

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 548/2018

PENELOPE SPV SRL c/



committente:

Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott.ssa Valentina PATTI

tecnico:

geom. Cornelia Mazzamurro

firma:

commessa:

Tavola/ Elaborato:

codice tav:

R

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Quesito di stima in data 03/12/2019

| Rev: | Scala: | data | descrizione | disegnatore |
|------|--------|------------|-------------|-------------|
| 00 | ---- | 08/01/2021 | emissione | --- |
| | | | | |
| | | | | |



PREMESSE

All'udienza del 29/11/2019 il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959 veniva nominato quale "esperto" nella procedura esecutiva iscritta al R.G.Es. al n. 165/2018 promossa dalla PENELOPE SPV c/

Nella stessa udienza il G.E. dott.ssa V. Patti fissava il giuramento per il giorno 04/06/2020, slittata al 17/09/2020. Il predetto giorno, lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito e contestualmente gli venivano formulati i quesiti che di seguito si riporteranno in forma integrale.

Ai fini dell'espletamento del predetto incarico il G.E. fissava il termine di 90 giorni per la consegna del rapporto di valutazione.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con nota inviata agli esecutati a mezzo raccomandata A/R n. 153774133554 e n. 153580319659 del 28/09/2020, lo scrivente comunicava agli stessi l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 09/10/2020, a seguito di tale nota l'esecutata sig.ra hiedeva di slittare le operazioni peritali al giorno 13/10/2020 per impegni assunti in precedenza.

Il giorno e all'ora concordati con l'esecutata si sono svolte le operazioni peritali durante le quali si è effettuato l'accesso all'appartamento posto al 1^o piano e successivamente al box-auto posto al piano terra. In tale data, si sono ultimate le operazioni peritali acquisendo tutti i dati metrici e non, necessari al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E.. Degli stessi si è redatta anche una corposa documentazione fotografica che verrà allegata di seguito per la descrizione e la valutazione dei cespiti.



RISPOSTE AI QUESITI**1. Proceda l'esperto 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, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento)**

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo in quanto è stato riscontrato il certificato notarile datato 28/01/2019, redatto dal notaio dott. Sergio Cappelli;

1.bis Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

Da un'attenta analisi del Certificato Notarile già in atti, si evince:

Oggetto: come da pignoramento

Nel Comune di Volturino (FG), Via Lucera n. 83 e precisamente:

- 1) Abitazione di tipo economico, posta al piano 1, interno 4, della consistenza di 5,5 vani. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 20 particella 584 subalterno 21;
- 2) Locale garage, posto al piano T, interno 12, della consistenza di mq. 26. In Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 20 particella 584 subalterno 15.

Situazione Catastale attuale:

- 1) Catasto Fabbricati del Comune di Volturino (FG), foglio 20 particella 584 subalterno 21, Via Fontana Vecchia, piano 1, interno 4, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 5,5, R.C. euro 312,46;
- 2) Catasto Fabbricati del Comune di Volturino (FG), foglio 20 particella 584 subalterno 15, Via della Fontana Vecchia, piano T, interno 12, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 26, R.C. euro 80,57.

... dopo aver esaminato il certificato storico catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Territorio Servizi Catastali e consultati i registri presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera, nonché dopo aver esaminato gli atti di trasferimento ed aver adempiuto alle altre indagini necessarie e del caso in ordine ai possessori dell'ultimo ventennio, a tutto il 24 gennaio 2019, DICHIARA che i beni sopra indicati sono di esclusiva, piena ed assoluta proprietà dei signori

trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Pascucci Fabrizio il 06 luglio 2005, repertorio 5594/2476, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera l'8 luglio 2005 ai NN. 5781/957 di formalità in favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano (MI) - P.I. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto - Milano - Piazza Paolo Ferrari n. 10) e contro i signori

per i diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per la complessiva somma di Euro 129.000,00 (capitale di Euro 86.000,00);

- Ipoteca legale derivante da ruolo (Art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), emessa da Equitalia



Sud SpA il 30 settembre 2014, Repertorio 1221/4314, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 01 ottobre 2014 ai NN. 7349/453 di formalità in favore di Equitalia Sud SpA con sede in Roma (RM) - P.I. 11210661002 (domicilio ipotecario eletto - Via Gramsci, 43 - Foggia) e contro la signora

