

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa *RIGNANESE Stefania*

R.G. n. 250/2020

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare

Creditore [REDACTED]

Debitore: [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. ATTIVITÀ PERITALI	2
3. QUESITI E RISPOSTE	2
4. ALLEGATI.....	15

ALLEGATO N.1 - Verbale delle Operazioni Peritali
ALLEGATO N.2 - Documentazione Fotografica
ALLEGATO N.3 - Rilievi Metrici dello Stato dei Luoghi
ALLEGATO N.4 - Documentazione Catastale
ALLEGATO N.5 – Certificazioni Ufficio Stato Civile
ALLEGATO N.6 – Localizzazione ed Inquadramento
ALLEGATO N.7 - Documentazione Tecnica rilasciata UTC
ALLEGATO N.8 - Specchio Riepilogativo
ALLEGATO N.9 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'Esperto
Ing. Francesco Emanuele CAPURSO
Ingegnere
FRANCESCO EMANUELE
CAPURSO
N° 2893
Sezione A Settore:
a) civile e ambientale



[REDACTED]

[REDACTED]

Dal controllo preliminare circa la completezza dei documenti in atti, di cui all'art. 569, comma 1 c.p.c., il sottoscritto non ha rilevato carenze.

1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

¹ In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipo-catastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

Esaminati gli atti di causa risulta che sia l'unità immobiliare identificata catastalmente al **Foglio 7 Particella 884 Sub 4** (appartamento) **Foglio 7 Particella 884 Sub 25** che sono pervenute al debitore per la piena proprietà ed in regime di comunione mediante le seguenti **vicende traslative riferite al ventennio antecedente il pignoramento**:

- ATTO di Compravendita del 25.10.1991:

Pubblico ufficiale NOTAIO Ugelli sede di Foggia (FG)

Repertorio n. 13911 – Registrazione n.3795 del 24.07.1990

Contro: [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

- Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04/06/2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Sede LUCERA (FG) Repertorio n. 427 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3665.1/2009 Reparto PI di LUCERA in atti dal 10/06/2009

Contro: [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

[REDACTED]

Di seguito si riportano le **variazioni catastali** significative che hanno interessato gli immobili:

- Costituzione del 14.02.1989:

COSTITUZIONE

[REDACTED]



1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile²;

² In tal caso l’esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

Alla data odierna si confermano i riferimenti catastali riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come anche sopra citati, non essendo intervenute variazioni catastali nell’arco di tempo discriminante.

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

A seguito delle ricerche presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia ed ispezioni ipotecarie, effettuate dallo scrivente esperto per verificare se nel frattempo fossero intervenute ulteriori procedure esecutive sui medesimi immobili, è possibile confermare che all’attualità è in essere esclusivamente la procedura esecutiva del presente procedimento, già citato in atti tra le formalità giudiziali.

1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l’estratto dell’atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

In riferimento alla verifica del regime patrimoniale del debitore, in allegato alla presente relazione tecnica, si produce copia dell’estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Rodi Garganico (FG) [REDACTED], dal quale si evince che il [REDACTED] e la [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 20.04.1996 senza convenzioni matrimoniali. Successivamente con Atto in data 16.10.2020 a rogito del Notaio Giovanni Gentile del distretto notarile di Foggia gli sposi hanno scelto il regime patrimoniale di separazione dei beni.

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;



I beni oggetto della procedura sono censiti come segue:

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	884	4			A/3	4	4,5 vani	Totale: 117 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 105 m ²	Euro 441,57
Indirizzo		TRAVERSA I GIACOMO MATTEOTTI n. 22 Interno 4 Piano T									

Abitazione di tipo economico (A/3), sita in Rodi Garganico (FG) con accesso da Via di Vittorio n.26 (Ex Traversa I Giacomo Matteotti n.52) ed è ubicata al piano terra del fabbricato. L'immobile confina a nord con la pubblica Via di Vittorio, a sud con altra u.i. stessa p.lla, ad est con camminamento comune e ad ovest con altra u.i. stessa p.lla.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	884	25			C/6	4	23 m ²	Totale: 28 m ²	Euro 116,41
Indirizzo		TRAVERSA I GIACOMO MATTEOTTI n. 22 Interno 11 Piano S1									

Box (C/6), sito in Rodi Garganico (FG) con accesso da rampa Via di Vittorio snc (Ex Traversa I Giacomo Matteotti n.22) ed è ubicata al piano primo sotto strada del fabbricato. L'immobile confina a sud con terrapieno, ad est ed ovest con altre u.i. della stessa p.lla e a nord con corsia di manovra.

