

Tribunale Ordinario di Foggia

**III Sezione
Esecuzione Immobiliare**

R.E. n° 88 / 2020

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott.ssa Valentina PATTI**

**Esperto stimatore
LECCESE geom. Ivano**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

Immobili ubicati

**Foggia (FG)
Localita Rignano Garganico Scalo
Appartamento con annessa soffitta [fgl.13-p.lla57-sub1]
Box [fgl.13-p.lla56-sub33]**

**Vieste (FG)
Via Marchese n° 23
Appartamento [fgl.13-p.lla140-sub1]**



Sommario

➤ PREMESSA	pag. 3
➤ CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 7
• 1.1 – Immobili oggetto di pignoramento	pag. 7
• 1.2 – Identificazione catastale	pag. 7
• 1.3 – Descrizione degli immobili	pag. 11
✓ 1.3.1 – Descrizione generale	pag. 11
✓ 1.3.2 – Descrizione degli immobili in Foggia	pag. 12
✓ 1.3.3 – Descrizione dell'immobile in Vieste	pag. 20
➤ CAP 2 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – EDILIZIA - URBANISTICA	pag. 22
• 2.1 – Atto di provenienza – concessioni e/o licenze edilizie	pag. 22
➤ CAP 3 – STATO DI POSSESSO	pag. 27
➤ CAP 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 27
➤ CAP 5 – REGOLARITA' TRIBUTI/VINCOLI – ONERI CONDOMINIALI	pag. 28
• 5.1 – Oneri condominiali	pag. 28
• 5.2 – Tributi locali dei Comuni	pag. 29
➤ CAP 6 – COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	pag. 29
➤ CAP 7 – STIMA IMMOBILIARE	pag. 30
• 7.1 – Valutazione del bene	pag. 30
• 7.2 – Criteri di stima	pag. 30
• 7.3 – Fonti di informazione	pag. 30
• 7.4 – Stima dell'immobile	pag. 30
➤ CAP 8 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	pag. 41
➤ CAP 9 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	pag. 42
➤ ALLEGATI	pag. 43

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Premessa

Il sottoscritto geom. Ivano Leccese, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia con il n. 2434, in qualità di **esperto stimatore**, veniva nominato nel procedimento in epigrafe, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina PATTI, all'udienza del **15 aprile 2021** e in data **21 ottobre 2021** il suddetto Giudicante preso atto dell'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto, poneva i seguenti quesiti:

“affinché, esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione”, l'esperto proceda:

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 vent'anni alla trascrizione del pignoramento) segnalando al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.*
- Ibis. 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*
- Iter. La 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, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*
- Iquater. 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.*
- Iquinquies. 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.*
- 2bis. 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 SOGEL, 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 staggito.*
3. *All'analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali e 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, precisamente 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,*

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



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.

- 4bis. *Alla specificazione, in forma tabellare, delle superficie 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 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'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, terzo 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) 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 5000 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 essei 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 atto, 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;

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



c) accertare se siano stati costruiti prima del primo settembre 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 eventualmnte 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 delle edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato all'ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili ad 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 di 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'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.

Il Giudice concedeva all'**esperto** il termine di 90 gg. per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

In data **21 ottobre 2021**, l'esperto per mezzo di portale telematico dell'Agenzia delle Entrate ufficio del Catasto di Foggia "SISTER", provvedeva a reperire relative **visure storiche e planimetrie catastali** degli immobili oggetto di perizia – (**all.1**).

In data **23 ottobre 2021**, l'esperto inoltrava comunicazione di inizio operazioni peritali a tutte le parti in causa [a mezzo pec agli indirizzi riconducibili ai difensori di entrambe le parti; per il debitore \ per il creditore

e a mezzo raccomandata AR, alla parte eseguita

da eseguirsi in data **10 novembre 2021 alle ore 10:00** presso gli immobili oggetto di esecuzione siti in Foggia (FG), Località Rignano Garganico Scalo - (**all.2**).

In data **08 novembre 2021**, l'esperto inoltrava **richiesta di accesso agli atti amministrativi** presso il Comune di Foggia (FG) – ufficio SUE – al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni eseguiti, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi – (**all.3**).

