

TRIBUNALE DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 14/2020
Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio – Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (creditore)	CONTROPARTE (debitore)

OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°14/2020 R.G.Es. - Tribunale di Foggia

Premessa

Il sottoscritto

iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Foggia col r _____ domiciliato in _____, in data 10.04.2021 è stato nominato (ed ha prestato giuramento in data 15.12.2021) **Consulente Tecnico d'Ufficio** dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia _____ relativamente all'istanza di cui all'oggetto.

L'immobile, oggetto di stima, è identificato catastalmente al N.C.E.U. al foglio n°55, particella 3731, sub 5 (Tipologia: Abitazione di tipo popolare) sito in San Nicandro Garganico (FG), in via dei Calabri n° 2- 4.

Tuttavia lo scrivente specifica che l'immobile catastalmente riportato al N.C.E.U. al foglio n°55, particella 3731, sub 5 è sito in San Nicandro Garganico (FG), in via Seneca n°4 (ex via Calabria e non via dei Calabri).

Inoltre si rappresenta che la planimetria catastale riporta una via errata ovvero via Adriatica n°4 e secondo piano, mentre l'immobile oggetto di pignoramento è sito in via Seneca n°4 piano Terra.



1. Risposta: Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.

L'esperto, a seguito del conferimento dell'incarico, verificava, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.; quindi, acquisiva, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Catasto Urbano, i necessari documenti (*si veda Allegato 2*):

- estratto di mappa del catasto;
- visure catastali dell'immobile sia attuale che storica;
- planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (totalmente difforme sia per disposizione degli spazi interni sia per via);
- elenco immobili fabbricati;
- planimetria eseguita dallo scrivente ritraente lo stato di fatto.

Si procedeva, analizzando anche i documenti presenti negli atti di causa, oltre ai documenti acquisiti presso i vari uffici di competenza, ad effettuare le verifiche necessarie per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione Notarile a firma del Notaio



1.bis Risposta: Vicende traslative dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento

Elenco formalità alla data dello 03.02.2020

Dal Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, effettuate dal _____ in data 07/02/2020 sull'immobile oggetto di pignoramento, distinti al foglio n°55, part. n°3731, sub 5, ne deriva che la situazione, dallo 01.01.1974 allo 03.02.2020, è la seguente:

• Elenco sintetico delle formalità, così come riportate nel certificato notarile, relative al foglio 55, part. n°3731, sub 5:

Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 03.02.2020 ai nn. 926/767, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.12.2019, Unep Foggia, rep. n° 6784, a favore della

_____ avente per oggetto la quota della piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare (A4) in Sannicandro Garganico foglio 55 particella 3731 subalterno 5.

Ipoteca volontaria, iscritta in data 04.12.2009 ai nn. 12144/1968, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario dello 03.12.2009 ai rogiti del

_____ montante ipotecario di € 80.000,00 ed un capitale di € 40.000,00, durata di 25 anni avente per oggetto la quota dell'intero in piena proprietà dell'abitazione di tipo popolare (A4) in San Nicandro Garganico foglio 55, particella 3731 sub.5.

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative dell'intero immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento.

L'immobile costituente un'unità immobiliare ad uso abitazione di tipo popolare, risulta in ditta al _____, per la



quota di 1/1 di piena proprietà, giusta atto di compravendita dello 03.02.2009 in
rep. n. 41519/16415, trascritto il 04.12.2009 ai nn. 12143/8664,
da potere del sig.

PROVENIENZA AL VENTENNIO

L'unità immobiliare di che trattasi, allo stesso, è pervenuto per:

Compravendita, trascritta ai nn. 12143/8664 in data 04.12.2009 a seguito di atto notarile pubblico, dello 03.12.2009, numero di repertorio 41519/16415, a favore di 1/1 di piena proprietà e contro 1/1 di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita;

Donazione, trascritta ai nn.7457/339073 in data 30.10.1976 a seguito di atto di donazione accettata del 11.10.1976 a firma del numero di repertorio 7727/3080 a favore di con detto immobile nella consistenza originaria e identificazione catastale MU 621 sub. 1, era pervenuto per la quota dell'intero in nuda proprietà per donazione da parte dei signori codice fiscale

che si erano riservati l'usufrutto vitalizio con diritto di reciproco accrescimento, che si è ricongiunto alla nuda proprietà in morte degli stessi.



