

TRIBUNALE DI FOGGIA

Espropriazione Immobiliare n. 104/2021 R.G.Es.

promossa da BCC di S.G. Rotondo (FG)

contro XXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. Dott.ssa S. RIGNANESE

Relazione di stima

L'Esperto

Ing. Raffaele RINALDI
Via Tribuna n. 20
71043 – Manfredonia
Mail: raffaele.rinaldi@ingpec.eu

DATA

15.04.2023

PREMESSA

A seguito di incarico di Tecnico Esperto conferitogli in data 07.10.2022 dal G.E. Dott.ssa S. Rignanese, lo scrivente Ing. Raffaele Rinaldi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2688, prestava il giuramento di rito in data 30.12.2022 accettandone il mandato. In particolare, in riferimento agli immobili caduti in esecuzione venivano formulati i quesiti dei quali si darà risposta nella presente relazione.

Il termine per il deposito dell'elaborato peritale veniva fissato a 90 giorni dal giuramento.

.....

1. ATTIVITÀ PERITALI

Il giorno 03.02.2023 alle ore 14.30 il sottoscritto Ing. Raffaele Rinaldi si è recato sui luoghi caduti in esecuzione avendone dato preavviso a mezzo raccomandata A/R. L'accesso è stato agevolmente consentito dall'esecutato, si procedeva alle necessarie misurazioni, ai rilievi, al report fotografico e alle ore 18.00 circa si chiudevano le operazioni peritali.

In seguito, per il completo espletamento dell'incarico, si svolgevano tutte le ricerche per acquisire presso gli uffici competenti i necessari atti e documenti che venivano analiticamente compulsati onde rispondere ai quesiti nei seguenti paragrafi.

In considerazione del fatto che i beni staggiti sono due, in base alla loro natura, alla configurazione e conformazione, ubicazione e destinazione, si è ritenuto opportuno, ai fini di una più agevole collocazione nel mercato immobiliare, stimare due lotti di vendita separati.

LOTTO 1

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 COMPLETEZZA ATTI

Relativamente all'atto di pignoramento sottoscritto dall'Avv. Mondelli il 26.03.2021 rep. 1179 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 19.04.2021 registro generale n. 8493 e registro particolare n. 6832, contro XXXXXXXXXXXX nato a S. G. Rotondo il e a favore di BCC con sede in S. G. Rotondo, sono presenti in atti i certificati ipotecari FG151020/2021.

Si è verificato che la documentazione è conforme e completa rispetto a quanto richiesto.

2.2 VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

L'intera proprietà dell'immobile pignorato venne trasferita a favore dell'esecutato per compravendita contro la società PM srl con sede in San Giovanni Rotondo con atto del notaio B. Nastrino del 02.02.2011 rep. 7583, trascritto a Foggia il 07.02.2011 ai nn. 2808 di registro generale e 1902 di registro particolare. Alla società PM l'immobile pervenne per compravendita del notaio V. Frattarolo del 31.07.2009 rep. 209440, trascritto a Foggia il 09.09.2009 ai nn. 20908 di registro generale e 14113 di registro particolare, contro la Cesir Costruzioni srl con sede in San Giovanni Rotondo. In precedenza, la citata Cesir acquistò il 28.06.2006 direttamente dalla Garganica

Costruzioni snc con sede in San Giovanni Rotondo per atto del notaio Trombetta rep. 50469 e trascritto a Foggia il 26.07.2006 ai nn. 18149 di registro generale e 12454 di registro particolare.

2.2.1 REGIME PATRIMONIALE

Il debitore risulta coniugato in data _____ in regime di separazione dei beni (Allegato 1). Non sono presenti ulteriori procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

2.2.2 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero, tanto anche dichiarato dall'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione e/o comodato (Allegato 1).

2.3 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi del piano terraneo destinato a struttura sanitaria sito in San Giovanni Rotondo – Via Sapri n. 3, distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio al

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Consistenza	Rendita	Classe
41	1124	59	/	B/2	2656 mc	4.252,31	U

L'immobile confina con altra proprietà ad Ovest e ad Est, mentre con Via Sapri a Sud. In testa è presente il primo piano dell'edificio di più ampia consistenza cui appartiene l'immobile esecutato. L'immobile è situato nei pressi del palazzo del Giudice di Pace ovvero nel quadrante nord dell'abitato, raggiungibile facilmente percorrendo quasi tutta Via Kennedy a partire da Via Foggia, quest'ultima asse viario principale d'ingresso al paese proveniendo dal capoluogo.

