

# TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare

promossa da \_\_\_\_\_

Contro  
\_\_\_\_\_

R.G.Es.

Giudice Dr.ssa Valentina Patti

**RELAZIONE DI STIMA**

Esperto Nominato: Ing. Nicola Dattoli



## PREMESSA

Con comunicazione pervenuta a mezzo pec in data 13-07-2020 da parte della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, lo scrivente, con studio in Foggia alla via Napoli n. 6/c (C.F. DTTNCL78C20D643B), veniva nominato dal Sig. G.Es. Dr.ssa Valentina Patti Esperto nella procedura esecutiva R.G. Es. veniva in seguito convocato davanti al Sig. G.Es. il giorno 28/01/2021 per il giuramento di rito, e in ragione dell'emergenza sanitaria in corso, l'affidamento di detto incarico veniva svolto con modalità digitali, prestando il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate (ex art. 193 c.p.c.), con dichiarazione sottoscritta con firma digitale depositata il 27-01-2021, e riceveva 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;
- 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 contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
- 1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali 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'immobile;

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

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

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) - **bis** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per 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;

4) alla stima dei beni 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti vari fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando 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;

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

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;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla ,vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione



della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;



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

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'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 ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita; La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di



occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Assegna all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a fare uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la



sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.” .

## Svolgimento operazioni peritali

Il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 02-04-2021 alle ore 10.30, previa comunicazione inviata in data 23-03-2021 a mezzo raccomandata A/R all'esecutato e a mezzo pec ai creditori (cfr all. 1); lo scrivente riceveva indietro le raccomandate della sig.ra \_\_\_\_\_ per compiuta giacenza, e del sig. \_\_\_\_\_ causa destinatario trasferito; lo scrivente aveva già verificato le rispettive residenze tramite richiesta all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vico del Gargano e pertanto l'indirizzo di destinazione risultavano corretti. In data 02-04-2021 il sottoscritto, recatosi presso l'immobile oggetto del pignoramento alla via Padre Bernardino, c.n. in Vico del Gargano (FG), prendeva atto della presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_

che ne permettevano l'accesso. Si procedeva pertanto alla ricognizione del bene al fine di valutarne le caratteristiche oltre che al rilievo metrico e fotografico (cfr. All. 2 e 3), il tutto come da verbale allegato (cfr. All. 4).

Inoltre, lo scrivente al fine di rispondere ai quesiti posti, già in data 22-03-2021 inoltrata richiesta a mezzo pec (cfr. all. 5) all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vico del Gargano per il rilascio del Certificato di Residenza e dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati (cfr. all. 6), \_\_\_\_\_; in data 09-03-2021 inoltrata richiesta a mezzo pec (cfr. all. 7) al Settore Tecnico del Comune di Vico del Gargano di accesso ai documenti amministrativi degli Immobili oggetto della Procedura, siti in Via Padre Bernardino individuato come corpo “A” in loc. Coppa



della Guardia zona 167 - lotto 15 e censiti in Catasto al Foglio 36, p.lla 663 sub.6 e sub. 14. Il Settore Tecnico riscontrata a mezzo pec in data 30-03-2021 inviando la documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico. (cfr. all. 8)



## Risposta ai Quesiti

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c...

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata prodotta da parte del creditore procedente la "certificazione notarile redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile" redatta dal Notaio Ambrogio Romano in Benevento.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Per quanto riguarda la documentazione catastale si rileva che, nel corso delle operazioni peritali, è emersa la rispondenza dei dati catastali riportati nel pignoramento del bene oggetto di stima con quelli della visura catastale. (cfr all. 9)

1) - **bis** alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento...

Si è accertato che la documentazione in atti riguarda il bene pignorato ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Di seguito si riporta quanto emerso:

- la piena proprietà degli immobili oggetto della procedura è pervenuta dal sig. Talamo Giovanni, agli esecutati sigg.:

con atto di compravendita a rogito del Notaio Carla D'Addetta del 08-04-2009 n.16679/7053 registrato a Lucera il 10-04-2009.

- Con atto di donazione accettata a rogito del Notaio Andrea Ambrosini del 29-11-2007 rep. 11644/5385, registrato a Lucera il 20-12-2007, la piena proprietà degli immobili oggetto della procedura veniva trasferita dal sig. <sup>1</sup> alla sig.ra

- Con atto di compravendita a rogito del notaio Pasquale De Candia del 17-04-2003 rep. 23550, registrato a Lucera il 02-05-2003, la piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura veniva trasferita dai sigg.

alla sig.ra ; il terreno era pervenuto ai venditori con atto di compravendita a rogito notaio Luciano Mattia Follieri del 19-07-1995 rep. 30032, registrato a Lucera il 22-07-1995 dai sigg.

1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione,...

Dalla verifica effettuata risulta che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli catastali attuali.

1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile...

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, non si evince la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui beni oggetto della procedura, ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta in data 10-04-2009 ai nn. 705/3557 per la somma complessiva di 94.500€ a favore di Banca Carime S.p.A. a garanzia del mutuo fondiario di 47.249,06€ concesso con atto per Notaio D'Addeta del 08-04-2009 della durata di 25 anni.



1) - quinqües alla verifica del regime patrimoniale del debitore,...

Dall'esame della documentazione reperita dallo scrivente ( estratto di matrimonio dell'esecutato vedi all. 6) è emerso che entrambi gli esecutati risultano essere in stato libero.

2) all'identificazione dei beni...