1. ter Risposta: corrispondenza dei dati catastali degli immobili riportati dall'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Il lotto si compone di una unità immobiliare ad uso abitazione.

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano entrambi conformi con i dati catastali, tuttavia come precisato nella premessa vi è un errore nella denominazione della via e la piantina catastale è difforme in quanto rappresenta un altro immobile non oggetto di pignoramento.

L'immobile risulta così censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di San Nicandro Garganico (FG):

- ***Foglio 55 part. 3731 sub. 5, via dei Calabri n.2-4, piano T, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Dati di Superficie Totale 52 m², Totale escluse aree scoperte 52 m² Rendita euro 96,84:***

- Situazione dell'unità immobiliare dal 28.08.2013

- Catasto urbano di San Nicandro Garganico (FG) Foglio 55 particella 3731 sub.5 Via dei Calabri n. 2/4 al piano terra, A4, classe 3, vani 2,5, superficie catastale mq. 52, rendita di € 96,84

Ditta intestata dal 03.12.2009:

– piena

proprietà per 1/1

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 03.12.2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 07.12.2009 Rep. 41519 Rogante:

Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 8664.1/2009)

Dati derivanti da: Variazione del 28.08.2013 Superfici art. 14 DL 201/2011

- Situazione dell'unità immobiliare dallo 02.11.2006

- Catasto urbano di San Nicandro Garganico (FG) Foglio 55 particella 3731 sub.5 Via dei Calabri n. 2/4 al piano terra, A4, classe 3, vani 2,5, rendita di € 96,84



Ditta intestata dal 02.11.2006:

– piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: del 02.11.2006 protocollo Par: FG0222279 in atti dal 02.11.2006

Registrazione: VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE (n. 50088.5/2006)

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01.01.1994
- Catasto urbano di San Nicandro Garganico (FG) Foglio 55 particella 621 sub.5 Via dei Calabri n. 2/4 al piano terra, A4, classe 3, vani 2,5, rendita di € 96,84

Ditta intestata dal 29.09.1992: il

– piena proprietà per 1/1

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 29.09.1992 Voltura in atti dal 12.01.1994 Registrazione: N. 11705 del 20.02.1993 RIUNIONE USUFRUTTO (n. 2797.1/1993)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01.01.1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01.01.1992
- Catasto urbano di San Nicandro Garganico (FG) Foglio 55 particella 621 sub.5 Via dei Calabri n. 2/4 al piano terra, A4, classe 3, vani 2,5, rendita di L. 312.500

Ditte intestate dal 24.08.1988: il

– piena proprietà per 1/1.

– usufrutto per 1/1

Dati derivanti da: DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24.08.1988 Voltura in atti dal 12.01.1994 Registrazione: N. 11704 del 20.02.1993 RIUNIONE DI USUFRUTTO (n. 2796.1/1993)

Ditte intestate dal 11.10.1976: il

– piena proprietà per 1/1.

– usufrutto per 1/1.

– usufrutto per 1/1.

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del: 11.10.1976 Voltura in atti dal 22.01.1993 Rep: 7727/ Rogante: Registrazione: UR Sede:

SAN SEVERO N. 5352. del 20.10.1976 DIVISIONE (n. 518.5/1976)

Dati derivanti da VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO



- Situazione dell'unità immobiliare dal 14.12.1970
- Catasto urbano di San Nicandro Garganico (FG) Foglio 55 particella 621 sub.5 Via dei Calabri n. 2/4 al piano terra, A4, classe 3, vani 2,5, rendita di L. 555

Ditte intestate dal 14.12.1970: il

– piena proprietà per 1/2.

