

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Rignanese Stefania

R.G. n. 104/2019

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. ATTIVITÀ PERITALI	2
3. QUESITI E RISPOSTE	3
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 - Specchio Riepilogativo

ALLEGATO N.8 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'Esperto

Ing. Francesco Emanuele CAPURSO



1. PREMESSA

Con provvedimento del giorno 05.05.2020, il sottoscritto Ing. Francesco Emanuele CAPURSO con studio tecnico professionale in Foggia al Corso Roma n.71, iscritto nell'albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2893 e nella lista dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, veniva nominato quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 disp. Att. C.p.c.. Dopo il giuramento di rito del giorno 22.12.2020 l'Ill.mo Giudice conferiva allo scrivente il suddetto incarico per il procedimento di cui al Registro Generale n.104/2019 inerente all'esecuzione immobiliare dell'immobile sito in Orsara di Puglia (FG) di seguito meglio descritto.

2. ATTIVITÀ PERITALI

In seguito al mandato ricevuto, il sottoscritto dava inizio alle indagini preliminari volte alla ricognizione del bene oggetto di procedura presso i luoghi, l'Ufficio Tecnico e di Stato Civile del Comune di Orsara di Puglia (FG) e l'Ufficio Catasto dei Fabbricati (N.C.E.U.) della Provincia di Foggia.

Il giorno 05.02.2021 lo scrivente si è recato presso gli immobili oggetto della procedura siti in Orsara di Puglia alla Via Trieste n.14. Nell'occasione il debitore ha manifestato allo scrivente la volontà di avvalersi di quanto disposto dal Decreto-Legge n. 183 (cd. Decreto Milleproroghe) che all'art. 3 comma 14 testualmente prevede: "All'articolo 54-ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole "fino al 31 dicembre 2020" sono sostituite dalle seguenti: "fino al 30 giugno 2021", e pertanto proroga sino al 30 giugno 2021 la sospensione delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore. A dimostrazione del possesso dei requisiti previsti in merito all'utilizzo di detto immobile quale abitazione principale si esibivano i documenti d'identità del nucleo familiare del debitore dai quali si evince la residenza presso l'immobile suddetto.

Tale richiesta veniva prontamente inoltrata all'Ill.mo Giudice il quale, concessa la sospensione, invitava lo scrivente a riprendere le operazioni peritali dopo il 30.06.2021.

Riprese le operazioni peritali, in data 23.07.2021 lo scrivente alle ore 09:00 si recava presso l'immobile sito in Orsara di Puglia (FG) alla Via Trieste n.14 procedendo al rilievo metrico e fotografico del bene oggetto della esecuzione immobiliare, alla presenza del debitore.

Oltre a quanto sopra lo scrivente ha effettuato la ricerca dei titoli abilitativi interessanti gli immobili presso l'ufficio tecnico del Comune di Orsara di Puglia ed allo Stato Civile per la certificazione dello stato patrimoniale del debitore.

(Allegato n.1- Verbale delle Operazioni Peritali, Allegato n.2 - Documentazione Fotografica, Allegato n.3 - Rilievi Metrici dello Stato dei Luoghi)



3. QUESITI E RISPOSTE

Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione del bene 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 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;**

Dal controllo preliminare circa la completezza dei documenti in atti, di cui all'art. 567, comma 2 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:

- L'unità immobiliare sita alla Via Trieste n.14 Piano T-1 è identificata catastalmente al **Foglio 50 Particella 547 Sub 1** ed è pervenuta al debitore *per la piena proprietà in regime di separazione dei beni* tramite le seguenti **vicende traslative riferite al ventennio antecedente il pignoramento:**

- Situazione degli intestati ante 21.03.1994:

1

Provenienza: Testamento della Sig.ra



- Situazione degli intestati dal 21.03.1994:

Successione di morte del Sig. [REDACTED]

1. [REDACTED]
1/18 di piena proprietà.
2. [REDACTED]
1/18 di piena proprietà.
3. [REDACTED]
1/18 di piena proprietà.

