

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa STEFANIA RIGNANESE

R.G. n. 176/2021

OGGETTO: ELABORATO PERITALE

Creditore

Debitore:

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Sommario

1. PREMESSA.....	2
2. ATTIVITÀ PERITALI	2
3. QUESITI E RISPOSTE.....	2
4. ALLEGATI.....	16

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 - Documentazione Tecnica UTC

ALLEGATO N.6 – Certificazioni Ufficio Stato Civile

ALLEGATO N.7 – Localizzazione ed Inquadramento

ALLEGATO N.8 - Specchio Riepilogativo

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

L'Esperto

Ing. Francesco Emanuele CAPURSO



1. PREMESSA

Con provvedimento del giorno 10.01.2023, 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. Seguiva il giuramento di rito del giorno 16.01.2023 e l'ill.mo Giudice conferiva allo scrivente il suddetto incarico per il procedimento di cui al Registro Generale El n.176/2021.

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 Margherita di Savoia (BAT) nonché presso l'Ufficio Catasto dei Fabbricati (N.C.E.U.) della Provincia di Foggia.

In data 10.02.2023 lo scrivente ha espletato l'accesso presso l'immobile sito in Margherita di Savoia alla Via Vittorio Alfieri n.34 data in cui avevano inizio le operazioni peritali procedendo al rilievo metrico e fotografico del bene oggetto della presente procedura.

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

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 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 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. 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 le unità immobiliari identificate catastalmente al **Foglio 25 Particella 781 Sub 8 (Cat. A/3) e Sub 19 (Cat. C/6)** sono pervenute ai debitori per la piena proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni tramite le seguenti vicende traslative riferite al ventennio antecedente il pignoramento.

- Dal 25.02.1998 al 27.05.1998

Gli immobili in oggetto sono stati costituiti in ditta

con Sede in

proprietaria per 1/1.

- Dal 27.05.1998 al 09.06.2003

Con atto del 09/06/2003 a firma del Notaio NAPOLETANO FRANCESCA PAOLA con sede in BARLETTA (BA) Repertorio n. 15470 - Trascrizione n. 10991.1/2003 gli immobili in oggetto sono stati alienati in favore della ditta , nato a () il Cod. per la piena proprietà.

- Dal 12.06.2008 ad oggi

Con atto del 12/06/2008 a firma del Notaio CAMPI FRANCESCO con sede in RUVO DI PUGLIA (BA) Repertorio n. 22111 gli immobili sono stati alienati a favore della ditta nata a () il Cod. Fisc. nato a Cod. Fisc. - entrambi per la proprietà di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni.

Dalla costituzione degli immobili avvenuta in data 25.02.1998 ad oggi non vi sono state **variazioni catastali** significative degli stessi.



(Documentazione Catastale – Allegato n.4)

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 dei debitori, in allegato alla presente relazione tecnica, si produce copia dell'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dal comune di Barletta (BT) (Certificato Ufficio Stato Civile - Allegato n.6), dal quale si evince che i debitori sono coniugati in regime di comunione 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;



La unità immobiliare n.1 è censita come segue:

Dati della richiesta	Comune di MARGHERITA DI SAVOIA (Codice:E946)
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA Foglio: 25 Particella: 781 Sub.: 8

INTESTATI

1	(1) Proprietà 1/7 in regime di comunione dei beni con
2	(1) Proprietà 1/7 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 24/10/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	781	8			A/3	2	5 vani	Totale: 98 m ² Totale: escluse aree scoperte: 90 m ²	Euro 464,81	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2022 Pratica n. FG0183607 in atti dal 24/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 183607.1/2022)
Indirizzo		VIA VITTORIO ALFIERI n. 34 Piano T-1										
Notifica				Partita		1007529		Mod.55		1502		
Annotazioni		censimento e renditi validati										

Abitazione di tipo civile (A/3), sita in abitato di Margherita di Savoia con accesso dalla pubblica Via Vittorio Alfieri n.34 ed è ubicata al piano terra e primo del fabbricato. L'immobile confina ad est con altra u.i. in stessa ditta sub 19 ed altra u.i sub 9, ad ovest con altre u.i sub 7, 6 e18, a sud con Via Vittorio Alfieri ed a nord con P.lla 737.