Dalla lettura della visura catastale storica (Allegato 3) si osserva che gli identificativi e la consistenza non sono variati, a meno del subalterno (originariamente numero 11) per intervenuta variazione della destinazione d'uso da edificio scolastico a struttura sanitaria. Per quel che riguarda la planimetria catastale (Allegato 3) presente in base informativa, lo stato dei luoghi è conforme a quanto graficamente rappresentato.

Il lotto in cui è ricompreso il bene peritato è campito in giallo sull'ortofoto in scala 1:1000 sovrapposta alla vigente mappa catastale (Allegato 4).

2.4 DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile abitativo caduto in esecuzione fa parte di un lotto di più ampia consistenza edificato agli inizi degli anni '90. Si tratta del piano terraneo appartenente a una palazzina di tre piani fuori terra costituita da una struttura in cemento armato su fondazioni a travi rovesce, con

solai in laterocemento e tramezzature di mattoni forati di cm 10, con copertura a tetto e rifinitura esterna in parte in lastre di travertino e in parte di intonaco del tipo civile. L'immobile è angolare esposto a Sud-Ovest la cui forma richiama quella di un trapezio. L'accesso alla proprietà avviene tramite un cancello in ferro che immette in un'una area scoperta pavimentata di proprietà esclusiva, annessa al medesimo immobile, sulla quale si affaccia la porta principale di ingresso. Alle origini l'unità immobiliare staggita era una struttura scolastica, infatti sono ancora presenti ampie stanze raggruppate in due grandi blocchi ideali, uno di destra e l'altro di sinistra. Ogni blocco presenta quattro bagni in linea separati da un comune antibagno di ingresso. Quasi tutti gli ambienti ricevono luce ed aria direttamente dall'esterno tramite finestre, tranne i bagni e un locale utilizzato come archivio che ricevono aria dall'intercapedine, attigua a due lati dell'immobile, oltre la quale è presente un terrapieno. Le pareti interne sono tinteggiate con idropittura tranne che nei bagni dove il rivestimento è in mattonelle in ceramica, gli infissi sono tutti a due ante in alluminio e vetro semplice, le porte interne in legno tamburato mentre per quel che riguarda il pavimento in tutti gli ambienti sono presenti mattonelle in ceramica. La dotazione sanitaria è costituita da lavabi e tazze. Inoltre, sono presenti elementi radianti in ghisa adeguatamente proporzionati a servizio di tutti gli ambienti ma al momento l'impianto termico a gas presente risulta staccato dalla rete di alimentazione. Per quel che riguarda le dimensioni, si tratta di un immobile di ampia metratura; infatti, la superficie lorda è pari a 805 mq, quella netta è pari a 714 mq di cui 569 riferita ai vani principali, 75 ai bagni e 70 ai corridoi.

Per quel che riguarda la dotazione impiantistica essa è costituita dalla rete elettrica, idrica e fognaria. Non è stato possibile caratterizzarne la conformità secondo le normative vigenti. Lo stato generale di manutenzione e conservazione è buono, le murature sono asciutte e la documentazione fotografica (Allegato 6) chiarisce quanto descritto.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato caduto in esecuzione fu regolarmente realizzato con Concessione edilizia n. 63 del 1990 riferita alla costruzione di un edificio per civili abitazioni e negozi. Successivamente a tale titolo furono rilasciate diverse Concessioni in variante per variazioni prospettiche e cambi d'uso, in particolare la n. 141 del 1990, la n. 10 del 1992 e la n. 529 del 1993. Il corredo documentale è costituito, oltre che dalle succitate Concessioni, dal Collaudo statico del 1993 a firma dell'Ing. de Troia depositato presso l'ex Ufficio del Genio Civile di Foggia, dall'abitabilità del 1994 riferita all'intero complesso edilizio e dal Certificato di fine lavori comunale rilasciato nel 1995. Successivamente, nel 2011 è stata presentata una regolare SCIA prot. 3248 per cambio d'uso da

struttura scolastica ad attività sanitarie comprensiva del parere sanitario e del certificato di agibilità. Si è verificato che la documentazione è regolare e conforme rispetto a tutto quanto analizzato che si acclude in Allegato 2.