– piena proprietà per ½.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 14.12.1970 in atti dal 22.01.1993 Registrazione:
VARIAZIONE DELLA CONSISTENZA PER AMPLIAMENTO (n. 3607.1/1970)

Immobili soppressi originari del precedente:

- Foglio 55 particella 621 subalterno 1
- Foglio 55 particella 621 subalterno 2

1. Quater Risposta: verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Dai controlli eseguiti in Tribunale non vi sono altre procedure in corso

1. Quinquies Risposta: regime patrimoniale

Dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del Comune di San Nicandro Garganico si certifica che il 18 agosto 2010 si sono uniti in matrimonio

con dichiarazione

resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.



2. Risposta: Identificazione del bene

L'immobile oggetto di esecuzione, è ubicato in un fabbricato, sito in zona dell'abitato di San Nicandro Garganico (FG).

L'immobile è posto al piano terra di un fabbricato che trova accesso al civico 4 di Via Seneca (ex via Calabria) in San Nicandro Garganico.

L'immobile è composto da un ingresso, da un piccolo vano cucina sul lato destro rispetto all'ingresso (con finestra su via Seneca), da una camera da letto confinante con la cucina, un piccolo ripostiglio di fronte all'ingresso e dal vano bagno posto a sinistra rispetto all'ingresso con il soffitto spiovente, per una capienza catastale complessiva di 52 m².

È esposto principalmente sul lato Nord-est con un unico ingresso.

Confini considerando l'orto foto.

Nord-est con Via Seneca;

Sud-ovest con la particella 3730 del foglio 55;

Sud-est con la particella 2280 del foglio 55;

Nord-ovest con altra unità immobiliare.

L'immobile, oggetto di pignoramento, è distinto catastalmente al foglio n°55, part. n°3731, sub n°5, con Categoria A/4, ossia Abitazione di tipo popolare, piano Terra, Classe 3, consistenza 2,5 vani catastali, superficie totale 52 m².

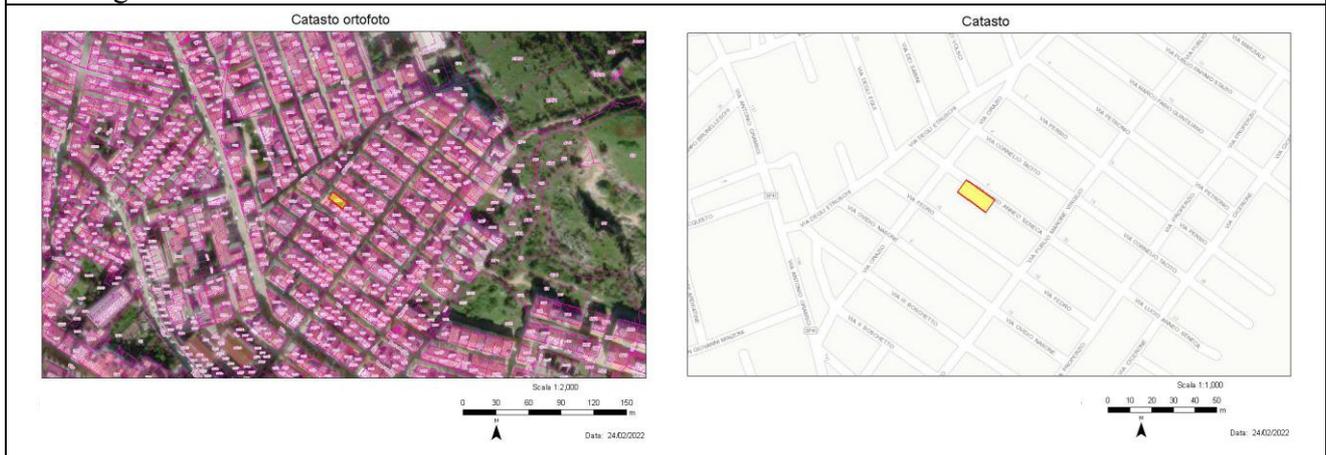
L'immobile è ubicato in San Nicandro Garganico alla Via Seneca n°4 (ex via Calabria).