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



In data **10 novembre 2021** alle ore 10:00, l'**esperto**, si recava presso i luoghi di verifica e, più precisamente a Foggia (FG) in Località Rignano Garganico Scalo, per dare inizio alle operazioni peritali. Sui luoghi oltre all'**esperto** è intervenuto il sig.

in qualità di delegato dalla coniuge quest'ultima individuata come parte esecutata. Si è proceduto con la verifica quantitativa e qualitativa degli immobili oggetto di esecuzione, producendo inoltre, documentazione metrica e fotografica, quest'ultima atta a riscontrare la rispondenza alle planimetrie catastali. L'**esperto**, dopo aver redatto e letto il relativo verbale, con la sottoscrizione dello stesso da parte degli intervenuti, alle ore 11:00 concludeva le operazioni peritali - (**verbale inizio delle operazioni peritali - all.4**).

In data **23 novembre 2021**, l'**esperto** inoltrava **richiesta della regolarità del pagamento di tutti i tributi locali riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione** presso il Comune di Foggia (FG) – ufficio tributi/annona – (**all.5**).

In data **23 novembre 2021**, l'**esperto** inoltrava **richiesta di accesso agli atti amministrativi** presso il Comune di Vieste (FG) – ufficio urbanistica – al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene esecutato, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso – (**all.6**).

In data **23 novembre 2021**, l'**esperto** inoltrava **richiesta della regolarità del pagamento di tutti i tributi locali riguardante l'immobile oggetto di esecuzione** presso il Comune di Vieste (FG) – ufficio tributi – (**all.7**).

L'**esperto** al fine di reperire copie di atti pubblici di compravendita riguardanti gli immobili ad oggetto, eseguiva regolari accessi presso **l'Archivio Notarile di Foggia** nonché eseguiva richieste presso **studio Notarile del dott.**

In data **24 novembre 2021**, l'**esperto** si recava presso l'Agenzia delle Entrate **all'ufficio della Conservatoria di Foggia**, al fine di eseguire ispezione ipotecaria del periodo ventennale riferito agli immobili oggetto di perizia.

In data **12 gennaio 2021** alle ore 10:00, l'**esperto**, si recava presso i luoghi di verifica e, più precisamente a Vieste (FG) in Via Marchese n.23, per proseguire con le operazioni peritali. Sui luoghi oltre all'**esperto** è intervenuto il sig. in qualità di delegato dalla coniuge sig.ra quest'ultima individuata come parte esecutata. Si è proceduto con la verifica quantitativa e qualitativa degli immobili oggetto di esecuzione, producendo inoltre, documentazione metrica e fotografica, quest'ultima atta a riscontrare la rispondenza alle planimetrie catastali. L'**esperto**, dopo aver redatto e letto il relativo verbale, con la sottoscrizione dello stesso da parte degli intervenuti, alle ore 11:30 concludeva le operazioni peritali - (**verbale inizio delle operazioni peritali - all.8**).

L'**esperto** esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Cap 1 – Identificazione e descrizione di beni

1.1 – Immobili oggetto di pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente agli atti.

Di seguito si elencano gli immobili oggetto di verifica:

1. Appartamento con annessa soffitta sito nel Comune di Foggia (FG) alla località Rignano Garganico Scalo, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. D643, Catasto Fabbricati, **foglio 13, particella 57, sub 1**, piano terra e 3°.
2. Box auto sito nel Comune di Foggia (FG) alla località Rignano Garganico Scalo, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. D643, Catasto Fabbricati, **foglio 13, particella 56, sub 33**, piano terra.
3. Appartamento sito nel Comune di Vieste (FG) in Via Marchese n.23, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. L858, Catasto Fabbricati, **foglio 13, particella 140, sub 1**, piano terra.