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, per la complessiva somma di Euro 68.955,76 (capitale 34.477,88);

- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia (FG) il 05 novembre 2018, Repertorio 6881/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare Lucera il 24 gennaio 2019 ai NN. 587/455 di formalità in favore di PENEPOLE SPV SRL con sede in Conegliano (TV) - I

Osservazioni Catastali

Il fabbricato di cui sono parte gli immobili oggetto del pignoramento, insiste sull'Ente Urbano distinto nel Catasto terreni del Comune di Volturino (FG) al foglio 20 particella 584 di are 12.02, derivante dalla soppressione delle particelle 183 di are 11.82 e 442 di ca. 20.

Quadro sinottico della provenienza nel ventennio

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori

diritti pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà, cui sono pervenuti con atto di compravendita rogato dal Notaio Scrocco Orfina il 09/02/1999, rep. 24435, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 17/02/1999 ai nn. 1315/1089 di formalità, dalla signora

il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato cui fanno parte gli urbani oggetto di pignoramento, era pervenuto con atto giudiziario avente ad oggetto "Decreto di trasferimento immobili", emesso dalla Procura Circondariale di Lucera (FG) il 15/02/1993, Rep. 45, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 02/03/1993 ai nn. 1537/1276 di formalità, dal sig.

1.ter Proceda l'esperto 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di procedura, dall'analisi dei dati catastali aggiornati con il confronto con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione si è riscontrato che:

Sia l'atto di pignoramento che la nota di trascrizione rispettivamente dell'ottobre 2018 e del gennaio 2019 riportano:

- Abitazione in Volturino nel NCEU al Fgl. 20 part. 584 sub. 21 categoria A/3 Via Lucera, 83;
- Box-auto in Volturino nel NCEU al Fgl. 20 part. 584 sub. 15 categoria C/6 Via Lucera 83;

Quanto su riportato, raffrontato con le visure catastali aggiornate evidenzia la correttezza dei dati catastali, unica eccezione fatta per l'indirizzo in quanto per una variazione toponomastica effettuata d'ufficio, l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 03/10/2016 ha provveduto ad aggiornare l'indirizzo d'ufficio, cambiandolo da "Via Strada Provinciale per Lucera" a "Via Della Fontana Vecchia", indirizzo ancora non allineato con quello ultimo definito dal competente Ufficio Comunale.



1. quater Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

Esaminando la documentazione agli atti e da controlli effettuati presso la cancelleria del Tribunale di Foggia si è potuto accertare che per gli immobili staggiti alla data del 17/09/2020 non sussistono altre procedure.

1. quinquies Proceda l'esperto 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

Lo scrivente ha richiesto a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Foggia (FG) l'estratto dell'atto di matrimonio relativo agli esecutati, a seguito del quale in data 24/09/2020, il competente ufficio rilasciava copia dell'estratto di matrimonio richiesto, dal quale risulta che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 30/05/2001 - "Anno 2001 Numero 3 Parte II - Seria A Ufficio 1", nelle annotazioni viene riportato: *"Con provvedimento del Tribunale di Lucera in data 15/05/2012 n. 344/2012, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 24/04/2012 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.*

Si omette l'allegazione del certificato.

2. Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Gli immobili oggetto del presente rapporto sono siti nel Comune di Volturino (FG) e fanno parte di una palazzina costituita da 5 piani fuori terra e vi si accede direttamente da Via Lucera 83, percorrendo l'area interna di pertinenza del fabbricato. Gli immobili interessati sono ubicati l'abitazione al 1° piano ed il box-auto al piano terra. Tutti i piani sono accessibili e collegati tra di loro dal vano scala condominiale.

Il fabbricato e le aree che lo circondano confinano a nord ed ad ovest con area di terzi, a sud con altro fabbricato e via Lucera ed ad est con altro fabbricato ed area di terzi, mentre le unità oggetto di pignoramento in ordine:

- l'unità individuata come sub 21 (abitazione) confina a nord con altra unità immobiliare, ad ovest parte con altra unità immobiliare e con il vano scala, a sud con il vano scala e area esterna di pertinenza del fabbricato ed ad est con area di pertinenza del fabbricato;
- l'unità individuata come sub 15 (box-auto) confina a nord con altra unità, ad ovest con la corsia di manovra, a sud con il locale idrico e vano scala mentre ad est con area di pertinenza del fabbricato.