La unità immobiliare n.2 è censita come segue:

Dati della richiesta	Comune di MARGHERITA DI SAVOIA (Codice:E946)
Catasto Fabbricati	Provincia di FOGGIA Foglio: 25 Particella: 781 Sub.: 19

INTESTATI

1	(1) Proprietà 1/7 in regime di comunione dei beni con
2	(1) Proprietà 1/7 in regime di comunione dei beni con

Unità immobiliare dal 24/10/2022

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	781	19			C/6	1	13 m ²	Totale: 15 m ²	Euro 40,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/10/2022 Pratica n. FG0183586 in atti dal 24/10/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 183586.1/2022)
Indirizzo		VIA VITTORIO ALFIERI n. 34 Piano T										
Notifica				Partita		1007528		Mod.58		1502		
Annotazioni		censimento e renditi validati										

Posto auto scoperto (C/6), sita in abitato di Margherita di Savoia con accesso dalla pubblica Via Vittorio Alfieri n.34 ed è ubicata al piano terra. L'immobile confina ad est con altra u.i. sub 20, ad ovest ed a nord con altra u.i stessa ditta sub 8, ed a sud con Via Vittorio Alfieri.

Il fabbricato non è costituito in condominio e pertanto non si rilevano 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 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 degli immobili 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.7 per la consultazione dell'elaborato.

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;***

L'immobile fa parte di un fabbricato databile agli anni 1993-1994 realizzato in c.a e composto da n.4 corpi di fabbrica posti in aderenza tra loro. Il fabbricato si compone di n.2 piani fuori terra destinati a residenze di tipo duplex collegati verticalmente da un corpo scala.

La zona di riferimento è denominata Località Città Giardino ed è ubicata in periferia del Comune di Margherita di Savoia, dotata di piccole attività commerciali e nelle vicinanze sono presenti scuole, banche, la sede delle Poste Italiane e studi professionali.

Le facciate esterne del fabbricato sono intonacate a civile.

L'abitazione, identificata nella presente relazione con la unità immobiliare n.1, presenta al piano terra una distribuzione planimetrica composta da un unico vano principale nel quale vi è un angolo cottura ed un servizio igienico e tramite una scala interna si accede al piano superiore dove trovano luogo un disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 servizio igienico ed un ripostiglio. Le camere da letto del piano superiore sono dotate di balcone mentre al piano terra vi è un camminamento pedonale privato su Via Vittorio Alfieri ed un giardino esclusivo nella parte retrostante.

Gli ambienti risultano esposti su due lati, a nord ed a sud e risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre e/o porte-finestre.

L'abitazione ha un'altezza utile interna di mt. 2,75 sia al piano terra che al piano primo.



Le finiture interne sono realizzate con pavimentazioni in cotto, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. Gli infissi sono del tipo in legno con vetro singolo.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-fognante allacciati alla rete cittadina, ma non risultano attive le relative forniture.

È dotato di caldaia a metano e di boiler elettrico ad accumulo per la fornitura di acqua calda sanitaria di cui entrambi non è stato possibile verificarne il funzionamento in quanto le utenze risultano scollegate.

Per gli impianti idrico-fognante ed elettrico, non è stato possibile accertare la dotazione delle prescritte Dichiarazioni di Conformità ai sensi del DM 37/2008, per cui si stima un costo di €. 500,00 per gli adeguamenti degli stessi ed il rilascio da parte di personale qualificato delle relative Dichiarazioni di Conformità.

Il tutto si presenta sgombero da arredi e si sono accertate delle problematiche di infiltrazione provenienti dalla copertura del fabbricato.

Per quanto attiene alla unità immobiliare n.2 trattasi di un posto auto scoperto privato con accesso carrabile da Via Vittorio Alfieri pavimentato con marmette di cemento.

Il fabbricato non è costituito in condominio e pertanto non si rilevano proprietà condominiali.

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 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 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.

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 (con comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune), anche le superfici scoperte, quale il posto auto, o pertinenze esclusive dell'immobile opportunamente omogeneizzate:

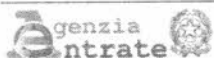
<i>Superficie coperta vani principali e accessori diretti</i>	<i>mq 90,00</i>
<i>Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - 30 [mq 19 - Balconi e terrazze comunicanti < 25 mq]</i>	<i>mq 5,70</i>
<i>Aree scoperte di pertinenza esclusiva - 10 % [mq 41 - Aree scoperte]</i>	<i>mq 4,10</i>
<i>Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98</i>	<i>mq 99,80</i>
<i>Superficie commerciale arrotondata all'unità</i>	<i>mq 100,00</i>
<i>Posto auto scoperto esclusivo</i>	<i>mq 15,00</i>
<i>Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98</i>	<i>mq 15,00</i>
<i>Superficie commerciale arrotondata all'unità</i>	<i>mq 15,00</i>

