

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

PRISMA SPV SRL
Avv. Ruccia Tommaso

contro

N. 323/2023 R.G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dott. MICHELE PALAGANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, marzo 2025



TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N.**

323/2023 Reg. G. Es. promossa da:

PRISMA SPV SRL rappresentata e difesa da Avv. Tommaso Ruccia con studio in Modugno (BA) alla Via Ostuni n. 6, PEC: ruccia.tommaso@avvocatibari.legalmail.it;

contro

████████████████████ nato a ██████████ il ██████████
██████████

Custode giudiziario Avv. Barbara Straface.

G. E. MICHELE PALAGANO

-----oo0oo-----

PREMESSE

Il sottoscritto arch. Biagio Ciro PERTOSA, residente in San Paolo di Civitate in Via Vittorio Emanuele n. 38, iscritto all'ordine degli Architetti PPC di Foggia, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, veniva nominato dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

Lo stesso ha prestato giuramento telematico in data 24/12/2025, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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 inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima;

- 1) - *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato 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;
- 1) - *ter* alla verifica della corrispondenza dei dati catastali dell'immobile 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;
- 1) - *quater* alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
- 1) - *quinquies* alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;



- 2) - *bis* alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per l'immobile urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni in base al 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;



- 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;
- 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 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 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi,



l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

- 9) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'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 staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

In particolare, per l'immobile **urbani**, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di



costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per l'immobile **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 dei regolamenti locali;



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;

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato il sopralluogo (All. A) presso l'immobile oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
 - l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste;
 - le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,
- il sottoscritto redigeva la presente relazione.

Il sopralluogo presso l'immobile pignorato (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) si è svolto regolarmente in data 14/01/2025 alla presenza del custode giudiziario Avv. Barbara Straface. (All. A – Verbale di sopralluogo)

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

di proprietà per l'intero di [REDACTED]
immobile sito nel Comune di Vieste (FG), località Rucci-Cupari facente parte del complesso residenziale "Rucci Cupari Residence" e precisamente appartamento posto al piano terra, composto di soggiorno, due camere, cucina, bagno e portico a livello con annesso giardino esclusivo di pertinenza.
In Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al foglio 39, p.lla 1191 (ex 1075) sub. 4, Cat. A/3, cl. 3, Consistenza 5 vani, RC €. 348,61;



Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 13/10/2023 al n. 18792.

Risposta al quesito n. 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative dell'immobile pignorato** nel ventennio anteriore al pignoramento.

dalla data del 05/06/2008

l'immobile appartiene [REDACTED] nato a [REDACTED] il 0 [REDACTED], per i diritti di 1/1 di piena proprietà, per averlo acquistato con **atto di compravendita** del 05/06/2008 rep. [REDACTED] a rogito Dott. Floridi Giovanni Notaio in Roma trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 09/06/2008 al n. [REDACTED] di formalità contro [REDACTED]

Si precisa che l'immobile oggetto della procedura si è originato a seguito di variazione catastale del 21/12/2015 n. 118238.1/2015, bonifica di identificativo catastale, dalla soppressione dell'unità immobiliare precedentemente identificata al Foglio 39 p.lla 1075 sub. 4.

L'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato, del quale l'unità immobiliare ne è parte, risulta censita al catasto terreni al Foglio 39, p.lla 1191 (ex 1076; ex 811/parte) di mq. 588.

dalla data del 08/05/1986

alla data del 05/06/2008



originariamente di proprietà esclusiva della società [REDACTED] con sede in Roma per i diritti di 1/1 di piena proprietà, in virtù di **atto di compravendita** a rogito Dott. Cerini Claudio, Notaio in Roma del 08/05/1986 rep. [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 20/05/1986 al n. [REDACTED] di formalità.

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

Risposta al quesito n. 1 quinquies

[REDACTED] nato a [REDACTED] il 0 [REDACTED] risulta irreperibile dal 18/05/2023 dal Comune di [REDACTED]), ultimo comune di residenza.

(All. B – Certificato storico di residenza – Richieste di certificato di stato civile)

Risposta al quesito n. 2

Appartamento posto al piano terra con annesso giardino esclusivo di pertinenza, sito nel Comune di Vieste (FG), località Rucci-Cupari, facente parte del complesso residenziale "Rucci Cupari Residence" "

Il tutto confina con p.lla 811 (strada di viabilità interna al Residence) da cui trova accesso, p.lla 1075 e p.lla 1077 tutte del Fogli 39, salvo altri.

L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Vieste:

- al **Foglio 39, p.lla 1191 sub. 4**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita €. 348,61 – Località Rucci Cupari, Piano T.