Di seguito si riportano le **variazioni catastali** significative che hanno interessato l'immobile:

- Variazione del 06/05/2005 protocollo n. FG0095429 in atti dal 06/05/2005 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.24160.1/2005)

(Allegato n.4 - Documentazione Catastale)

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 sul medesimo immobile, 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 Orsara di Puglia (FG), dal quale si evince che il debitore risulta coniugato con il regime *di separazione dei beni*.

(Allegato n.5 - Certificato Ufficio Stato Civile)

2. All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

Il bene oggetto della presente procedura è identificato catastalmente come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
50	547	1			A/4	4	4,5 vani		Euro 313,75

Abitazione di tipo popolare (A/4), sita in Orsara di Puglia (FG) con accesso dalla Via Trieste n.14 ubicata al piano T-1 di un edificio di n.1 piano fuori terra oltre il terraneo. L'immobile si compone di un appartamento sito al piano primo che riceve accesso dalla scalinata esclusiva da via Trieste n.14 e di un locale box auto, facente parte della stessa consistenza dell'unità immobiliare, il quale riceve accesso da n. 2 ingressi adiacenti al portone della scalinata. All'attualità in ditta catastale proprietà per 1/1 al debitore in regime di separazione dei beni. L'appartamento al piano primo si compone di ingresso, cucinino, sala da pranzo, camera e bagno mentre il locale box auto al piano terra è composto da un unico vano con annesso WC e ripostiglio ricavati nel sottoscala e di un locale deposito sotto strada. L'edificio confina ad ovest con detta Via Trieste ad est con Via XX Settembre ed a sud e nord è in adiacente con altri fabbricati.

L'edificio è composto dalla unità immobiliare oggetto della presente procedura e pertanto non si rilevano 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 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 staggio/i;

In risposta al presente quesito, lo scrivente ha predisposto specifici elaborati grafici raffiguranti 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. Si rimanda all'Allegato n.6 per la consultazione degli stessi.

- 3. Alla analitica descrizione del bene, 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;***

Il fabbricato, composto dalla sola unità immobiliare oggetto della procedura, è databile ante '67 ed ha struttura portante mista in muratura e cemento armato con solai di interpiano a voltine e lamine in ferro e solaio di copertura a doppia falda in legno con sovrastanti tegole (attualmente ricoperte da guaina ardesiata per tamponare problematiche di infiltrazione). Dal piano primo è possibile accedere al sottotetto per la manutenzione dello stesso.

L'appartamento riceve accesso dal civico n. 14 di Via Trieste tramite scalinata esclusiva e si sviluppa al piano primo. Entrando presenta un ingresso soggiorno con un piccolo vano cucinino, un soggiorno, una camera da letto ed un servizio igienico. Al locale box auto invece, composto da un ambiente principale da un wc un ripostiglio ed un locale deposito, si accede tramite due ingressi dotati di serranda metallica ed adiacenti al portone del civico 14 nonché direttamente dalla scalinata. L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq 83 in aggiunta a mq 95 del piano terra. L'altezza interna netta del piano residenziale è di 3,15 m al piano primo e di 3,50 m. al piano terra.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento. È presente un obsoleto boiler elettrico ad accumulo per l'acqua calda sanitaria. L'unità immobiliare si presenta in pessimo stato di conservazione sia interno che esterno e necessita di una ristrutturazione pesante per renderla idonea all'uso.



L'impianto elettrico presente è databile all'epoca di costruzione del fabbricato e privo di certificazioni. La verifica ed eventuale adeguamento normativo al DM 37/2008 è quantificabile a corpo in euro 5.000,00.

Come esplicitato in risposta ai precedenti quesiti, l'edificio è composto dalla unità immobiliare oggetto della presente procedura e pertanto non si rilevano parti comuni.

4. *Alla stima del bene³ 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 sintetica - 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 del bene – la suddivisione del compendio staggito 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 del bene 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 del bene. 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, la ubicazione, il grado di conservazione, l'esposizione, l'affaccio, l'orientamento, la superficie e gli impianti tecnologici presenti.