2.6 STIMA

Per la determinazione de più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura, si è ritenuto opportuno procedere con un criterio di confronto sulla base dell'analisi del mercato edilizio locale anche attraverso la conduzione di un esame conoscitivo presso privati e agenzie immobiliari di zona. A supporto di detta analisi si è utilizzato il servizio che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio fornisce pubblicamente per le quotazioni di mercato, in cui le stime vengono fornite in base alla destinazione d'uso e alla collocazione geografica (Allegato 5). Nel caso di specie, gli ultimi dati disponibili sono quelli del primo semestre 2022 e la fascia a cui si fa riferimento è quella periferica – codice di zona C3 – microzona catastale 0 – stato conservativo normale. Inoltre, è stato consultato il Borsino immobiliare (Allegato 5) riferito al periodo marzo 2023. Il contesto economico del territorio del Comune di San Giovanni Rotondo, piccola cittadina del Gargano, è alquanto vivace e in continuo fermento; infatti , i continui flussi di pellegrini in visita ai luoghi di San Pio e gli utilizzatori del nosocomio Casa Sollievo hanno determinato uno sviluppo di strutture ricettive e in generale abitative molto più marcato rispetto alle medie poco confortanti dei limitrofi paesini garganici. La richiesta del mercato immobiliare negli ultimi tempi si volge particolarmente verso soluzioni abitative indipendenti o all'interno di piccoli condomini. Il bene pignorato si trova in una zona che all'epoca della sua realizzazione risultava piuttosto decentrata ma che con lo sviluppo del tessuto urbano è diventata via via meno marginale e comoda alla fruizione dei servizi pubblici. Giova rappresentare che la tipologia di unità immobiliare da stimare è piuttosto insolita e rispetto alla quale si registra un basso tasso di compravendite. Infatti, non è difficile immaginare che un immobile destinato a struttura sanitaria, sia pure riconvertibile ad altri usi, abbia una limitata appetibilità. Inoltre, l'ampia metratura ai fini della stima è sfavorevole per il valore unitario il quale viene sicuramente svilito. In base alle indagini e alle analisi di cui si sopra, si può stimare in € 430,00 al metro quadro commerciale il valore dell'immobile.

Superficie commerciale vendibile= 805 mq

Valore immobile: € 430,00 * 805 = 346.150,00 €

2.7 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno a carico dell'acquirente. Circa l'esistenza di contratti registrati, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Manfredonia ha dichiarato che l'immobile risulta libero (Allegato 1).

2.7.1 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI E NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità da cancellare che si ravvisano sono:

- iscrizione di ipoteca derivante da concessione a garanzia di apertura di credito registro generale n. 25819 e registro particolare n. 3269 dell' 13.12.2017 a favore dei BCC di San Giovanni Rotondo in virtù di atto per notar Nastrino di San Giovanni Rotondo del 12.12.2017 rep. 12100/7724 (Allegato 3);

- iscrizione di ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo registro generale n. 14235 e registro particolare n. 1800 dell' 27.06.2018 a favore dei BCC di San Giovanni Rotondo in virtù di atto per notar Nastrino di San Giovanni Rotondo del 26.06.2018 rep. 12507/8049 (Allegato 3);

- iscrizione di ipoteca conc. amministrativa/riscossione registro generale n. 22047 e registro particolare n. 3172 del 17.10.2019 derivante da atto del 16.10.2019 rep. 3633/4319 a favore di Agenzia delle entrate – Riscossione con sede in Roma (Allegato 3);

- atto di pignoramento sottoscritto dall'Avv. Mondelli rep. 1179 del 26.03.2021 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 19.04.2021, registro generale n. 8493 e registro particolare n. 6832 (Allegato 3);

2.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile ha classe energetica D così come si evince dall'Attestato codice identificativo 7104623000347099 redatto in data 23.02.2023 dal sottoscritto e regolarmente trasmesso nel portale della Regione Puglia (Allegato 7).

2.9 QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO

Struttura sanitaria

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Cons.	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
41	1124	59	/	B/2	2656 mc	€ 4.252,31	U	Via Sapri n. 3 – S.G. ROTONDO	T

Confini	Nord	Sud	Est
	Altra proprietà	Via Sapri	Via Maresca

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni e Iscrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
Gemma Giuseppe (1/1)	Acquisto contro la società PM srl con sede in San Giovanni Rotondo con atto del notaio B. Nastrino del 02.02.2011 rep. 7583, trascritto a Foggia il 07.02.2011 ai nn. 2808 di registro generale e 1902 di registro particolare	ipoteca derivante da concessione a garanzia di apertura di credito registro generale n. 25819 e registro particolare n. 3269 dell' 13.12.2017 a favore dei BCC di San Giovanni Rotondo atto notaio Nastrino di San Giovanni Rotondo del 12.12.2017 rep. 12100/7724; ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo registro generale n. 14235 e registro particolare n. 1800 dell' 27.06.2018 a favore dei BCC di San Giovanni Rotondo atto	Libero	Regolare	Regolare	Presente