Gli immobili di cui sopra sono riportati in NCEU del Comune di Volturino al:

- fgl. 20, p.lla 584, sub. 21, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, rendita € 312,46, via della Fontana Vecchia piano 1, int. 4;
- fgl. 20, p.lla 584, sub. 15, cat. C/6, cl. 4, mq. 26, rendita € 80,57, via della Fontana Vecchia piano T. int. 12;

I millesimi di proprietà comuni sono quelli previsti per legge.

2. bis Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli

enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI

Dal sopralluogo fatto i beni oggetto del presente rapporto di valutazione risultano essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è una minima discordanza in quanto la mappa catastale è leggermente spostata rispetto all'Ortofoto. Vedasi elaborato grafico allegato tratto dal sito "Formaps".

3. Proceda l'esperto 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 riproduzione 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

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione fanno parte di un fabbricato realizzato negli anni 90. Il fabbricato, per via della morfologia del terreno su cui sorge ha il piano terra realizzato controterra verso nord, scendendo verso sud i lati sono delimitati da altri fabbricati e dalla strada di accesso allo stesso (vedi documentazione fotografica allegata). L'accesso al fabbricato è garantito da un cancello carrabile elettronico ed un cancello pedonale. Il fabbricato ove insiste l'immobile staggito ha forma irregolare ed è realizzato con struttura portante in c.a., solai in latero-cemento e tompagni in laterizio. Si compone di piano terra dove sono ubicati i box-auto, 1[^], 2[^], 3[^] e piano attico destinati ad abitazioni. Il fabbricato è rifinito esternamente con mattoncini facciavista di colore chiaro ed è privo di impianto ascensore. Per quanto riguarda lo stato di conservazione si può affermare che lo stesso è buono.

Gli immobili di che trattasi sono individuati come appresso riportati:

a) Abitazione sita in Volturino, alla Via Lucera, 38 - 1[^] piano int. 4 (sub. 21) con annesso box-auto

La stessa ha accesso dal portone d'ingresso ed è ubicata al 1[^] piano, prima porta a dx.

Si compone di un ingresso direttamente nel soggiorno delle dimensioni nette di circa 30,75 mq (mt. 7,34x4,19), dallo stesso si ha accesso diretto alla piccola cucina abitabile delle dimensioni nette di circa mq. 9,80 (mt. 2,56x3,82) ed al corridoio interno della superficie netta di circa mq. 10,00 che collega in senso orario una prima camera da letto più piccola delle dimensioni nette di circa mq. 14,65 (mt. 3,83x3,82), il bagno delle dimensioni nette di circa mq. 5,08 (mt. 1,77x2,87) e la seconda camera da letto, quella matrimoniale, delle dimensioni nette di circa mq. 17,10 (mt. 4,35x 3,93), l'abitazione si completa di una piccola veranda con accesso dal soggiorno e delle dimensioni nette di circa mq. 7,70. Tutti gli ambienti hanno affaccio diretto tramite finestre sull'area esterna recintata di pertinenza del fabbricato.

Internamente le pareti dell'immobile sono rifinite con intonaco civile dipinto, tutti i pavimenti sono in ceramica, come in ceramica sono i rivestimenti del bagno e della cucina. Gli infissi interni sono in legno e sempre in legno con doppio vetro sono quelli esterni, protetti con tapparelle in plastica.

Altezza utile interna di tutti gli immobili è di circa mt. 2,85.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario, di riscaldamento autonomo, ed elettrico



sotto traccia. Attualmente la caldaia a gas che produceva acqua calda sanitaria (ACS) e alimentava l'impianto di riscaldamento è stata dedicata esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria per mezzo di bombole a gas mentre i termosifoni sono stati collegati ad una stufa a pellets.