1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati attualmente al N.C.E.U. dei Comuni di Foggia (FG) e Vieste (FG) come di seguito descritti:

1. immobile (*appartamento residenziale di tipo economico*) sito nel Comune di Foggia (FG), località Rignano Garganico Scalo, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. D643, Catasto Fabbricati, **foglio 13, particella 57, sub 1**, piano terra interno 1 e piano 3°, zona censuraria 2, **natura A/3**, classe 2, consistenza vani 6 – sup. cat. tot. *mq 149*, rendita € 340,86 - in ditta:

proprietà per 1/1.

Si rilevava con sopralluogo del 10 novembre 2021, la non conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali.



Data presentazione: 08/07/1995 - Data: 25/10/2021 - T308881 - Richiedente: LCCVNI73H19D643S
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE. MUN. DI (LEV)
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652) LIRE 385

Planimetria di u.i.u. in Comune di FOGGIA via STR. PRIVILE. PER RIGLIANO G.CO. SCAVO CIV. _____

stessa Ditta

PIANTA PIANO TERRA
H: 3.00

stessa Ditta

PIANTA PIANO TERZO (SOTTOTERRANEO)
H: 1.60

STRALCIO PLANIMETRICO
RAPP. 1:1000

ORIENTAMENTO
SCALA DI

01097815

Catasto del Suburbio - Anziane al 25/10/2021 - Comune di FOGGIA (D643) - Foglio: 13 - Particella: 57 - Subalterno: 1 >
 Catasto del Suburbio - Anziane al 25/10/2021 - Comune di FOGGIA (D643) - Foglio: 13 - Particella: 57 - Subalterno: 1 >
 VIA RIGLIANO G.CO. SCAVO piano: 1; interno: 1;

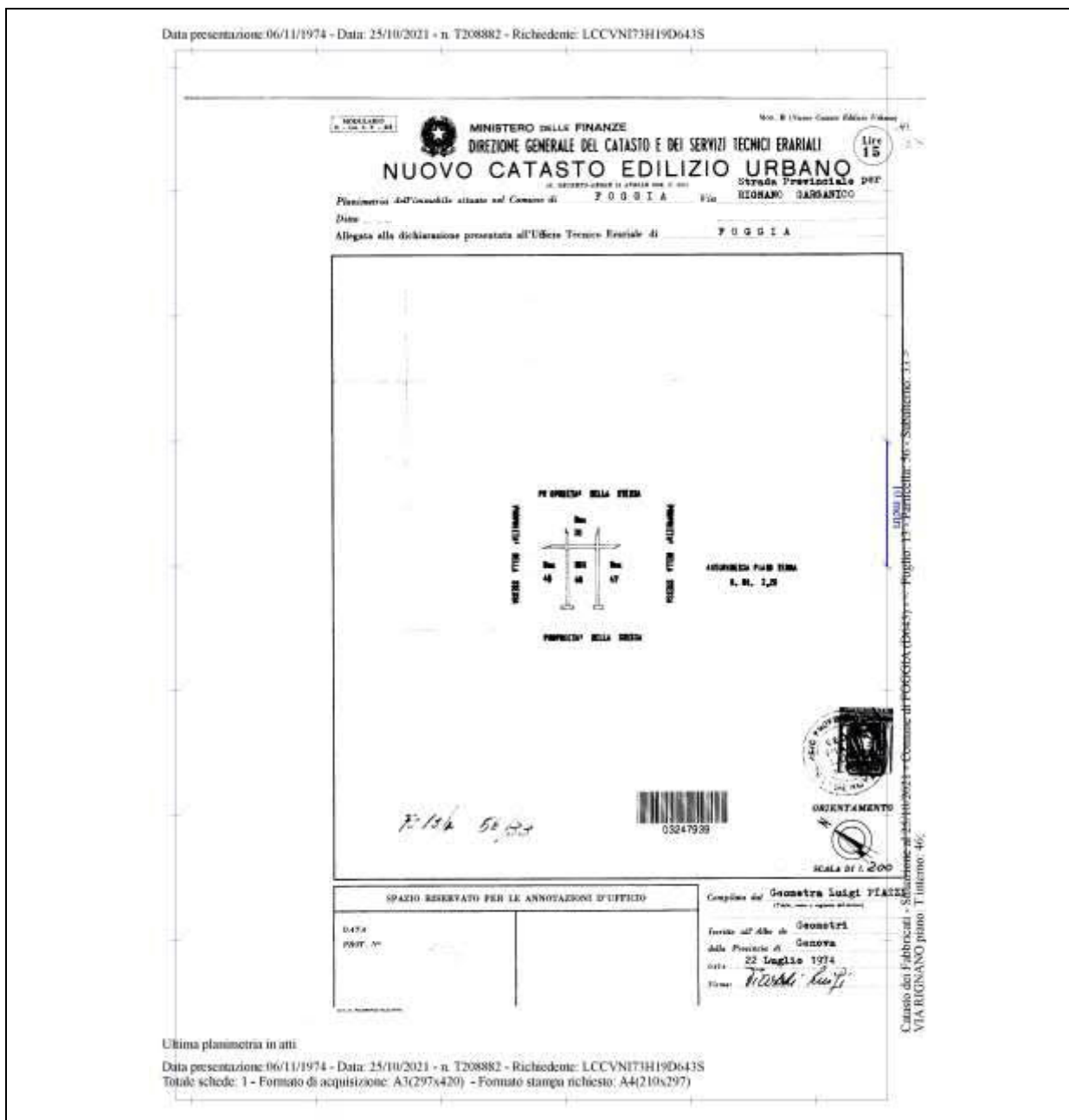
Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilato dal <u>GEOMETRA</u> <u>DE MATTEO PIETRO</u> iscritto all'albo dei <u>GEOMETRI</u> della provincia di <u>FOGGIA</u> n. <u>1303</u> Data presentazione: 08/07/1995 - Data: 25/10/2021 - T308881 - Richiedente: LCCVNI73H19D643S Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa: A4 (210x297)	RISERVATO ALL'UFFICIO 100 5-2-20
--	--	--