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

<i>Età immobile > 20 anni</i>	<i>0,90</i>
<i>Manutenzione dello stabile</i>	<i>0,80</i>
<i>Esposizione</i>	<i>0,90</i>
<i>Affaccio su strada pubblica</i>	<i>1,00</i>
<i>Riscaldamento e climatizzazione</i>	<i>0,80</i>
<i>Coefficiente correttivo totale</i>	<i>0,88</i>

Sulla base delle fonti emerografiche 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.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: MARGHERITA DI SAVOIA

Fascia/zona: Suburbana/CITTA%60%20GIARDINO%20-%20ISOLA%20VERDE

Codice zona: E1

Microzona: 2

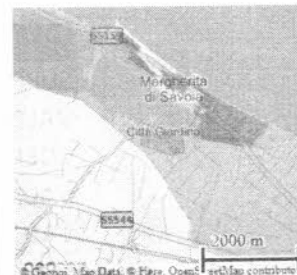
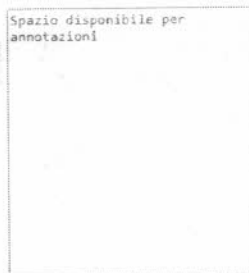
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1050	L	3,3	4,9	N
Box	Normale	600	800	L	3,4	4,6	N

Stampa

Legenda



Secondo i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del I semestre dell'anno 2022 l'immobile ricade nella Zona OMI Codice E1, ove vigono i seguenti prezzi ordinari unitari di mercato:

(Dati O.M.I. Anno 2022 – I Semestre)

€ 800,00 ÷ 1.050,00/m² – Abitazioni Civili

Valore considerato € 1.050,00/m² x 0,88 = € 924,00/m²

In ragione della superficie lorda del bene $Slc = 100,00$ mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato dell'abitazione:

$$Vm = po \times Slc = € 924,00/m^2 \times 100,00 \text{ m}^2 = € 92.400,00$$

Per quanto attiene invece al posto auto scoperto esclusivo:

(Dati O.M.I. Anno 2022 – I Semestre)

€ 600,00 ÷ 800,00/m² – Box

Valore considerato € 800,00/m²

In ragione della superficie lorda del bene $Slc = 15,00$ mq, si stima quindi il seguente più probabile valore di mercato dell'abitazione:

$$Vm = po \times Slc = € 800,00/m^2 \times 15,00 \text{ m}^2 = € 12.000,00$$

Applicando le opportune decurtazioni come prima esplicitate si può addivenire al più probabile valore



di mercato:

APPARTAMENTO	
SUPERFICIE COMMERCIALE	100,00
VALORE €/MQ	€ 1 050,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO	0,88
VALORE €/MQ - CORRETTO	€ 924,00
VALORE DI MERCATO	€ 92 400,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ -
MESSA A NORMA IMPIANTO ELETTRICO	-€ 500,00
VINCOLI	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-
SPESE DI BONIFICA	-
VALORE STIMATO	91 900,00
POSTO AUTO	
SUPERFICIE COMMERCIALE	15,00
VALORE €/MQ	€ 800,00
COEFFICIENTE CORRETTIVO	1,00
VALORE €/MQ - CORRETTO	€ 800,00
VALORE DI MERCATO	€ 12 000,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€ -
MESSA A NORMA IMPIANTO ELETTRICO	€ -
VINCOLI	-
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	€ -
SPESE DI BONIFICA	€ -
VALORE STIMATO	€ 12 000,00
VALORE COMPLESSIVO STIMATO - BASE D'ASTA	
APP.TO + POSTO AUTO	€ 103 900,00

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:

Superficie coperta vani principali e accessori diretti	mq 90,00
Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare - 30% [mq 19 - Balconi e terrazze comunicanti < 25 mq]	mq 5,70
Aree scoperte di pertinenza esclusiva - 10% [mq 41 - Aree scoperte]	mq 4,10



<i>Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98</i>	<i>mq 99,80</i>
<i>Superficie commerciale arrotondata all'unità</i>	<i>mq 100,00</i>
<i>Posto auto scoperto esclusivo</i>	<i>mq 15,00</i>
<i>Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98</i>	<i>mq 15,00</i>
<i>Superficie commerciale arrotondata all'unità</i>	<i>mq 15,00</i>

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

<i>Età immobile > 20 anni</i>	<i>0,90</i>
<i>Mantenimento dello stabile</i>	<i>0,80</i>
<i>Esposizione</i>	<i>0,90</i>
<i>Affaccio su strada pubblica</i>	<i>1,00</i>
<i>Riscaldamento e climatizzazione</i>	<i>0,80</i>
<i>Coefficiente correttivo totale</i>	<i>0,88</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;*

L'immobile oggetto della presente procedura è in proprietà piena dei debitori pertanto non trattasi di un bene indiviso.