2 bis. Risposta: Individuazione dell'immobile mediante orto foto



Cfr allegato 3



Cfr allegato 3



3. Risposta: Descrizione del bene

L'immobile, oggetto di stima, è ubicato in San Nicandro Garganico, alla via Seneca n°4 piano terra. La zona, a cui si riferisce l'immobile, è caratterizzata, per lo più, da edifici residenziali, la cittadina è collegata all'uscita Poggio Imperiale-Lesina dell'Autostrada A14 dalla strada statale 693; è inoltre raggiunta dalla Strada statale 89 Garganica che la connette a San Severo e Apricena.

Inoltre, è servita da una stazione ferroviaria, posta sulla ferrovia San Severo-Peschici gestita dalle Ferrovie del Gargano.

Si precisa che la piantina catastale del foglio n°55, part. n°3731, sub n°5 (oggetto di pignoramento) risulta difforme in quanto rappresenta un altro immobile non oggetto di pignoramento.

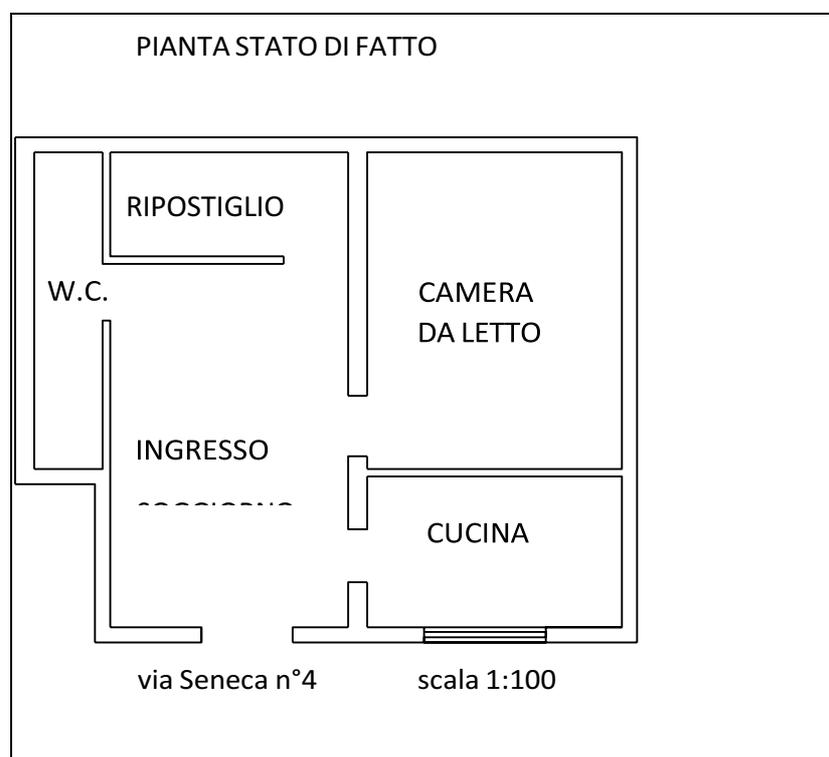
L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche (*si veda la planimetria dello stato di fatto sotto riportata*): l'altezza è pari a 2,80 m.

Essa presenta una superficie come di seguito descritta:

- ha un ambiente ingresso/soggiorno, un piccolo vano cucina, una camera da letto, un ripostiglio e un vano bagno con il soffitto spiovente, con superficie catastale di 52 m².

Di seguito si analizzeranno, in dettaglio, i vari ambienti.

Piantina dello stato di fatto



Si accede da Via Seneca n°4, sul lato destro dell'ingresso è posto il vano cucina, sempre sul lato destro vi è una porta per accedere alla camera da letto, di fronte all'ingresso vi è un piccolo ripostiglio e sul lato sinistro rispetto all'ingresso vi è il vano bagno (*si veda sotto rappresentazione fotografica*).