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:



ZONA RESIDENZIALE – APPARTAMENTO PIANO PRIMO

<i>Superficie coperta vani principali e accessori diretti</i>	<i>mq 83,00</i>
<i>Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - 30%</i> <i>[mq 2,00 – Balconi e terrazze comunicanti < 25 mq]</i>	<i>mq 0,60</i>
<i>Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98</i>	<i>mq 83,60</i>
<i>Superficie commerciale arrotondata all'unità</i>	<i>mq 84,00</i>

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

<i>Età immobile < 20 anni</i>	0,50
<i>Piano</i>	1,00
<i>Finitura dell'immobile</i>	0,50
<i>Manutenzione dello stabile</i>	0,50
<i>Esposizione</i>	1,00
<i>Affaccio su strada pubblica</i>	1,00
<i>Balconi</i>	1,00
<i>Riscaldamento</i>	0,50
<i>Coefficiente correttivo totale</i>	<i>0,75</i>

ZONA NON RESIDENZIALE – AUTORIMESSA PIANO TERRA

<i>Superficie coperta vani principali e accessori diretti</i>	<i>mq 95,00</i>
<i>Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - 30%</i> <i>[mq 2,00 – Balconi e terrazze comunicanti < 25 mq]</i>	<i>mq 0,00</i>
<i>Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98</i>	<i>mq 95,00</i>
<i>Superficie commerciale arrotondata all'unità</i>	<i>mq 95,00</i>

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

<i>Età immobile < 20 anni</i>	0,50
<i>Piano</i>	1,00
<i>Finitura dell'immobile</i>	0,50
<i>Manutenzione dello stabile</i>	0,50
<i>Esposizione</i>	1,00
<i>Affaccio su strada pubblica</i>	1,00
<i>Balconi</i>	1,00
<i>Riscaldamento</i>	0,50
<i>Coefficiente correttivo totale</i>	<i>0,75</i>

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.



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	450	650	L	1,6	2,4	N
Box	Normale	400	600	L	1,6	2,4	N

Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del II semestre dell'anno 2020, l'immobile, ricade nella Zona OMI Codice B2, ove vigono i seguenti prezzi ordinari unitari di mercato:

Zona Residenziale Piano Primo

(Dati O.M.I. Anno 2020 – II Semestre)

€ 450,00 ÷ 650,00/m² – Abitazioni Civili

Valore considerato € 450,00/m² * 0,75 = 337,50/m²

In ragione della superficie lorda del bene $Slc = 84,00 \text{ mq}$, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato:

$$Vm = po \times Slc = € 337,50/m^2 \times 84,00 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 28.350,00}$$

Zona Non Residenziale Piano Terra

(Dati O.M.I. Anno 2020 – II Semestre)

€ 400,00 ÷ 600,00/m² – Box

Valore considerato € 400,00/m² * 0,75 = 300,00/m²

In ragione della superficie lorda del bene $Slc = 95,00 \text{ mq}$, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato:

$$Vm = po \times Slc = € 300,00/m^2 \times 95,00 \text{ m}^2 = \mathbf{€ 28.500,00}$$

VALORE STIMATO: € 28.350,00 + 28.500,00 = € 56.850,00

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:

ZONA RESIDENZIALE – APPARTAMENTO PIANO PRIMO

Superficie coperta vani principali e accessori diretti	mq 83,00
--	----------



<i>Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - 30%</i> <i>[mq 2,00 – Balconi e terrazze comunicanti < 25 mq]</i>	<i>mq 0,60</i>
<i>Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98</i>	<i>mq 83,60</i>
<i>Superficie commerciale arrotondata all'unità</i>	<i>mq 84,00</i>

ZONA NON RESIDENZIALE – AUTORIMESSA PIANO TERRA

<i>Superficie coperta vani principali e accessori diretti</i>	<i>mq 95,00</i>
<i>Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - 30%</i> <i>[mq 2,00 – Balconi e terrazze comunicanti < 25 mq]</i>	<i>mq 0,00</i>
<i>Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98</i>	<i>mq 95,00</i>
<i>Superficie commerciale arrotondata all'unità</i>	<i>mq 95,00</i>