Lo stesso non ha proprietà condominiali se non quelle riconosciute dal c.c., ed è dotato di box-auto di pertinenza posto al piano terra dello stesso fabbricato e delle dimensioni nette di circa mq. 24,75 (mt. 3,47x7,40), quest'ultimo si presenta come unico locale, con un'altezza di m. 2,50, le pareti sono rifinite con intonaco dipinto, il pavimento è in marmette di cemento ed è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia; sul lato sx dell'ingresso è ubicato un piccolo lavandino e le pareti soprastanti sono rivestite con piastrelle in ceramica al fine di proteggere il muro sottostante dall'acqua. L'ingresso al box-auto è garantito per mezzo di cancello elettronico su via Lucera e successiva porta basculante posta alla sx del vano scala.

- 4. Procedere alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i 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**

Il valore di mercato degli immobili è stato calcolato tenendo conto, nella giusta proporzione, la legge della domanda e dell'offerta ed eseguendo indagini circa il mercato residenziale per il comune di Foggia. Le indagini condotte son state anche confrontate con quelli che sono i valori dell'andamento di mercato dell'Agenzia del Territorio.

QUESITO DI STIMA IN DATA 03/12/2019

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 2^o semestre dell'anno 2019) variano tra un minimo di 400,00 €/mq ed un massimo di 550,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza per le unità residenziali

Da quanto su esposto, considerato lo stato di conservazione degli immobili si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 500,00.

LOTTO A – Abitazione sita in Volturino alla Via Lucera, 38 - con annesso box-auto

Il più probabile valore di mercato dell'abitazione sita in Volturino (FG) alla Via Lucera, 83 – 1^o piano, con annesso garage, è pari ad € 500,00 x mq. 123,00 = € 61.500,00

Valore di mercato = € 61.500,00

- Sup. abitazione = mq. 105,90
- Sup. veranda = mq. 8,35
- Sup. box-auto = mq. 29,50

- Sup. commerciale abitazione = mq. 105,90 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 105,90
- Sup. commerciale veranda = mq. 8,35 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 2,50
- Sup. commerciale box-auto = mq. 29,50 x Coeff. Corr. 50 % = mq. 14,75

Totale sup. commerciale mq. 105,90+2,50+14,75 = mq. 123,15 arrotondato a mq. 123,00



Adeguamenti e correzioni della stima: = € 500,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia = € 0,00,
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = € 0,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione (impiantistica) = € 500,00
- ✓ mancanza agibilità/ abitabilità = € 0,00
- ✓ vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo = € 0,00
- ✓ spese condominiali non pagate = € 0,00

riduzione del valore di mercato = € 61.500,00 - € 500,00 = € 61.000,00

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Volturino risulta che per il fabbricato ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente procedura E' STATO RILASCIATO il Certificato di Agibilità in data 25/01/1999.

In merito allo stato di possesso, gli immobili di cui al precedente LOTTO sono occupati dall'esecutata con il proprio nucleo familiare.

4.bis Proceda 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 omogenizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttivi:

LOTTO A – Abitazione sita in Volturino alla Via Lucera, 38 - con annesso box-auto

-
- Sup. commerciale abitazione = mq. 105,90 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 105,90
 - Sup. commerciale veranda = mq. 8,35 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 2,50
 - Sup. commerciale box-auto = mq. 29,50 x Coeff. Corr. 50 % = mq. 14,75
- Totale sup. commerciale mq. 105,90+2,50+14,75= mq. 123,15 arrotond. mq. 123,00

5 Proceda l'esperto in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore della 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

I beni di che trattasi, considerata la natura, la destinazione, le pertinenze, le dimensioni, i valori, etc., sono da considerarsi come bene unico ed indivisibile al di sotto del Lotto individuato.

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

Il lotto da porre in vendita è:

LOTTO A – Abitazione sita in Volturino alla Via Lucera, 38 - con annesso box-auto

Abitazione composta da ingresso/soggiorno, cucina, due camere, corridoio e bagno, oltre alla veranda a livello ed il box-auto di pertinenza posto al piano terra.

L'abitazione confina a nord con altra unità immobiliare, ad ovest con altra unità immobiliare e con il vano scala, a sud con il vano scala e area esterna di pertinenza del fabbricato ed ad est



con area di pertinenza del fabbricato";

Il box-auto confina a nord con altra unità, ad ovest con la corsia di manovra, a sud con il locale idrico e vano scala mentre ad est con area di pertinenza del fabbricato.

Immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Volturino al:

- Abitazione - fgl. 20, p.lla 584, sub. 21, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, rendita € 312,46, via della Fontana Vecchia piano 1, int. 4;
- Box-auto - fgl. 20, p.lla 584, sub. 15, cat. C/6, cl. 4, mq. 26, rendita € 80,57, via della Fontana Vecchia piano T: int. 12;

Il valore di mercato stimato per il Lotto A è pari ad € 61.500,00 (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

- 7 Proceda l'esperto 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**

Durante il sopralluogo effettuato si è potuto accertare che gli immobili oggetto di procedura sono occupati dall'esecutata con il proprio nucleo familiare.

- 8 Proceda l'esperto 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima**

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

- non risultano spese annue di gestione condominiale;
- non risultano spese scadute e non pagate dall'esecutato;
- non risultano eventuali cause in corso;
- non risultano domande giudiziali;
- non risultano vincoli di carattere storico-artistico

- 9 Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente**

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- non risultano spese condominiali scadute e non pagate;
- ISCRIZIONE del 17/02/1999 - Reg. Part. 139 - Reg. Gen. 1319
Pubblico Ufficiale: Scrocco Orfina - Rep. 24435 del 09/02/1999
Ipoteca legale derivante da compravendita – Cancellazione totale



- ISCRIZIONE del 08/07/2005 - Reg. Part. 957 - Reg. Gen. 5781
Pubblico Ufficiale: Pascucci Fabrizio - Rep. 5594/2476 del 06/07/2005
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- ISCRIZIONE del 01/10/2014 - Reg. Part. 453 - Reg. Gen. 7349
Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud SpA - Rep. 1221/4314 del 30/09/2014
Ipoteca legale derivante da ruolo (Art.77 del DPR n. 602 del 1973)
- TRASCRIZIONE del 24/01/2019 - Reg. Part. 455 - Reg. Gen. 587
Pubblico Ufficiale: Tribunale - Rep. 3881/2018 del 05/11/2018
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

10 Proceda l'esperto 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 5.000,00 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.

Il lotto individuato fa parte tutti di un unico corpo di fabbrica realizzato con i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 14 del 24/09/1984
- Concessione Edilizia n. 6 del 10/03/1990
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1 del 14/01/1997 rilasciata ai sensi dell'art. 13 della L. 28/02/1985 n. 47
- Variante autorizzata con Concessione Edilizia n. 4 del 25/02/1997

Agli stessi a fine lavori è seguita l'emissione del Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Volturino in data 25/01/1999.

11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, 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 accatastrati 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 gli immobili siano stati costruiti prima del 01/09/1967, 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 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 presumibili 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 aumento 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 il Lotto individuato lo scrivente non ha redatto l'APE in quanto l'esecutata non ha mai fornito né il libretto di impianto né l'esito dell'ultimo rapporto di controllo sulla caldaia. Tale situazione fa sì che il certificato oggi redatto avrebbe validità di 1 solo anno e dopo di che non avrebbe più valenza, pertanto non avendo tempi certi relativi alla durata della procedura lo scrivente ha ritenuto opportuno non redigerlo per non gravare la stessa di spese che comunque non consentirebbero di redigere un eventuale passaggio di proprietà.

Gli immobili facenti parte del lotto così come individuato ai precedenti punti risultano:

- a) regolarmente accatastati;
- b) quanto rilevato in fase di sopralluogo è conforme alle planimetrie catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegate agli atti;
- c) il fabbricato di cui gli immobili staggiati fanno parte, è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi:
- Concessione Edilizia n. 14 del 24/09/1984
 - Concessione Edilizia n. 6 del 10/03/1990
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1 del 14/01/1997 rilasciata ai sensi dell'art. 13 della L. 28/02/1985 n. 47
 - Variante autorizzata con Concessione Edilizia n. 4 del 25/02/1997

Per gli stessi il Comune di Volturino ha rilasciato il Certificato di Agibilità in data 25/01/1999.