Intestato: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1. (All. D: Visura catastale)

Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale (fabbricato individuato con **p.lla 1191** del foglio 39) del



Comune di Vieste; l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale ed il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

- Descrizione:

L'immobile della presente procedura fa parte del complesso edilizio sito nel Comune di Vieste (FG) in località Rucci-Cupari, all'interno del complesso residenziale denominato "Rucci Cupari Residence", realizzato agli inizi degli anni '80.

Posto in una zona periferica dell'abitato di Vieste, nella parte interna del promontorio del Gargano, a circa Km 6,000 dal Lungomare Mattei di Vieste, l'intero Residence risulta delimitato da recinzione e l'accesso è consentito sia attraverso un cancello carrabile automatico che da un piccolo cancello pedonale.

Trattasi di un'abitazione con annesso giardino pertinenziale che si sviluppa su un unico livello al piano terra. L'abitazione si compone di soggiorno, cucina, due camere, bagno, portico esterno con annesso giardino di pertinenza.

Il fabbricato si sviluppa su due piani fuori terra e presenta struttura portante in muratura con solai in latero cemento e tramezzature in laterizio.

Nel complesso l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione con alcuni gli infissi divelti e in condizioni di abbandono totale, l'impianto elettrico parzialmente divolto non risulta allacciato alla rete elettrica, non vi è impianto di riscaldamento né di acqua sanitaria e l'impianto fognante è assicurato dalla vasca Imhoff del residence (in fase di ristrutturazione).

Le finiture esterne sono state realizzate con intonaco a civile e pitturate.



Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in cotto, pavimento e rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate a civile e pitturate. Il bagno è dotato di tutti i sanitari, con la presenza del box doccia, ed è dotato di finestra per l'aerazione diretta.

L'abitazione è dotata di esposizione su tutti i lati, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre e/o da porta-finestra.

L'abitazione occupa una superficie lorda di mq. 56,00 circa con un'altezza utile interna di mt. 2,66 circa, oltre a mq. 22,30 circa di portico e mq. 500 circa di giardino esclusivo.

Lo stato di manutenzione e conservazione è pessimo, necessità di ristrutturazione totale. (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

Risposta al quesito n. 4

Il valore attribuito all'immobile si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a €. 700,00/mq** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)



Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. lorde</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. raguagliata</u>
PT	abitazione	mq. 56,25	100%	mq. 56,25
	porticato	mq. 22,30	50%	mq. 6,95
	Area scoperta e giardino	mq. 78	10%	mq. 7,80
	mq. 510 circa di cui	mq. 432	2%	mq. 8,64
Totale superficie raguagliata				mq. 83,84

Coefficienti di omogeneizzazione pertinenze ad uso esclusivo:

- Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

- Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

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.

Superficie commerciale raguagliata (vendibile):

mq. 83,84 arrotondati a mq. 84,00.

Valore di mercato dell'immobile =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 84,00 x 700,00 €/mq. = **€. 58.800,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima:



Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: $\text{€. } 58.800,00 \times 20\% = \text{€. } 11.760,00$

Prezzo base=

Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 58.800,00 - €. 11.760,00 = €. 47.040,00 arrotondati a **€. 47.000,00**

(Euro quarantasettemila/00)

Risposta al quesito n. 6

LOTTO UNICO

Abitazione composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno e portico esterno, con annesso giardino di pertinenza.

Ubicazione: Comune di Vieste (FG), località Rucci Cupari, facente parte del complesso residenziale "Rucci Cupari Residence".

Confini Il tutto confina con p.lla 811 (strada di viabilità interna al Residence) da cui trova accesso, con p.lla 1075 e con p.lla 1077 tutte del Fogli 39, salvo altri.

Dati catastali: L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al **Foglio 39, p.lla 1191 sub. 4**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita €. 348,61 – Località Rucci Cupari, Piano T.

Intestato: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1. (All. D: Visura catastale)

Consistenza: L'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 84,00 circa, consistenza catastale di 5 vani.

Prezzo base: = €. 47.000,00 (Euro quarantasettemila/00)

Risposta al quesito n. 7

L'immobile risulta libero, in stato di abbandono.



Risposta al quesito n. 8

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Con PEC del 14/03/2025 e del 19/03/2025 si è inoltrata richiesta all'amministratore condominiale del "Rucci Cupari Residence" riguardo:

- i millesimi di proprietà dell'immobile del Sig. [REDACTED];
- eventuali spese straordinarie deliberate;
- eventuali rate scadute;
- eventuali cause in corso del condominio;
- eventuali vincoli sull'immobile di natura condominiale.