In dettaglio, le finiture interne si presentano come di seguito descritte:

- il portone d'ingresso risulta essere in alluminio e si trova direttamente su via Seneca n°4;
- le porte interne sono in legno tamburato di colore marrone chiaro;
- i pavimenti di tutti gli ambienti e il rivestimento della cucina e del vano bagno sono costituiti da piastrelle di ceramica *chiara*;
- la finestra della cucina delle dimensioni di circa 1,60 m x 1,40 m è in alluminio a tre battenti.

Fotografie dell'immobile



Foto 1. Accesso immobile dalla via Seneca n°4

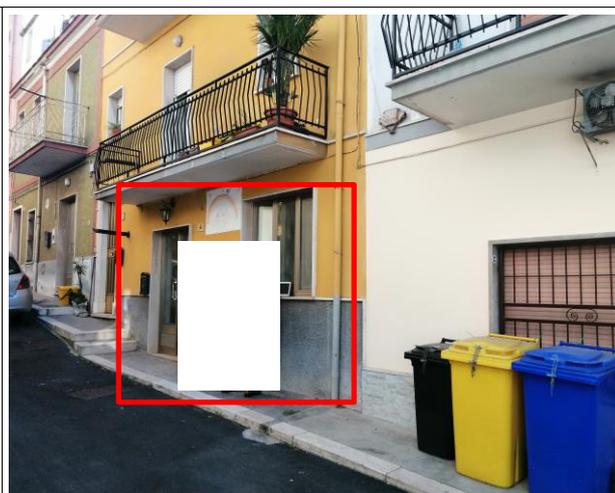


Foto 2. l'immobile oggetto di pignoramento

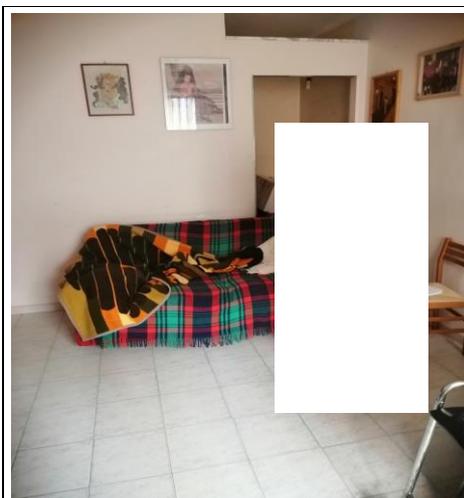


Foto 3 Ingresso soggiorno



Foto 4 Cucina





Foto 5. Camera da letto



Foto 6. Ripostiglio



Foto 7. Bagno



Foto 8. Bagno



L'unità immobiliare è dotata dei seguenti impianti:

- impianto elettrico (abbastanza obsoleto senza certificazioni);
- impianto idrico di adduzione/scarico acque bianche e nere (in condizioni sufficienti);
- impianto del gas inesistente (la cucina viene alimentata con la bombola del gas);
- impianto per l'acqua calda viene adottato uno scaldino posizionato nel van bagno;
- impianto di riscaldamento inesistente, viene usata una stufa per riscaldare l'immobile.



Foto 9. Quadro elettrico



Foto 10. Contatore Acqua



Foto 11. Boieler



Foto 12. Stufa nel vano ingresso soggiorno





Foto 13. Particolare della bombola del gas che alimenta il piano cottura nel vano cucina

In linea generale, si attesta che le condizioni complessive dell'immobile, oggetto di stima, risultano mediocri: le caratteristiche di esposizione, aerazione ed illuminazione sono scarse; sono assenti tracce di umidità; gli intonaci, i pavimenti e gli infissi sono in sufficienti condizioni (risultano da eseguire piccoli interventi manutentivi di poco conto). L'impianto elettrico risulta datato ma funzionante. Risulta assente l'impianto a metano; la cucina risulta munita di bombola di gas. Tutti gli impianti risultano sprovvisti di appositi, quanto necessari, documenti attestanti la dichiarazione di conformità degli stessi; pertanto, pur avendo riscontrato il loro perfetto funzionamento, non è dato sapere se necessitano di adeguati interventi, in rispetto delle normative vigenti.