- 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

Appartamento per civile abitazione di tipo duplex facente parte di un fabbricato sito in periferia del Comune di Margherita di Savoia alla Località Città Giardino.

L'abitazione presenta al piano terra una distribuzione planimetrica composta da un unico vano principale nel quale vi è un angolo cottura ed un servizio igienico e tramite una scala interna si accede al piano superiore dove trovano luogo un disimpegno, n.2 camere da letto, n.1 servizio igienico ed un ripostiglio. Le camere da letto del piano superiore sono dotate di balcone mentre al piano terra vi è un camminamento pedonale privato su Via Vittorio Alfieri ed un giardino esclusivo nella parte retrostante. Completa la proprietà un posto auto



scoperto esclusivo con accesso carrabile da Via Vittorio Alfieri della consistenza catastale di 15 mq.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-fognante allacciati alla rete cittadina, ma non risultano attive le relative forniture. È dotato di caldaia a metano e di boiler elettrico ad accumulo per la fornitura di acqua calda sanitaria di cui entrambi non è stato possibile e verificarne il funzionamento in quanto le utenze risultano scollegate.

Il fabbricato non è costituito in condominio e pertanto non si rilevano proprietà condominiali.

Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (BAT):

Foglio 25 - Particella 781 - Sub 8

Cat. A/3 - Classe 2 - Cons. 5 vani – Rendita € 464,81

Foglio 25 - Particella 781 - Sub 19

Cat. C/6 - Classe 1 – Sup. Cat. 15 mq – Rendita € 40,96

PREZZO BASE D'ASTA = € 103.900,00

- 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;*

Il bene di cui alla presente procedura esecutiva attualmente risulta libero ed in disuso. Non risultano in essere utenze di alcun tipo.

- 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. Di seguito si riporta l'elenco sintetico delle formalità trascritte per l'immobile:

- TRASCRIZIONE del 03/06/1998 - Registro Particolare 6678 Registro Generale 8783
Pubblico ufficiale NAPOLETANO FRANCESCA PAOLA Repertorio 1478 del 27/05/1998
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 03/06/1998 - Registro Particolare 1300 Registro Generale 8784
Pubblico ufficiale NAPOLETANO FRANCESCA PAOLA Repertorio 1479 del 27/05/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Annotazione n. 695 del 12/03/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- ANNOTAZIONE del 26/11/1999 - Registro Particolare 2281 Registro Generale 20927
Pubblico ufficiale NAPOLETANO FRANCESCA PAOLA Repertorio 1288 del 23/04/1999
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1393 del 1997

- TRASCRIZIONE del 13/06/2003 - Registro Particolare 10991 Registro Generale 14423
Pubblico ufficiale NAPOLETANO FRANCESCA PAOLA Repertorio 15470 del 09/06/2003
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 13/06/2003 - Registro Particolare 2175 Registro Generale 14424
Pubblico ufficiale NAPOLETANO FRANCESCA PAOLA Repertorio 15471 del 09/06/2003
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO



1 - Comunicazione n. 1028 del 03/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 24/06/2008. Cancellazione totale eseguita in data 07/04/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- TRASCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 10258 Registro Generale 15046
Pubblico ufficiale CAMPI FRANCESCO Repertorio 22111/8351 del 12/06/2008
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 23/06/2008 - Registro Particolare 2685 Registro Generale 15047
Pubblico ufficiale CAMPI FRANCESCO Repertorio 22112/8352 del 12/06/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del 03/06/2021 - Registro Particolare 10090 Registro Generale 12652
Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1810 del 06/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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;

L'immobile fa parte di un fabbricato databile agli anni 1993-1994 realizzato in c.a e composto da n.4 corpi di fabbrica posti in aderenza tra loro. Il fabbricato si compone di n.2 piani fuori terra destinati a residenze di tipo duplex collegati verticalmente da un corpo scala ed è stato realizzato in forza della concessione edilizia n.4/93 rilasciata dal Sindaco del comune di Margherita di Savoia in data 16 febbraio 1993 e successiva variante n. 57 del 18 ottobre 1994.

Il fabbricato è dotato del certificato di abitabilità provvedimento emanato in data 5 maggio 1998.

(Documentazione tecnica UTC - Allegato n.5)

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'immobile dotato 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.8)

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 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 auto-nomi 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 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 - Documentazione Tecnica UTC

ALLEGATO N.6 - Certificazioni Ufficio Stato Civile

ALLEGATO N.7 - Localizzazione ed Inquadramento

ALLEGATO N.8 - Specchio Riepilogativo

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