A tutt'oggi, non si è avuto riscontro. (All. C – Richiesta di rendicontazione)

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Iscrizione ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 09/06/2008 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna (domicilio ipotecario eletto a Roma) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per Euro 271.320,00 di cui Euro 180.880,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 20 anni, atto n. [REDACTED] a rogito di Floridi Giovanni Notaio in Roma in data 05/06/2008 rep. [REDACTED]

Pignoramento immobiliare n. [REDACTED] del 19/06/2012 a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma contro [REDACTED] nato a [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 26/04/2012 rep. [REDACTED]

Pignoramento immobiliare n. 1 [REDACTED] del 12/09/2018 a favore di UNICREDIT SPA con sede in Milano contro [REDACTED] nato a [REDACTED]



██████████, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 18/07/2018 rep.

██████████

Pignoramento immobiliare n. ██████████ del 13/10/2023 a favore di PRISMA SPV S.r.l. con sede a Roma contro ██████████ nato a ██████████

██████████ Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 17/08/2023 rep.

██████████

Risposta al quesito n. 10

L'immobile oggetto della presente procedura fa parte della costruzione di un del complesso residenziale in località Rucci Cupari del Comune di Vieste autorizzato con Concessione N. 1 del 21/01/1980, Concessione N. 6 del 03/02/1983 e Variante N. 7338 di Prot. del 25/05/1987. (All. M – Atti Amministrativi)

Dal confronto delle planimetrie catastali e di progetto, con i rilievi eseguiti in sede di sopralluogo, non si evidenziano difformità.

Non risulta essere stata richiesta, né rilasciata l'agibilità dell'immobile.

Risposta al quesito n. 11

Si ritiene che l'immobile sia privo di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica APE.

Il certificato viene allegato alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

Le caratteristiche del cespite, non rendono applicabile la norma di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

Tipologia	Abitazione posta al piano terra con annesso giardino esclusivo di pertinenza.
-----------	---



Descrizione sommaria	Abitazione facente parte del complesso residenziale "Rucci Cupari Residence" "composta da soggiorno, cucina, due camere, bagno, portico esterno con annesso giardino di pertinenza.
Comune di ubicazione	Comune di Vieste (FG).
Indirizzo	Località Rucci Cupari - "Rucci Cupari Residence"
Confini	Il tutto confina con p.lla 811 (strada di viabilità interna al Residence) da cui trova accesso, p.lla 1075 e p.lla 1077 tutte del Fogli 39, salvo altri.
Estensione	L'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 84,00 circa, consistenza catastale di 5 vani.
Dati catastali	L'immobile è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al Foglio 39, p.lla 1191 sub. 4 , Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita €. 348,61 – Località Rucci Cupari, Piano T. Intestato: [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) proprietà per 1/1.
Attuali proprietari	[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) Diritto di proprietà per 1/1.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita del 05/06/2008 rep. [REDACTED] a rogito Dott. Floridi Giovanni Notaio in Roma trascritto presso l'Agenzia del Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 09/06/2008 al n. [REDACTED] di formalità contro [REDACTED] con sede in Roma.
Stato di comproprietà	Nessuno.
Iscrizioni e trascrizioni	Iscrizione ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 09/06/2008 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna contro [REDACTED] nato a [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 20 anni, atto notarile a rogito di Floridi Giovanni Notaio in Roma in data 05/06/2008



	<p>rep. ██████████</p> <p>Pignoramento immobiliare n. ██████████ del 19/06/2012 a favore di UNICREDIT SPA con sede in Roma contro ██████████ nato a ██████████</p> <p>██████████ Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Brescia in data 26/04/2012 rep. ██████████.</p> <p>Pignoramento immobiliare n. 1 ██████████ del 12/09/2018 a favore di UNICREDIT SPA con sede in Milano contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████ Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 18/07/2018 rep. ██████████</p> <p>Pignoramento immobiliare n. ██████████ 13/10/2023 a favore di PRISMA SPV S.r.l. con sede a Roma contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████</p> <p>██████████ Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 17/08/2023 rep. ██████████</p>
Stato di occupazione	Immobile libero.
Regolarità edilizio-urbanistica	Si
Conformità catastale	Si
Abitabilità	No
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 47.000,00 (Euro quarantasettemila/00) proprietà per 1/1.

Il sottoscritto CTU con la presente relazione, che si compone di n. 19 pagine e n. 12 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Richiesta di Certificato di Stato Civile;
- Allegato C: Richiesta di rendicontazione all'amministratore condominiale.



- Allegato D: Visure catastali storiche;
- Allegato E: Planimetria catastale;
- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale, Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto;
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n. 15 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato L: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari;
- Allegato M: Atti amministrativi con tavole di progetto;
- Allegato N: Attestazione di Prestazione Energetica;

Con osservanza.

Foggia, marzo 2025

Il C.T.U.

Arch. Pertosa Biagio Ciro

