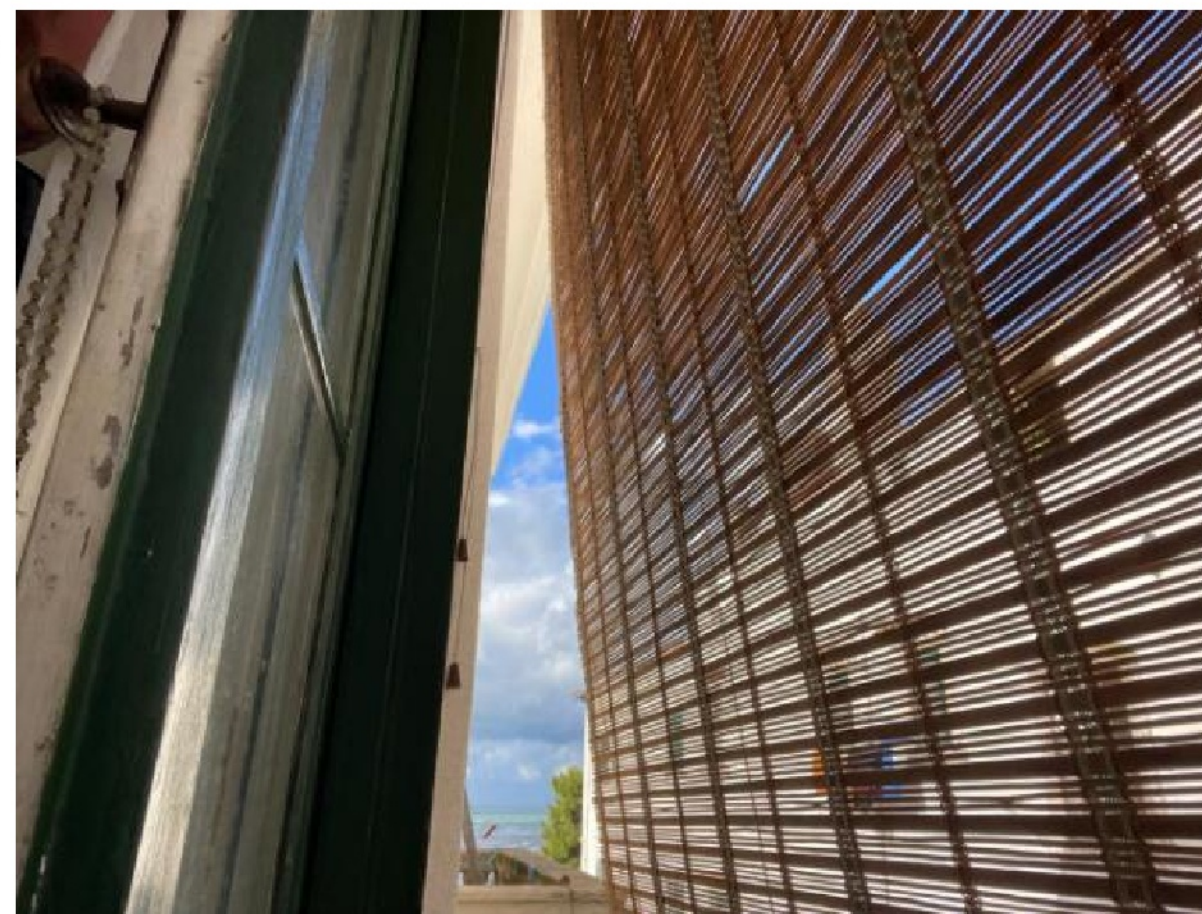
17



18



19



20



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





21



22



23



24



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





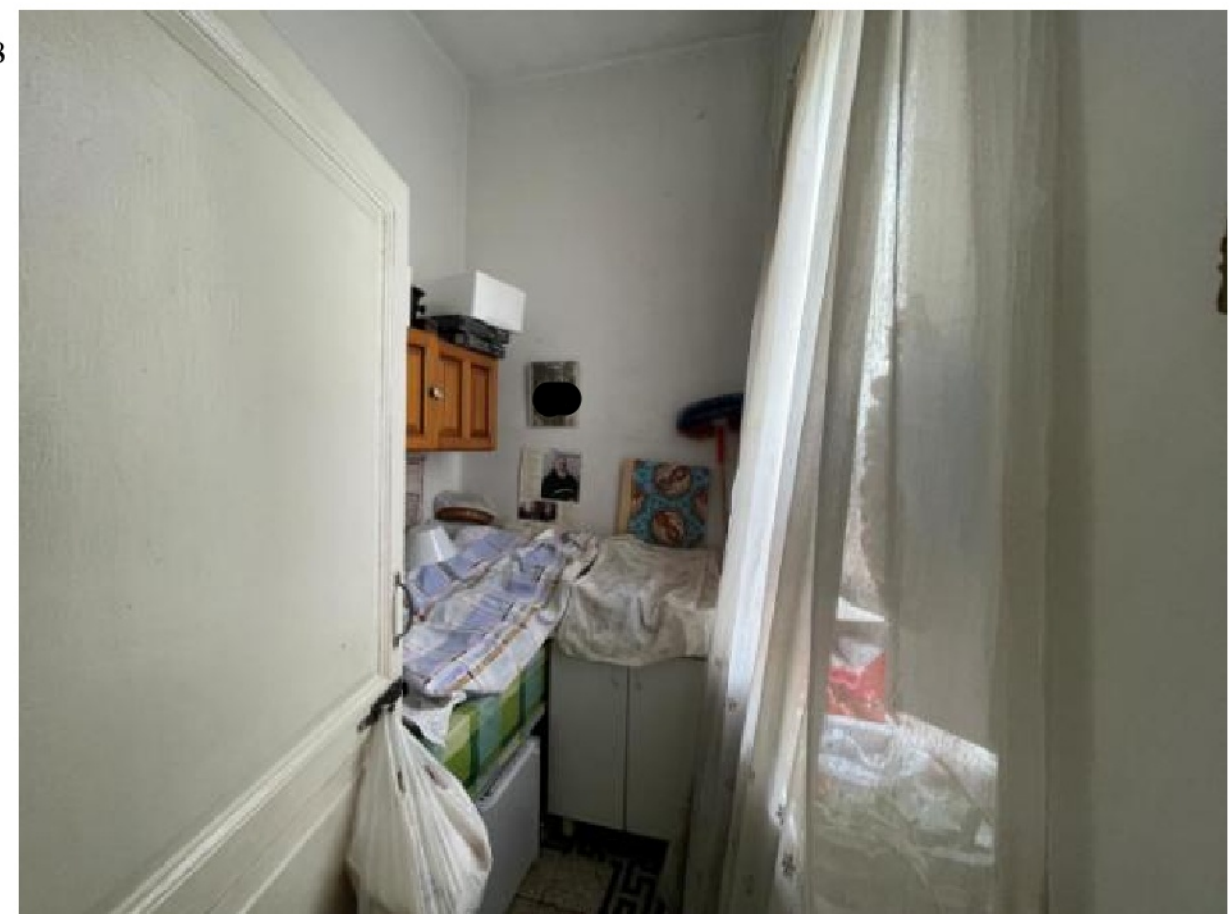