- 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;*

Gli immobili oggetto della presente procedura sono 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

Catasto Fabbricati del Comune di Orsara di Puglia (FG): Foglio 50 - Particella 547 - Sub 1

Cat. A/4 - Classe 4 - Cons. 4,5 vani - Rendita Euro 313,75

Abitazione di tipo popolare (A/4), sita in Orsara di Puglia (FG) con accesso dalla Via Trieste n.14 ubicata al piano T-1 di un edificio di n.1 piano fuori terra oltre il terraneo. L'immobile si compone di una appartamento sito al piano primo che riceve accesso dalla scalinata esclusiva da via Trieste n.14 e di un locale box auto, facente parte della stessa consistenza dell'unità immobiliare, il quale riceve accesso da n. 2 ingressi adiacenti al portone della scalinata. All'attualità in ditta catastale proprietà per 1/1 al debitore in regime di separazione dei beni. L'appartamento al piano primo si compone di ingresso, cucinino, sala da pranzo, camera e bagno mentre il locale box auto al piano terra è composto da un unico vano con annesso WC e ripostiglio ricavati nel sottoscala e di un locale deposito sotto strada. L'edificio confina ad ovest con detta Via Trieste ad est con Via XX Settembre ed a sud e nord è in adiacente con altri fabbricati.



L'edificio è composto dalla unità immobiliare oggetto della presente procedura e pertanto non si rilevano parti comuni.

PREZZO BASE D'ASTA € 56.850,00

- 7) *Alla individuazione dello stato di possesso del bene, (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 liberi e 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.*

Anteriormente alla trascrizione del pignoramento oggetto della presente procedura gravano sul bene i seguenti decreti ingiuntivi:

- ISCRIZIONE del 15/05/2015 - Registro Particolare 938 Registro Generale 8366 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 20691 del 22/12/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	22/12/2014	Numero di repertorio	20691
Pubblico ufficiale	TRIBUNALE DI ROMA	Codice fiscale	802 553 70589
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO		
Capitale	€ 33.774,87	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
	Spese	Totale	€ 34.000,00

- ISCRIZIONE del 21/03/2017 - Registro Particolare 701 Registro Generale 5943 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE Repertorio 18057 del 07/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO GIUDIZIARIO		
Data	07/04/2016	Numero di repertorio	18057
Pubblico ufficiale	GIUDICE DI PACE	Codice fiscale	971 174 10585
Sede	ROMA (RM)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA GIUDIZIALE		
Derivante da	0281 DECRETO INGIUNTIVO		
Capitale	€ 4.344,85	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
	Spese	Totale	€ 8.500,00
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	-

- 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;*

Oltre alle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla quota parte del bene pignorato già elencate al precedente punto non risultano altre formalità, vincoli o oneri.

- 10) *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, 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;*



Da ricerche effettuate presso il SUE del Comune di Orsara di Puglia, il fabbricato nel quale è ubicato l'immobile è stato realizzato prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della l. 765/1967). In tali condizioni, non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica. Inoltre la planimetria catastale non è presente in atti.

Non essendo stati reperiti titoli abilitativi il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

(Documentazione Tecnica Rilasciata dal Comune di Orsara di Puglia – Allegato n.7)

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;

Non essendo l'unità immobiliare dotata di Attestato di Prestazione Energetica, lo scrivente, ha provveduto ad effettuare la diagnosi energetica dello stesso di cui si allega il relativo attestato.

(Allegato n.9)

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'espreso 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 al altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Si riporta di seguito l'Art. 1-quater di legge 18 dicembre 2008 n. 199:

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



canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

2. Sono definiti canoni sostenibili, per le finalità del presente articolo, i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma.

3. Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione è computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente dalla parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali.”.

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

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 - Certificazioni Ufficio Stato Civile

ALLEGATO N.6 - Localizzazione ed Inquadramento

ALLEGATO N.7 - Specchio Riepilogativo

ALLEGATO N.8 - Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