4. Risposta: Stima dell'immobile sottoposto a pignoramento -criteri estimativi adottati

Il criterio di stima adottato è quello del VALORE DI MERCATO, utilizzato nei casi in cui è richiesta la stima per stabilire la più probabile quantità di moneta che potrà essere scambiata con l'immobile.

Il valore sarà determinato:

- con **procedura sintetica**, per mezzo dei valori predeterminati, desunti dai borsini immobiliari, con applicazione di opportuni parametri correttivi.

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato nel rispetto dei criteri dettati dalla norma EN 15733/2011, e come riportato da visura catastale:

A –Superfici coperte, comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- **100%**-Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi);
- **100%**-Scale interne, calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale;
- **100%**-Muri esterni ed interni, fino ad un massimo di 50 cm di spessore;
- **50%**-Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari, fino ad un massimo di 25 cm di spessore.

<i>Abitazione</i>			<i>Parametro (%)</i>	<i>Superficie commerciale (mq)</i>
Superficie unità immobiliare	mq	52	100 %	52,00
Totale superficie commerciale				52,00

Tabella 1. Calcolo superficie commerciale dell'immobile

Pertanto, la superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a 52,00 mq.



Si assume, a base di calcolo, il valore medio pari a € 600,00/m² del borsino immobiliare OMI

Alla luce di quanto sopra detto, si desume che il valore di mercato:

PER L'UNITÀ IMMOBILIARE:

Valore metodo sintetico OMI-Abitazione =

Totale superf. commerciale (Tabella 1) x Valore di mercato €/mq (Tabella 2); per cui

Vms OMI Abitazione= 52,00 x 600,00 da cui si ha:

Vms OMI Abitazione = € 31.200,00

Per cui si ritiene che esso sia il più probabile valore di stima del bene immobile, secondo il metodo di stima sintetica OMI.

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 4% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi **€. 1.248,00**

Opere edilizie necessarie: trattandosi di opere di impianti non urgenti lo scrivente ha stabilito il valore medio di mercato dell'immobile e non il valore massimo in modo che l'acquirente possa eseguirli nel corso degli anni con la somma risparmiata rispetto al valore massimo di mercato che lo scrivente avrebbe dovuto considerare.

Opere tecniche di regolarizzazione urbanistica: va presentato nuovo progetto indicante sia la diversa distribuzione degli spazi interni che lo spostamento della porta con la finestra e viceversa come era indicato nel progetto iniziale della sopraelevazione del fabbricato. **€. 4.000,00**

Spese tecniche di regolarizzazione catastale **€. 450,00**

VALORE DI MERCATO
€ 29.502,00 SI ARROTONDA AD € 25.500,00



4.bis Risposta: superfici rilevate

Le ricerche effettuate tramite fonti accreditate indirette (OMI, Osservazione del Mercato Immobiliare, che è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferite al I° Semestre 2022) per la zona C1, Semicentrale, hanno dato come risultato, per le abitazioni di tipo abitazioni civili, come l'immobile in questione, un valore compreso fra un minimo di € 500,00/mq ed un massimo di € 700,00/mq (si veda Tabella 2).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: SANNICANDRO GARGANICO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA MARCONI,V.DEL GARGANO,P.ZZA FIORITTO,V.VALLONE,V.PUGLIA,L.GO P. NUOVA,V.BRIGANTINI,V. MAZZINI,V.DEI BRITANNI,V.LE KENNEDY.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

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	500	700	L	2,3	3	N
Box	NORMALE	400	550	L	2	2,5	N

Tabella 2. Valori attribuiti dall'OMI (Fonte:sito Internet: <http://wwwt.agenziaentrate.gov.it>)

5. Risposta: Divisione del bene pignorato

L'unità immobiliare risulta essere di un unico proprietario, conseguentemente non esistono quote indivise.