25



26



27



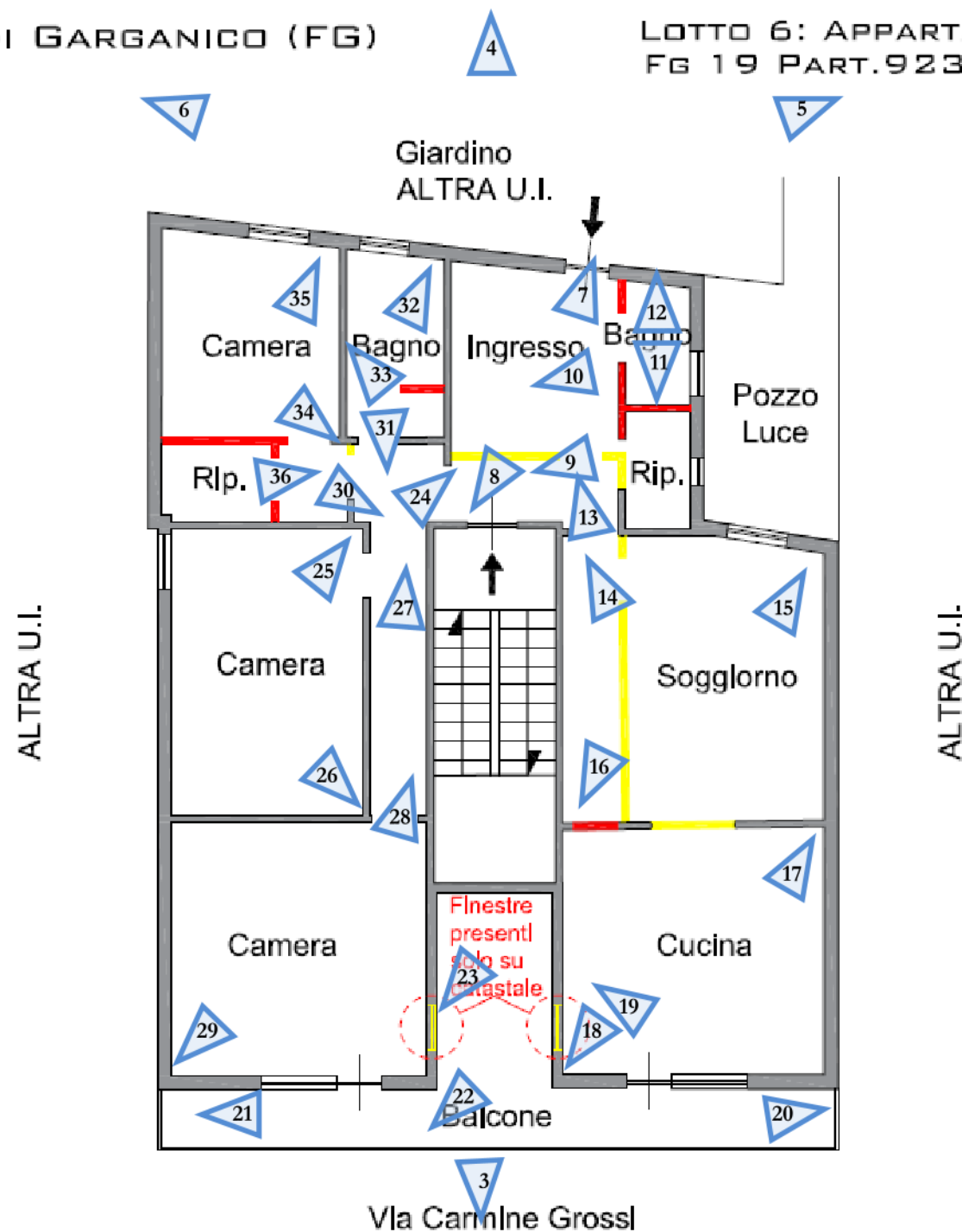
28

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu

COMUNE DI RODI GARGANICO (FG)

LOTTO 6: APPARTAMENTO
FG 19 PART.923 SUB 6

PIANO SECONDO
(h=3,40 m)



- Tramezzi presenti in sede di sopralluogo ma non su catastale
- Tramezzi presenti solo su catastale

Ing. Daniele RUSSO
 Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
 Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