Lo stabile di cui fa parte l'immobile è realizzato in c.a. e si sviluppa per n.2 piani fuori terra e n.1 interrato.

Il fabbricato non è costituito in condominio e si rilevano millesimi di parti comuni per l'appartamento pari a tab A 103 millesimi e per il box tab A 45,04 millesimi e tab B 118,00.

- 2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitare 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 vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;**

In risposta al presente quesito, lo scrivente ha predisposto uno specifico elaborato grafico raffigurante l'inquadramento e la localizzazione satellitare dell'immobile oggetto della presente procedura, attraverso l'interrogazione di ortofoto, foto satellitari e sovrapposizione delle stesse con le mappe catastali, tratte da riferimenti ufficiali quali la cartografia fornita dal Settore Assetto del Territorio della Provincia di Foggia e



tramite il portale Sister dell' Agenzia delle Entrate.

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;*

Gli immobili fanno parte di un fabbricato realizzato nell'anno 1987 come da Concessione Edilizia n.12/1987 e successiva Variante in Corso d'Opera che ha riguardato il solo piano interrato.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai in laterocemento e si sviluppa per tre piani fuori terra compreso il terraneo ed n.1 piano interrato.

Appartamento:

L'appartamento riceve accesso dal camminamento comune di via di Vittorio n.26 ed è ubicato al piano terra. L'accesso avviene dal giardino esclusivo che si sviluppa su 88 mq compreso il ballatoio. Entrando nell'immobile sono ubicati i seguenti vani: cucina, soggiorno, servizio igienico ed a seguire n.2 camere da letto di cui una dotata di servizio igienico.

Tutti i vani sono dotati di porte e/o finestre di adeguate dimensioni rispetto al vano servito del tipo in anticorodal con vetro singolo. L'appartamento ha esposizione principale su Via di Vittorio e su camminamento comune rispettivamente a nord e ad est. Il tutto si sviluppa per una superficie lorda di mq 105,00. L'altezza interna netta del piano residenziale è di 2,80 m.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento e l'acqua calda sanitaria è servita a mezzo di boiler elettrico ad accumulo. L'appartamento si presenta in pessimo stato di conservazione e manutenzione e presenta problematiche di infiltrazione e di cedimenti, il tutto visibile dalla documentazione fotografica in atti. La pavimentazione ed i rivestimenti dei servizi igienici sono in materiale ceramico. Le pareti esterne del fabbricato sono tinteggiate con pittura al quarzo di colore bianco e necessitano di manutenzione straordinaria. Il giardino è recintato con elementi metallici del tipo orso grill.

L'impianto elettrico presente è databile agli anni 90' e pertanto non certificato ai sensi del DM 37/2008 la cui verifica ed eventuale adeguamento normativo è quantificabile a corpo in euro 1.500,00.

Box:

Il box auto è sito al piano primo interrato del fabbricato e riceve accesso mediante rampa comune da



Traversa I Giacomo Matteotti. Sviluppa una superficie lorda di 28,00 mq ed ha un'altezza netta interna di 2,70 m. Il box è dotato di serranda basculante e pavimentazione in marmette di graniglia di cemento. L'impianto elettrico presente è databile agli anni 90' e pertanto non certificato ai sensi del DM 37/2008 la cui verifica ed eventuale adeguamento normativo è quantificabile a corpo in euro 500,00.

4. *Alla stima dei beni³ in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi*

³ *L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro in caso di stima sintetico - comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggiato in lotti separati. Dalle valutazioni dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del giudice dell'esecuzione.*

Per la determinazione del valore commerciale degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, è stato utilizzato il metodo di stima per comparazione diretta, attraverso il procedimento sintetico per parametri unitari, finalizzato al raggiungimento del più probabile valore di mercato. Con riferimento al D.P.R. 138/98 – Allegato C sono stati considerati, come valori base di riferimento, le quotazioni di mercato di beni simili e situati nello stesso ambito operando una comparazione tra i valori base a mq di superficie, fino ad addivenire al valore globale dei beni. I parametri utilizzati come base di confronto tra gli immobili oggetto di stima e gli altri presi a riferimento sono gli stessi utilizzati per individuare i coefficienti correttivi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato quali: la tipologia edilizia, il tipo di struttura, la vetustà, l'ubicazione, il grado di conservazione, l'esposizione, l'affaccio, l'orientamento, la superficie e gli impianti tecnologici presenti.