6. Risposta: Individuazione e descrizione dell'immobile

UBICAZIONE	Unità immobiliare urbana ad uso abitativo, posta al piano terra di un fabbricato sito in San Nicandro Garganico alla Via Seneca n.4 (ex via Calabria)
DATI CATASTALI	Unità immobiliare: • fg. 55 part. 3731 sub. 5, Via dei Calabri n. 2/4, piano T , Categoria A/4, Classe 3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale 52 m ² , Rendita euro 96,84
CONSISTENZA	Superficie Commerciale vendibile: 52,00 m ²
CONFINI	Nord-est con Via Seneca; Sud-ovest con la particella 3730 del foglio 55; Sud-est con la particella 2280 del foglio 55; Nord-ovest con altra unità immobiliare.
PREZZO BASE	€ 25.500,00

7. Risposta: Stato di possesso

L'immobile in oggetto risulta occupato

8. Risposta: Esistenza di vincoli od oneri, condominiali, da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria, di carattere storico-artistico, diritti di terzi (usufrutto, uso, abitazione e servitù)

Su tale abitazione non risultano gravare vincoli di natura condominiale, poiché non è inserito in un condominio.

Non vi sono vincoli di carattere storico-artistico.

Non vi sono diritti di terzi.



9. Risposta: Formalità, vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura

Atto esecutivo o cautelare, trascritto il 03.02.2020 ai nn. 926/767, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.12.2019, Unep Foggia, rep. n. 6784, a favore

e contro il
avente

per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo popolare (A4) in San Nicandro Garganico foglio 55 particella 3731 sub.5.

Ipoteca volontaria, iscritta il 04.12.2009 ai nn. 12144/1968, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03.12.2009 ai rogiti del rep. n. 41520/16416, a favore del

ipotecario di € 80.000,00 ed un capitale di € 40.000,00 durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo popolare (A4) in San Nicandro Garganico foglio 55 particella 3731 sub.5.

10. Risposta: Regolarità edilizia-urbanistica e agibilità

Si premette che, per verificare che non siano state eseguite opere non conformi rispetto al progetto assentito, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti e copia degli elaborati grafici; questi documenti hanno permesso di analizzare tutti gli aspetti tecnici, lo scrivente precisa che l'immobile oggetto di pignoramento e antecedente al 01 settembre 1967, dato emerso dai documenti estratti al Comune di San Nicandro Garganico vi sono richieste e pareri sulla sopraelevazione del suddetto immobile in data 13 gennaio 1967 e successivi pareri tecnici in merito all'abitabilità è evidente che la sua costruzione sia antecedente al 1967. Per quanto riguarda gli elaborati grafici la pianta del pianterreno esistente e modificato nelle porte estratta dal Comune di San Nicandro Garganico evidenzia che all'immobile oggetto di pignoramento ove oggi è l'ingresso sulla pianta di progetto risulterebbe una finestra e viceversa dove oggi vi è la finestra sul progetto una porta.



Inoltre vi è sempre allegata alla documentazione del Comune di San Nicandro Garganico la certificazione con licenza edilizia n°2874 del 13 gennaio 1967 per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione in questo centro urbano alla via Molise civ.224 costituito da un piano terra primo piano e piano attico presumibilmente inerente il fabbricato ove è inserito anche l'immobile oggetto di pignoramento anche se la via ed il numero civico non coincidono.

11. Risposta: Attestazione di Prestazione Energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica risultava assente; pertanto, è stata redatta dallo scrivente. Dall'APE risulta una classe energetica C.

11.a. Risposta: regolare accatastamento e oneri

Anche se risulta una piantina catastale inserendo foglio particella e subalterno dell'immobile pignorato, la planimetria inserita in catasto è risultata difforme poiché inerente sicuramente ad altro immobile perchè riporta un secondo piano e un altro indirizzo, per cui va predisposto e presentato nuovo accatastamento per la somma di € 450,00.

11.b. Risposta: conformità tra stato attuale e planimetria catastale

Come sopra indicato essendo la planimetria catastale difforme è palese che non sia possibile stabilirne la conformità.

Per la presentazione della nuova piantina ci si riporta alla risposta 11.a.