- d) da quanto riscontrato gli immobili facenti parte del Lotto individuato sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore.
- e) da quanto già evidenziato ai precedenti punti, b) e d) non si sono riscontrate opere abusive.;
- f) Il compendio staggito oggetto del presente rapporto di valutazione è stato realizzata su suolo di proprietà della ditta costruttrice (vedi relazione notarile);

12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita

Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, 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.

Nella fattispecie, il lotto oggetto del presente rapporto di valutazione rientra in quanto previsto dall'art. 1-quatre come sopra.



RIEPILOGO LOTTI DA PORRE IN VENDITA**LOTTO A – Abitazione sita in Volturino alla Via Lucera, 83 – con annesso box-auto**

| | |
|---|--|
| Tipologia del bene | LOTTO A – Abitazione sita in Volturino (FG) alla Via Lucera, 83 – 1 [^] piano con annesso box-auto al piano terra |
| Sommara descrizione | Immobile composto ingresso/soggiorno, cucina, due camere, corridoio e bagno, con piccola veranda a livello e box-auto di pertinenza al piano terra |
| Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali | <ul style="list-style-type: none"> - Immobile sito in Volturino (FG), alla Via Lucera, 83 – 1[^] p. e box-auto; - L'abitazione confina a nord con altra unità immobiliare, ad ovest con altra unità immobiliare e con il vano scala, a sud con il vano scala e area esterna di pertinenza del fabbricato ed ad est con area di pertinenza del fabbricato" ed è censita in Catasto Fabbricati al fgl. 20, p.lla 584, sub. 21, cat. A/3, cl. 2, vani 5,5, rendita € 312,46, via della Fontana Vecchia piano 1, int. 4; - Il box-auto confina a nord con altra unità, ad ovest con la corsia di manovra, a sud con il locale idrico e vano scala mentre ad est con area di pertinenza del fabbricato, ed è censito in Catasto Fabbricati al fgl. 20, p.lla 584, sub. 15, cat. C/6, cl. 4, mq. 26, rendita € 80,57, via della Fontana Vecchia piano T. int. 12. |
| Attuale proprietario | |
| Titolo di Possesso | - la piena proprietà dell'immobile è pervenuta agli esecutati per atto di compravendita a rogito notar Scrocco Orfina il 09/02/1999, rep. 24435, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 17/02/1999 ai nn. 1315/1089 |
| Eventuale stato di comproprietà | - nessuno se non quello tra gli esecutati |
| Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti | <ul style="list-style-type: none"> - ISCRIZIONE del 17/02/1999 - Reg. Part. 139 - Reg. Gen. 1319 Pubblico Ufficiale: Scrocco Orfina - Rep. 24435 del 09/02/1999 Ipoteca legale derivante da compravendita – Cancellazione totale - ISCRIZIONE del 08/07/2005 - Reg. Part. 957 - Reg. Gen. 5781 Pubblico Ufficiale: Pascucci Fabrizio - Rep. 5594/2476 del 06/07/2005 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - ISCRIZIONE del 01/10/2014 - Reg. Part. 453 - Reg. Gen. 7349 Pubblico Ufficiale: Equitalia Sud SpA - Rep. 1221/4314 del 30/09/2014 Ipoteca legale derivante da ruolo (Art.77 del DPR n. 602 del 1973) - TRASCRIZIONE del 24/01/2019 - Reg. Part. 455 - Reg. Gen. 587 Pubblico Ufficiale: Tribunale - Rep. 3881/2018 del 05/11/2018 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili |
| Stato di occupazione | Occupato dall'esecutata con il proprio nucleo familiare |
| Regolarità edilizio-urbanistica | Lo stato di fatto corrisponde a quello legittimato dal Comune di Volturino |
| Conformità catastale | Conforme |
| Abitabilità e agibilità | Certificato di Agibilità 25/01/1999 |
| Valore del bene a base d'asta - diritto e quota | <ul style="list-style-type: none"> - Importo a base d'asta € 61.500,00 (salvo detrazioni riportate al p.to 4) - Diritto e quota di proprietà 100% in carico ai due esecutati ognuno per la quota del 50% |

Manfredonia, 08/01/2021

L'Esperto
geom. Cornelia Mazzamurro