Appartamento – Foglio 7 Part. 884 Sub 4

Si effettua la stima considerando la superficie commerciale del bene, la quale così come prescritto dal D.P.R. 138/98 comprende oltre alla superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune), anche le superfici scoperte o pertinenze



esclusive dell'immobile opportunamente omogeneizzate:

<i>Superficie coperta vani principali e accessori diretti</i>	<i>mq 105,00</i>
<i>Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.</i>	
<i>Superficie scoperta</i>	<i>mq 8,80</i>
<i>La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: - al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; - al 2% per superfici eccedenti detto limite. [mq 88,00 – Area scoperta]</i>	
<i>Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98</i>	<i>mq 113,80</i>
<i>Superficie commerciale arrotondata all'unità</i>	<i>mq 114,00</i>

I Coefficienti Correttivi presi in considerazione nel caso in esame sono i seguenti:

<i>Età immobile > 20 anni</i>	0,90
<i>Finitura dell'immobile</i>	0,80
<i>Manutenzione dello stabile</i>	0,80
<i>Esposizione</i>	0,80
<i>Affaccio su strada pubblica</i>	0,80
<i>Riscaldamento e climatizzazione</i>	0,80
<i>Coefficiente correttivo totale</i>	0,82

Sulla base di un'indagine di mercato condotta mediante l'approfondimento di fonti emero grafiche quali la banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, è stato possibile determinare per comparazione diretta i seguenti più frequenti prezzi ordinari unitari di mercato (po) con riferimento ad immobili simili a quello in esame.

Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del II semestre dell'anno 2021, l'immobile, classificato catastalmente in categoria A/3 - Abitazione di tipo economico, ricade nella Zona OMI Codice D1, ove vigono i seguenti prezzi ordinari unitari di mercato:

(Dati O.M.I. Anno 2021 – II Semestre)

€ 800,00 ÷ 1.100,00/m² – Abitazioni Civili

*Valore considerato € 800,00/m² * 0,82 = € 656,00/m² → 660,00 €/mq*

In ragione della superficie lorda dell'appartamento $S_{lc} = 114,00 \text{ mq}$, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato:



$$Vm = po \times Slc = € 660,00/m^2 \times 114,00 m^2 = €. 75.240,00$$

Box – Foglio 7 Part. 884 Sub 25

Superficie coperta	mq 28,00
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98	mq 28,00
Superficie commerciale arrotondata all'unità	mq 28,00

I Coefficienti Correttivi presi in considerazione nel caso in esame sono i seguenti:

Età immobile > 20 anni	0,90
Finitura dell'immobile	0,80
Manutenzione dello stabile	0,80
Esposizione	0,80
Affaccio su strada pubblica	0,80
Riscaldamento e climatizzazione	0,80
Coefficiente correttivo totale	0,82


(Dati O.M.I. Anno 2021 – II Semestre)

€ 600,00 ÷ 800,00/m² – Abitazioni Civili

Valore considerato € 600,00/m² * 0,82 = € 492,00/m² → 495,00 €/mq

In ragione della superficie lorda del box $Slc = 28,00$ mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato:

$$Vm = po \times Slc = € 495,00/m^2 \times 28,00 m^2 = €. 13.860,00$$



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: RODI GARGANICO

Fascia/zona: Periferica/VIA GROSSI, VIA XX SETTEMBRE

Codice zona: D1

Microzona: 1

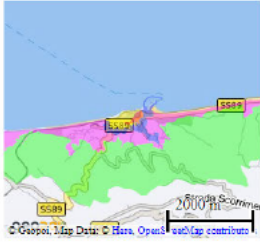
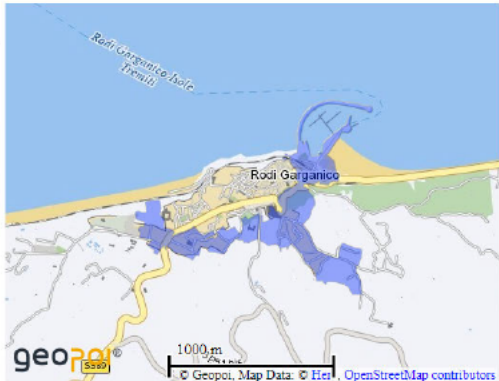
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	800	1100	L	3,9	5,2	N
Box	Normale	600	800	L	3,6	4,5	N
Ville e Villini	Normale	1300	1700	L	4,2	6	N