		<p>notaio Nastrino di San Giovanni Rotondo del 26.06.2018 rep. 12507/8049; ipoteca conc. amministrativa/risc ossione registro generale n. 22047 e registro particolare n. 3172 del 17.10.2019 derivante da atto del 16.10.2019 rep. 3633/4319 a favore di Agenzia delle entrate – Riscossione con sede in Roma; atto di pignoramento sottoscritto dall'Avv. Mondelli rep. 1179 del 26.03.2021 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 19.04.2021, registro generale n. 8493 e registro particolare n. 6832</p>				
--	--	---	--	--	--	--

LOTTO 2

2 RISPOSTE AI QUESITI

2.1 COMPLETEZZA ATTI

Relativamente all'atto di pignoramento sottoscritto dall'Avv. Mondelli il 26.03.2021 rep. 1179 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 19.04.2021 registro generale n. 8493 e registro particolare n. 6832, contro XXXXXXXXXXXX nato a S. G. Rotondo il _____ e a favore di BCC con sede in S. G. Rotondo, sono presenti in atti i certificati ipotecari FG151020/2021.

Si è verificato che la documentazione è conforme e completa rispetto a quanto richiesto.

2.2 VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

L'intera proprietà dell'immobile pignorato venne trasferita a favore dell'esecutato per compravendita contro Dragone Michele nato in Svizzera il 17.06.1963 con atto del notaio B. Nastrino del 09.11.2011 rep. 8082, trascritto a Foggia il 16.11.2011 ai nn. 25292 di registro generale e 17771 di registro particolare. In precedenza, il suddetto Dragone acquistò l'immobile con atto di compravendita del notaio Frumento del 19.01.1998 rep. 26256 registrato a Manfredonia il 09.02.1998.

2.2.1 REGIME PATRIMONIALE

Il debitore risulta coniugato in data 16.12.2017 in regime di separazione dei beni (Allegato 1). Non sono presenti ulteriori procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

2.2.2 STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta libero, tanto anche dichiarato dall'Agenzia delle Entrate in merito alla presenza di contratti di locazione e/o comodato (Allegato 1)

2.8 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi del piano primo destinato ad abitazione sito in San Giovanni Rotondo – Via Kennedy n. 108, distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Sez. Territorio al

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Categoria	Consistenza	Rendita	Classe
57	210	13	/	A/3	7,5 vani	677,85 €	3

L'immobile confina con altra proprietà ad Ovest, con Via Angelillis e ad Est e Via Kennedy a Nord. In testa è presente il secondo piano dell'edificio di più ampia consistenza cui appartiene l'immobile esecutato. L'immobile è situato nei pressi del palazzo del Giudice di Pace ovvero nel quadrante nord dell'abitato, raggiungibile facilmente percorrendo quasi tutta Via Kennedy a partire da Via Foggia, quest'ultima asse viario principale d'ingresso al paese proveniendo dal capoluogo.

Dalla lettura della visura catastale storica (Allegato 3) si osserva che la consistenza non è variata, mentre l'identificativo del subalterno precedentemente era il numero 12 soppresso in data 30.06.2011 per diversa distribuzione degli spazi interni. Per quel che riguarda la planimetria catastale (Allegato 3) presente in base informativa, lo stato dei luoghi è conforme a quanto graficamente rappresentato.

Il lotto in cui è ricompreso il bene peritato è campito in giallo sull'ortofoto in scala 1:1000 sovrapposta alla vigente mappa catastale (Allegato 4 bis).