11.c. Risposta: Licenza o concessione edilizia, permesso di costruzione

L'immobile risulta essere stato costruito prima del 01 settembre 1967.



11.d. Risposta: realizzazione secondo il rispetto delle norme edilizie

Lo scrivente dall'esame dell'immobile, confrontando l'immobile o meglio il fabbricato ove insiste l'immobile oggetto di pignoramento, verificando che le sopraelevazioni siano state accertate e consolidate dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro Garganico può presumere che la sua realizzazione rispettasse le norme edilizie dell'epoca della sua costruzione.

11.e. Risposta: opere abusive e sanatorie

Va presentato nuovo progetto in Comune per indicare la rappresentazione grafica della diversa distribuzione degli spazi interni oltre che della porta d'ingresso e della finestra poiché difformi con la pianta estratta dal Comune di San Nicandro Garganico, tale abuso risulta sanabile al costo di circa € 4.000,00.

12. Risposta: Cessione in proprietà dell'immobile

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall' art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.



LOTTO 1

Tipologia del bene
Abitazione di tipo popolare
Descrizione
Immobile sito in zona semicentrale a piano terra. E' costituito da un ingresso soggiorno, un vano cucina di piccole dimensioni, un vano camera da letto, un ripostiglio senza porta e un vano bagno di piccole dimensioni con il soffitto spiovente, si precisa inoltre che solo l'ingresso ha la porta comunicante con l'esterno ed una finestra abbastanza ampia posta nel vano cucina.
Comune di ubicazione
San Nicandro Garganico
Indirizzo
Via Seneca n.4 (ex Via Calabria)
Confini
Nord-est con Via Seneca; Sud-ovest con la particella 3730 del foglio 55; Sud-est con la particella 2280 del foglio 55; Nord-ovest con altra unità immobiliare.
Estensione e dati catastali
Fg. 55 P.IIa 3731 sub.5 categoria A/4 Vani 2,5 superficie catastale 52 m ² classe 3 Rendita catastale € 96,84
Proprietario
Titolo di provenienza
Compravendita con atto del 03.12.2009 in Notar _____, rep. n. 41519/16415, trascritto il 04.12.2009 ai nn. 12143/8664 da potere di il _____
Iscrizioni e trascrizioni gravanti
Atto esecutivo o cautelare , trascritto il 03.02.2020 ai nn. 926/767, nascente da verbale di pignoramento immobili del 24.12.2019, Unep Foggia, rep. n. 6784, a favore della _____
proprietà di abitazione di tipo popolare (A4) in San Nicandro Garganico foglio 55 particella 3731 sub.5.
Ipoteca volontaria , iscritta il 04.12.2009 ai nn. 12144/1968, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 03.12.2009 ai rogiti del Notaio _____, rep. n. 41520/16416, a favore del _____, domicilio _____
_____ per un montante ipotecario di € 80.000,00 ed un capitale di € 40.000,00 durata 25 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo popolare (A4) in San Nicandro Garganico foglio 55 particella 3731 sub.5.
Stato di occupazione
Occupato
Regolarità edilizio-urbanistiche
Risultano abusi sanabili
Conformità catastale
Indirizzo errato sulla visura catastale e piantina catastale difforme in quanto inerente ad altro immobile non oggetto di pignoramento.
Abitabilità e agibilità
Immobile ante 01 settembre 1967
Prezzo base d'asta
€ 25.500,00
Diritto e quota
Diritto di proprietà e quota 1/1



INDICE ALLEGATI:

- **Allegato 1:** Verbale di accesso all'immobile;
- **Allegato 2:** Visura storica e attuale, elenco immobili fabbricati, estratto di mappa, planimetria catastale ed elaborato grafico dello stato di fatto del piano terra;
- **Allegato 3:** Ortofoto
- **Allegato 4:** Rilievi fotografici dell'immobile;
- **Allegato 5:** Osservatorio mercato immobiliare;
- **Allegato 6:** Richiesta e copia della documentazione reperita presso i pubblici uffici;
- **Allegato 7:** Attestato di Prestazione Energetica.