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
 Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia
 Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
 e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
 C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

2. immobile (*box auto*) sito nel Comune di Foggia (FG), località Rignano Garganico Scalo, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. D643, Catasto Fabbricati, **foglio 13, particella 56, sub 33**, piano terra interno 46, zona censuraria 2, **natura C/6**, classe 3, consistenza mq 10 – sup. cat. tot. mq 12, rendita € 31,50 - in ditta:

proprietà per 1/1.

Si rilevava con sopralluogo del 10 novembre 2021, la conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali.

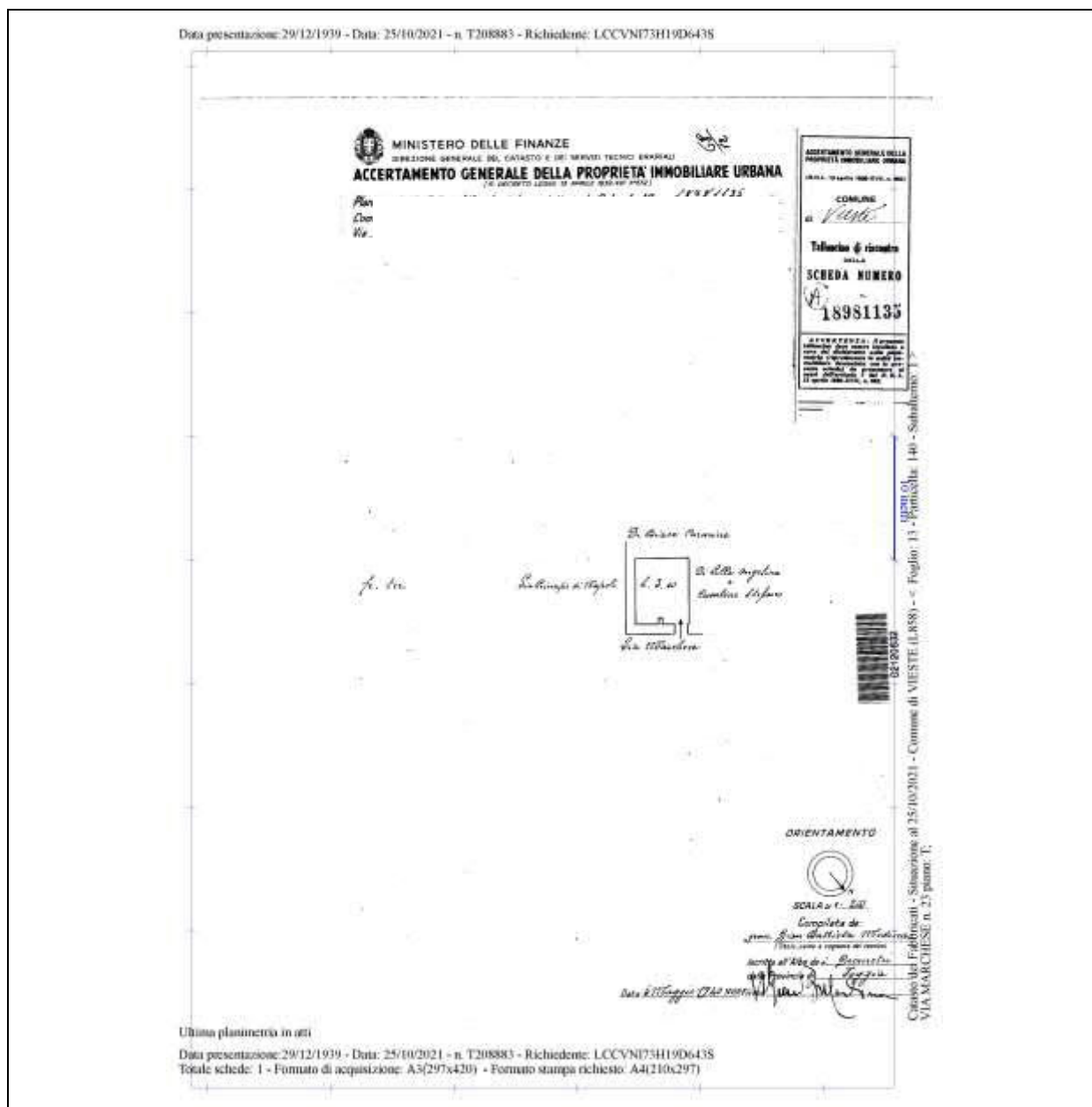


Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
 Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
 Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
 e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
 C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

3. immobile (*fabbricato rurale ad uso abitativo*) sito nel Comune di Vieste (FG), Via Marchese n.23, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. L858, Catasto Fabbricati, **foglio 13, particella 140, sub 1**, piano terra, **natura A/6**, classe 5, consistenza vani 1 – sup. cat. tot. mq 29, rendita € 77,47 - in ditta:

proprietà per 1/1.

Si rilevava con sopralluogo del 12 gennaio 2022, la non conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali ed inoltre tale immobile risulta ancora accatastato con categoria A/6 non conforme alle nuove disposizioni dell’Agenzia delle Entrate.