Stampa

Spazio disponibile per annotazioni

Legenda



APPARTAMENTO		
SUPERFICIE COMMERCIALE		114,00
VALORE €/MQ	€	800,00
COEFFICIENTE CORRETIVO		0,82
VALORE €/MQ - CORRETTO	€	656,00
VALORE ARROTONDATO UNITA'	€	660,00
VALORE DI MERCATO	€	75 240,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA		
MESSA A NORMA IMPIANTO ELETTRICO	-€	1 500,00
VINCOLI	€	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-€	2 497,72
SPESE DI BONIFICA	€	-
VALORE STIMATO	€	71 242,28
BOX		
SUPERFICIE COMMERCIALE		28,00
VALORE €/MQ	€	600,00
COEFFICIENTE CORRETIVO		0,82
VALORE €/MQ - CORRETTO	€	492,00
VALORE ARROTONDATO UNITA'	€	495,00
VALORE DI MERCATO	€	13 860,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€	-
MESSA A NORMA IMPIANTO ELETTRICO	-€	500,00
VINCOLI	€	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€	-
SPESE DI BONIFICA	€	-
VALORE STIMATO	€	13 360,00
VALORE COMPLESSIVO STIMATO - BASE D'ASTA		
APP.TO + BOX	€	84 602,28



4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva della stima sopra dettagliatamente descritta:

Appartamento – Foglio 7 Part. 884 Sub 4

Superficie coperta vani principali e accessori diretti	mq 105,00
Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. Superficie scoperta La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari: - al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; - al 2% per superfici eccedenti detto limite. [mq 88,00 – Area scoperta]	mq 8,80
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98	mq 113,80
Superficie commerciale arrotondata all'unità	mq 114,00

Box – Foglio 7 Part. 884 Sub 25

Superficie coperta	mq 28,00
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98	mq 28,00
Superficie commerciale arrotondata all'unità	mq 28,00

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;

L'immobile oggetto della presente procedura è in proprietà piena del debitore.



- 6) *Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

Lotto Unico

Abitazione di tipo economico (A/3), sita in Rodi Garganico (FG). L'appartamento riceve accesso dal camminamento comune di via di Vittorio n.26 ed è ubicato al piano terra. L'accesso avviene dal giardino esclusivo che si sviluppa su 88 mq compreso il ballatoio. Entrando nell'immobile sono ubicati i seguenti vani: cucina, soggiorno, servizio igienico ed a seguire n.2 camere da letto di cui una dotata di servizio igienico.

Tutti i vani sono dotati di porte e/o finestre di adeguate dimensioni rispetto al vano servito del tipo in anticorodal con vetro singolo. L'appartamento ha esposizione principale su Via di Vittorio e su camminamento comune rispettivamente a nord e ad est. Il tutto si sviluppa per una superficie lorda di mq 105,00. L'altezza interna netta del piano residenziale è di 2,80 m.

*Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG): Foglio 7 - Particella 884 - Sub 4
Cat. A/3 - Classe 4 - Cons. 4,5 vani*

Box auto (C/6) sito al piano primo interrato del fabbricato e riceve accesso mediante rampa comune da Traversa I Giacomo Matteotti. Sviluppa una superficie lorda di 28,00 mq ed ha un'altezza netta interna di 2,70 m. L'unità immobiliare confina a nord con corsia di manovra, ad est ed ovest con altre u.i. e sud con terrapieno. Il box è dotato di serranda basculante e pavimentazione in marmette di graniglia di cemento.

*Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG): Foglio 7 - Particella 884 - Sub 25
Cat. C/6 - Classe 4 - Cons. 23 mq – Sup. Catastale 28mq*

PREZZO BASE D'ASTA = €. 84.602,28

- 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;*



I beni di cui alla presente procedura esecutiva sono nella disponibilità del debitore e del suo nucleo familiare ivi residente. L'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU risulta essere il debitore.

8) All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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;

⁴ Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

Non si sono accertate domande giudiziali ed altre trascrizioni di natura condominiale, né atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

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;

Dagli accertamenti esperiti non risultano ulteriori formalità da cancellare e che saranno 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;

Dal raffronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale in atti ed i titoli abilitativi reperiti dall'Ufficio Tecnico Comunale si è accertata la regolarità urbanistico/catastale degli immobili.

Il fabbricato è dotato di Licenza di Abitabilità rilasciata dal Comune di Rodi Garganico il 21.04.1989.

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████



In riferimento all'Art. 1-quater di legge 18 dicembre 2008 n. 199 sopra riportato si evidenzia che l'immobile in oggetto presenta le condizioni necessarie per la sua cessione agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, poiché essi rientrano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

Non avendo altro ad esporre, con lealtà professionale e nella fiducia di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto, lo scrivente rassegna la presente porgendo, riverente come sempre, deferenti ossequi.