2.9 DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile abitativo caduto in esecuzione fa parte di un lotto di più ampia consistenza edificato agli inizi degli anni '70. Si tratta del primo piano appartenente a una palazzina di quattro piani fuori terra ed uno scantinato, complessivamente di sole sette unità immobiliari, costituita da una struttura in cemento armato, solai in laterocemento e tramezzature di mattoni forati di cm 10; la copertura è a tetto e la rifinitura esterna è di intonaco del tipo civile. L'immobile è angolare su tre lati la cui forma richiama precisamente quella di un quadrato. L'accesso alla proprietà avviene dalla via pubblica tramite un portone in alluminio oltre il quale è presente la scalinata condominiale. Giunti al piano primo, l'unico immobile presente è quello oggetto di perizia separato dal pianerottolo attraverso una porta blindata oltre la quale sono presenti una zona di ingresso, quattro ampi vani aventi accesso da un comune corridoio, due wc, due ripostigli e una zona cucinino. Inoltre, sono presenti tre ampi balconi di superficie complessiva pari a 24 mq. Si fa presente che al momento del sopralluogo l'uso che si è riscontrato dell'immobile è quello di ufficio, ma tale considerazione non è pregiudizievole per la vendita tanto meno per la stima. Le pareti interne sono tinteggiate con idropittura tranne che nei bagni dove il rivestimento è in mattonelle in ceramica, gli infissi sono tutti a taglio termico a due ante in alluminio e vetro, le porte interne in legno tamburato mentre per quel che riguarda il pavimento in tutti gli ambienti sono presenti mattonelle in ceramica. La dotazione sanitaria è costituita da lavabi, tazze e bidet.

Inoltre, sono presenti elementi radianti in ghisa adeguatamente proporzionati a servizio di tutti gli ambienti ma al momento l'impianto termico a gas presente risulta staccato dalla rete di alimentazione. Per quel che riguarda le dimensioni, la superficie lorda è pari a 185 mq, quella netta è pari a 142 mq ed altezza utile di 2,85 m.

Per quel che riguarda la dotazione impiantistica essa è costituita dalla rete elettrica, idrica e fognaria. Non è stato possibile caratterizzarne la conformità secondo le normative vigenti. Lo stato generale di manutenzione e conservazione è buono e la documentazione fotografica (Allegato 6 bis) chiarisce quanto descritto.

2.10 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato caduto in esecuzione fu realizzato con Concessione edilizia n. 207 del 1973, tale informazione è stata ricavata all'interno dell'atto di compravendita avente ad oggetto l'immobile esecutato ma dalla ricerca presso gli archivi comunali non si è rinvenuto il relativo fascicolo. Quello che, invece, è emerso è la Concessione edilizia n.557 del 1990 riferita a modifiche interne, di prospetto e di sostituzione del solaio esistente. Il corredo documentale è costituito, oltre che dalla succitata Concessione, dal deposito dei calcoli statici prot. n. 1271 del 06.11.1989 presso l'ex Ufficio del Genio Civile di Foggia e dal certificato di ultimazione lavori rilasciato dall'ufficio tecnico comunale in data 04.10.1990 relativo alla Concessione sopra richiamata. Infine, il certificato di abitabilità/agibilità non è stato mai richiesto e, dunque, mai rilasciato. Si è verificato che la documentazione è regolare e conforme rispetto a tutto quanto analizzato che si acclude in Allegato 2 bis.

2.11 STIMA

Per la determinazione de più probabile valore di mercato del bene oggetto di procedura, si è ritenuto opportuno procedere con un criterio di confronto sulla base dell'analisi del mercato edilizio locale anche attraverso la conduzione di un esame conoscitivo presso privati e agenzie immobiliari di zona. A supporto di detta analisi si è utilizzato il servizio che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio fornisce pubblicamente per le quotazioni di mercato, in cui le stime vengono fornite in base alla destinazione d'uso e alla collocazione geografica (Allegato 5). Nel caso di specie, gli ultimi dati disponibili sono quelli del primo semestre 2022 e la fascia a cui si fa riferimento è quella periferica – codice di zona C3 – microzona catastale 0 – stato conservativo normale. Inoltre, è stato consultato il Borsino immobiliare (Allegato 5) riferito al periodo marzo 2023. Il contesto



economico del territorio del Comune di San Giovanni Rotondo, piccola cittadina del Gargano, è alquanto vivace e in continuo fermento; infatti , i continui flussi di pellegrini in visita ai luoghi di San Pio e gli utilizzatori del nosocomio Casa Sollievo hanno determinato uno sviluppo di strutture ricettive e in generale abitative molto più marcato rispetto alle medie poco confortanti dei limitrofi paesini garganici. La richiesta del mercato immobiliare negli ultimi tempi si volge particolarmente verso soluzioni abitative indipendenti o all'interno di piccoli condomini. Il bene pignorato si trova in una zona che all'epoca della sua realizzazione risultava piuttosto decentrata ma che con lo sviluppo del tessuto urbano è diventata via via meno marginale e comoda alla fruizione dei servizi pubblici. In base alle indagini e alle analisi di cui si sopra, si può stimare in € 700,00 al metro quadro commerciale il valore dell'immobile.