5



6



7



8

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



9



10



11



12



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





13



14



15



16

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu



17



18



19



20



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





21



22



23



24



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu





25



26



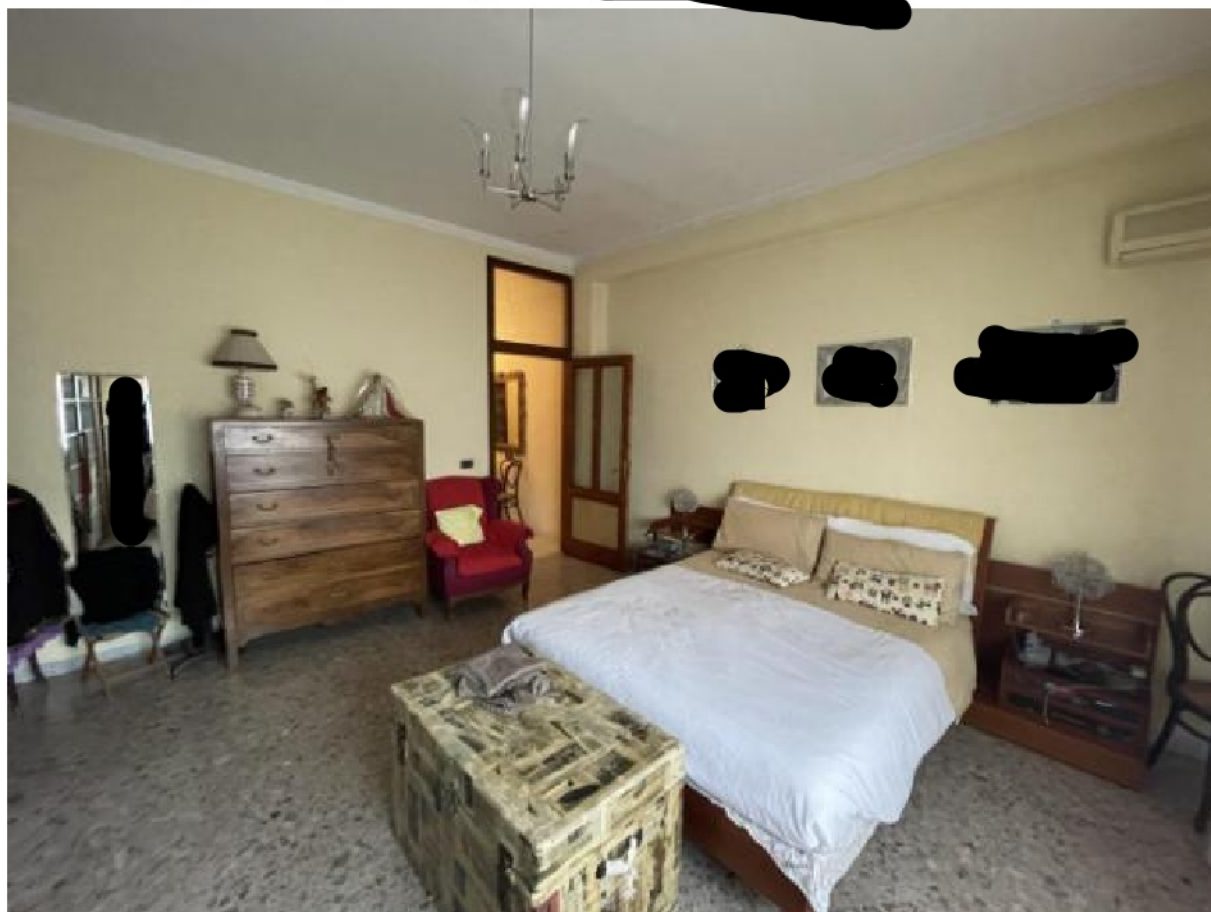
27



28



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



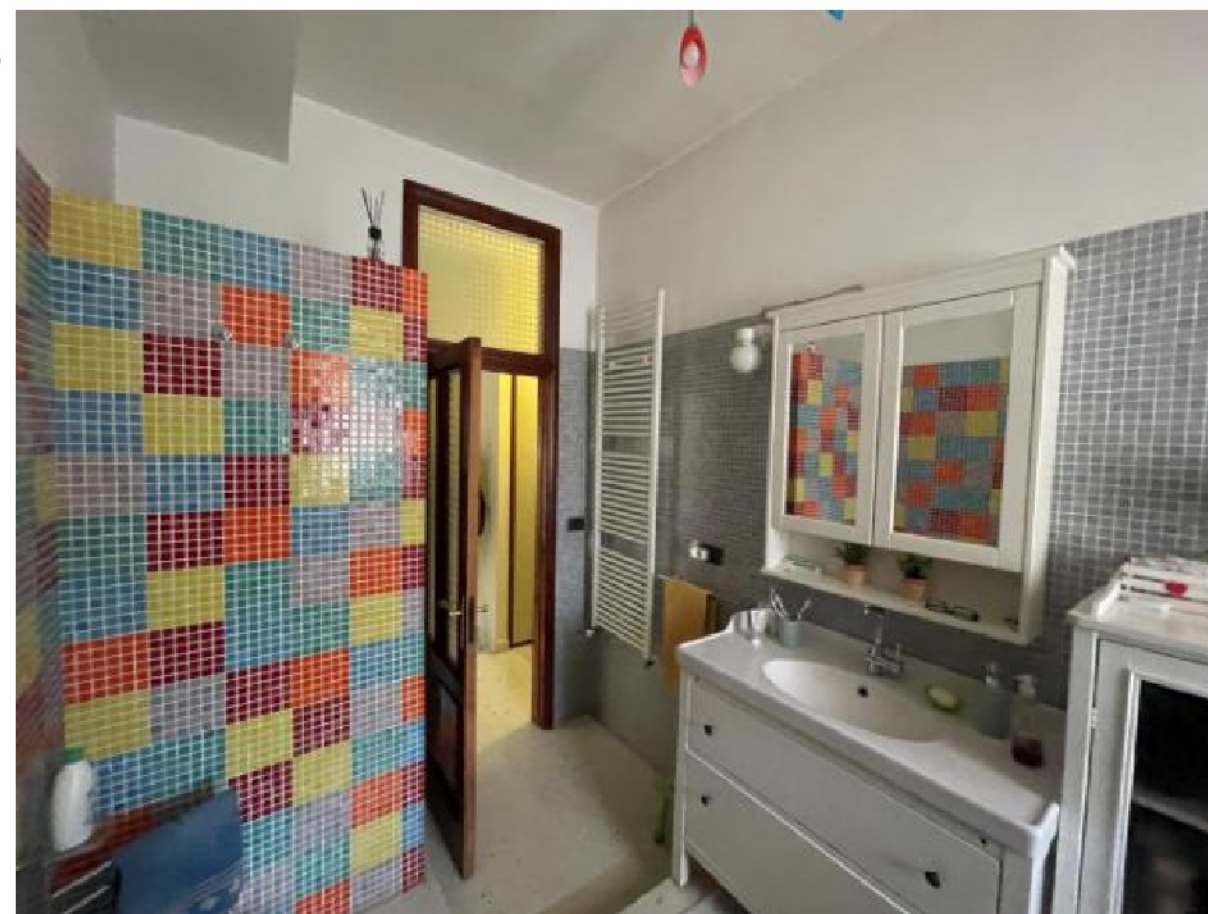
29



30



31

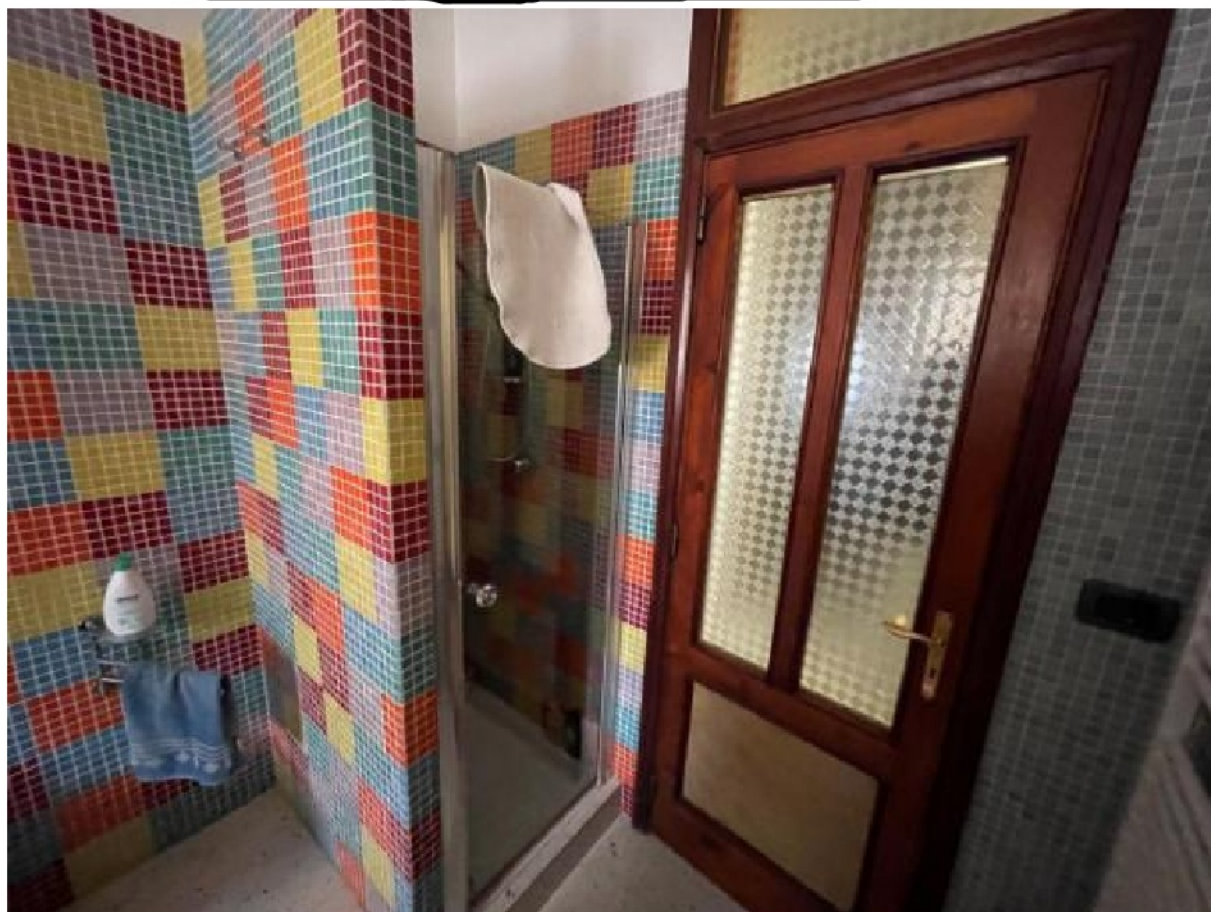


32



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email:ing.d.russo@virgilio.it Pec: danielle.russo1@ingpec.eu





33



34



35



36