L'Esperto

Ing. Francesco Emanuele CAPURSO



4. ALLEGATI

ALLEGATO N.1 - Verbale delle Operazioni Peritali

ALLEGATO N.2 - Documentazione Fotografica

ALLEGATO N.3 - Rilievi Metrici dello Stato dei Luoghi

ALLEGATO N.4 - Documentazione Catastale

ALLEGATO N.5 - Certificazione Ufficio Stato Civile

ALLEGATO N.6 - Localizzazione ed Inquadramento

ALLEGATO N.7 - Documentazione Tecnica rilasciata UTC

ALLEGATO N.8 - Specchio Riepilogativo

ALLEGATO N.9 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)



ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 250/2020

LOTTO UNICO

Tipologia del bene	Appartamento + Box
Descrizione Sommaria del bene	<p>Abitazione di tipo economico (A/3), sita in Rodi Garganico (FG). L'appartamento riceve accesso dal camminamento comune di via di Vittorio n.26 ed è ubicato al piano terra. L'accesso avviene dal giardino esclusivo che si sviluppa su 88 mq compreso il ballatoio. Entrando nell'immobile sono ubicati i seguenti vani: cucina, soggiorno, servizio igienico ed a seguire n.2 camere da letto di cui una dotata di servizio igienico. L'appartamento ha esposizione principale su Via di Vittorio e su camminamento comune rispettivamente a nord e ad est. Il tutto si sviluppa per una superficie lorda di mq 105,00. L'altezza interna netta del piano residenziale è di 2,80 m.</p> <p>Box auto (C/6) sito al piano primo interrato del fabbricato e riceve accesso mediante rampa comune da Traversa I Giacomo Matteotti. Sviluppa una superficie lorda di 28,00 mq ed ha un'altezza netta interna di 2,70 m. L'unità immobiliare confina a nord con corsia di manovra, ad est ed ovest con altre u.i. e sud con terrapieno. Il box è dotato di serranda basculante e pavimentazione in marmette di graniglia di cemento.</p>
Comune di Ubicazione, Frazione, Via o Località	Rodi Garganico (FG), Via di Vittorio n.26 – Piano T e Piano S1
Confini, Estensione, Dati Catastali	<p>Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) Foglio 7 - Particella 884 - Sub 4 Cat. A/3 - Classe 4 - Cons. 4,5 vani Rendita Euro 441,57 € Superficie Catastale 117 mq – Esclusa aree scoperte 105 mq L'appartamento ha esposizione principale su Via di Vittorio e su camminamento comune rispettivamente a nord e ad est.</p> <p>Catasto Fabbricati del Comune di Rodi Garganico (FG) Foglio 7 - Particella 884 - Sub 25 Cat. C/6 - Classe 4 - Cons. 23 mq – Sup. Catastale 28 mq Rendita Euro 116,41 € Box auto (C/6) sito al piano primo interrato del fabbricato e riceve accesso mediante rampa comune da Traversa I Giacomo Matteotti. Sviluppa una superficie</p>



	lorda di 28,00 mq ed ha un'altezza netta interna di 2,70 m. L'unità immobiliare confina a nord con corsia di manovra, ad est ed ovest con altre u.i. e sud con terrapieno.
Attuale Intestazione	All'attualità in ditta catastale [REDACTED] [REDACTED]
Titolo di Provenienza del Bene	<ul style="list-style-type: none"> - <u>ATTO di Compravendita del 25.10.1991:</u> Pubblico ufficiale NOTAIO Ugelli sede di Foggia (FG) Repertorio n. 13911 – Registrazione n.3795 del 24.07.1990 Contro: [REDACTED]. A favore di: [REDACTED] [REDACTED] - Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 04/06/2009 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LUCERA Sede LUCERA (FG) Repertorio n. 427 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 3665.1/2009 Reparto PI di LUCERA in atti dal 10/06/2009 Contro: [REDACTED] [REDACTED] A favore di: [REDACTED] [REDACTED]
Eventuale stato di Comproprietà	No
Iscrizioni e Trascrizioni gravanti sul Bene	<ul style="list-style-type: none"> - ISCRIZIONE del 10/09/2009 - Registro Particolare 1529 Registro Generale 9202 Pubblico ufficiale GENTILE GIOVANNI Repertorio 41382/16300 del 07/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - TRASCRIZIONE del 03/11/2020 - Registro Particolare 6289 Registro Generale 7675 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1070/2020 del 30/09/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Stato di Occupazione	Occupato dal debitore





Regolarità Edilizio- Urbanistiche	Il fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.12/1987 e successiva Variante in corso d'Opera.
Conformità Catastale	SI
Abitabilità ed Agibilità	SI
Valore del Bene da porre a Base d'Asta	PREZZO BASE D'ASTA €. 84.602,28