Gli immobili oggetto della procedura sono costituiti da un appartamento e un box siti nella periferia del Comune di Vico del Gargano (FG) in Via Padre Bernardino c.n. ; l'appartamento è posto al piano primo di una palazzina di 3 piani con ingresso dalla medesima via Padre Bernardino; il box è accessibile dal piano stradale e posto al piano seminterrato. Sono identificati rispettivamente al N.C.E.U. in Comune di Vico del Gargano (FG) come segue:

- l'appartamento: al Foglio 36, p.lla 663, sub.6 cat. A/3 , classe 5, vani 5,5 superficie catastale 117 mq;
- il box: al Foglio 36, p.lla 663, sub.14 cat. C/6 , classe 5, consistenza 20 mq;

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento...

L'esatta individuazione del bene è stata documentata mediante gli elaborati grafici seguenti:

- mappa catastale (cfr. all. 10);
- Ortofoto (cfr. all.11)
- sovrapposizione mappa catastale con ortofoto (cfr. all. 12)



### 3) alla analitica descrizione dei beni,...

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da

- un appartamento posto al piano primo (con accesso dalla porta a sinistra del caposcala) di una palazzina composta da 3 piani oltre ad un piano seminterrato. La facciata esterna è caratterizzata da finitura con laterizio. L'appartamento si compone di un soggiorno, cucina, bagno, un piccolo ripostiglio e due stanze da letto;
- un box posto al piano seminterrato distinto al numero interno 3, avente accesso autonomo da porta interna e dalla via Padre Bernardino.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono.

Le tinteggiature, gli arredi e il bagno sono di buona fattura, pavimenti in grès, infissi in anticorodal, porte interne in legno (v. rilievo fotografico cfr. Allegato 4).

Sono presenti impianto di riscaldamento autonomo ad elementi radianti, impianto elettrico.

Negli allegati relativi al rilievo planimetrico e fotografico è possibile meglio comprendere quanto riportato nella descrizione su esposta.

### 4) alla stima dei beni in base al valore di mercato,...

#### 4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno adottare il metodo diretto o sintetico-comparativo. Tale procedimento di stima si basa sui valori di mercato di immobili simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed epoca di costruzione e si svolge attraverso:





Immobile Via Padre Bernardino, - Vico del Gargano (FG)	Superficie lorda - mq	coeff. Omogeneizzazione	Superficie commerciale mq
Vani principali e accessori diretti P.1	112	1	112
Balcone	17,76	0,3	5,328
<b>Tot.</b>			<b>117,328</b>
Box	20	1	20

Immobile Via Padre Bernardino, - Vico del Gargano (FG)	Superficie mq	Valore €/mq	Valore Immobile
Superficie commerciale	117,328	750,00 €	87.996,00 €
Box	20	500 €	10.000,00 €
			<b>97.996,00 €</b>

Considerando che sono necessarie, come meglio specificato successivamente nella relazione, alcune regolarizzazioni, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità applicando le decurtazioni stimate, così come esposto nel seguito:

- redazione pratica per rilascio Agibilità Edilizia: € 1.700,00
- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): € 300,00

Immobile Via Padre Bernardino, - Vico del Gargano (FG)	Valore immobile	Valore immobile con decurtazioni
	97.996,00 €	95.996,00 €

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.



Il bene risulta di proprietà degli esecutati sig. \_\_\_\_\_  
per una quota indivisa pari ad 1/2 ciascuno.

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita...

Lotto n.1: appartamento posto al piano primo della via Padre Bernardino in Vico del Gargano (FG) identificato in catasto al al Foglio 36, p.lla 663, sub.6

Lotto n.2: un box posto al piano seminterrato della via Padre Bernardino in Vico del Gargano (FG) identificato in catasto al al Foglio 36, p.lla 663, sub.14

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni,...

Gli immobili oggetto della procedura sono risultati al momento del sopralluogo in possesso della sig.ra \_\_\_\_\_, proprietaria per la quota indivisa di 1/2.

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente,...

Risultano le seguenti formalità gravanti:

- ipoteca volontaria iscritta in data 10-04-2009 ai nn. 705/3557 per la somma complessiva di 94.500€ a favore di Banca Carime S.p.A. a garanzia del mutuo fondiario di 47.249,06€ concesso con atto per Notaio D'Addeta del 08-04-2009.
- 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;



Al momento non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o che comunque non sono opponibili all'acquirente, rispetto a quelli che gravano i beni oggetto della presente procedura come su descritti.

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni,...

Da quanto emerso dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano, il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura site in Vico del Gargano (FG) alla Via Padre Bernardino, risulta avere Concessione Edilizia n.63 rilasciata in data 10-02-2000 dal Comune di Vico del Gargano e successivamente rinnovata con determina del 21-03-2003 prot. 2981 nonché successiva variante n.57 alla suddetta concessione, acquisita al protocollo del Comune di Vico del Gargano in data 07-04-2003 al n. 3587.

Dalla tavola progettuale riferita alla predetta Concessione Edilizia, rinvenuta negli atti del Comune, non si avvisano difformità.

Tra la documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico è anche presente l'attestazione del deposito dei calcoli strutturali relativi alla variante progettuale del fabbricato.

Va inoltre evidenziato che la planimetria catastale rinvenuta presso l'Ufficio del Catasto Urbano (cfr. all. 13) risulta essere conforme a quanto constatato in sede di sopralluogo.

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

L'immobile oggetto di pignoramento non presenta Attestato di Prestazione Energetica. Lo scrivente ha proceduto alla redazione dell'Attestato riportandolo in allegato al n. 14.



- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati,
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare la proprietà del suolo su cui sorge il bene.

In riferimento alle risposte ai su indicati punti a), b), c), d), e), f) si rimanda a quanto già esposto nel punto 10).

Tanto in evasione al mandato ricevuto

Foggia, 20-06-2021

L'Esperto



A handwritten signature in black ink that reads "Nicola Dattoli".

(Ing. Nicola Dattoli)