Superficie commerciale vendibile= mq 185 + 6 (25% sup. balconi) = 191 mq

Valore immobile: € 700,00 * 191 mq = 133.700,00 €

2.12 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non esistono formalità, vincoli od oneri che saranno a carico dell'acquirente. Circa l'esistenza di contratti registrati, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Manfredonia ha dichiarato che l'immobile risulta libero.

2.12.1 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI E NON OPPOIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità da cancellare che si ravvisano sono:

- iscrizione di ipoteca derivante da concessione a garanzia di apertura di credito registro generale n. 25819 e registro particolare n. 3269 dell' 13.12.2017 a favore dei BCC di San Giovanni Rotondo in virtù di atto per notar Nastrino di San Giovanni Rotondo del 12.12.2017 rep. 12100/7724 (Allegato 3);
- iscrizione di ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo registro generale n. 14235 e registro particolare n. 1800 dell' 27.06.2018 a favore dei BCC di San Giovanni Rotondo in virtù di atto per notar Nastrino di San Giovanni Rotondo del 26.06.2018 rep. 12507/8049 (Allegato 3);
- atto di pignoramento sottoscritto dall'Avv. Mondelli rep. 1179 del 26.03.2021 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 19.04.2021, registro generale n. 8493 e registro particolare n. 6832 (Allegato 3);

2.8 ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile ha classe energetica D così come si evince dall'Attestato codice identificativo 7104623000361174 redatto in data 29.03.2023 dal sottoscritto e regolarmente trasmesso nel portale della Regione Puglia (Allegato 7 bis).

2.9 QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO

Appartamento

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Cons.	Rendita	Classe	Indirizzo	Piano
57	210	13	/	A/3	7,5 vani	€ 677,85	3	Via Kennedy n. 108 – S.G. ROTONDO	1

Confini	Nord	Ovest	Est
	Via Kennedy	Altra unità	Via Angelillis

Proprietario (Quota)	Provenienza	Trascrizioni e Iscrizioni	Occupazione	Regolarità edilizia e urbanistica	Conformità catastale	Agibilità
Gemma Giuseppe (1/1)	Acquisto contro la società PM srl con sede in San Giovanni Rotondo con atto del notaio B. Nastrino del 02.02.2011 rep. 7583, trascritto a Foggia il 07.02.2011 ai nn. 2808 di registro generale e 1902 di registro particolare	ipoteca derivante da concessione a garanzia di apertura di credito registro generale n. 25819 e registro particolare n. 3269 dell' 13.12.2017 a favore dei BCC di San Giovanni Rotondo atto notaio Nastrino di San Giovanni Rotondo del 12.12.2017 rep. 12100/7724; ipoteca derivante da concessione a garanzia di mutuo registro generale n. 14235 e registro	Libero	Regolare	Regolare	Assente

		<p>particolare n. 1800 dell' 27.06.2018 a favore dei BCC di San Giovanni Rotondo atto notaio Nastrino di San Giovanni Rotondo del 26.06.2018 rep. 12507/8049;</p> <p>atto di pignoramento sottoscritto dall'Avv. Mondelli rep. 1179 del 26.03.2021 trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 19.04.2021, registro generale n. 8493 e registro particolare n. 6832</p>				
--	--	--	--	--	--	--

3. CONCLUSIONI

Sulla base dei dati rilevati e dopo una minuziosa analisi degli elaborati, lo scrivente Esperto dichiara di aver adempiuto con la massima criticità all'incarico a lui affidato e termina la propria relazione confermando tutto quanto sopra esplicito. Rimane a disposizione del Giudice Esecutore per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Si allegano:

- Allegato 1: certificato di matrimonio;
- Allegato 2: documentazione urbanistica ed edilizia lotto 1;
- Allegato 2 bis: documentazione urbanistica ed edilizia lotto 2;
- Allegato 3: documentazione catastale ed ipocatastale;
- Allegato 4: sovrapposizione ortofoto lotto 1;
- Allegato 4 bis: sovrapposizione ortofoto lotto 2;
- Allegato 5: quotazioni O.M.I. e borsino immobiliare;
- Allegato 6: documentazione fotografica lotto 1;
- Allegato 6 bis: documentazione fotografica lotto 2;
- Allegato 7: A.P.E. lotto 1;
- Allegato 7 bis: A.P.E. lotto 2.

Manfredonia, 15.04.2023

Ing. Raffaele Rinaldi