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
 Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
 Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
 e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
 C.F.: LCC VNI 73H19 D6438 - P.Iva 04025910714



1.3 – Descrizione degli immobili

1.3.1 – Descrizione generale

Gli immobili sono situati in località Rignano Graganico Scalo, in zona *extraurbana* – *zona agricola* del Comune di Foggia (FG).

1. immobile (*appartamento residenziale di tipo economico*) - *foglio 13, particella 57, sub 1*;



2. immobile (*box auto*) - *foglio 13, particella 56, sub 33*;



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



L'immobile è situato in Via Marche n.23, in zona *centrale* del Comune di Vieste (FG).

3. immobile (*fabbricato rurale ad uso abitativo*) - *foglio 13, particella 140, sub 1*;



1.3.2 – Descrizione degli immobili - Comune di Foggia

L'edificio in cui è inserito l'immobile ad oggetto (*risalente all'anno 1968*); è costituito da uno stabile condominiale "IN BLOCCO" con tre piani fuori terra oltre piano sottotetto a cantine; con ingresso posto al livello del marciapiede di via principale.



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Le caratteristiche strutturali dell'intero edificio risultano con struttura portante in c.a. e muratura di tompagno del tipo mista intonacata sulle due faccie, nonché copertura del tipo a falda, il tutto in *scarsa condizione manutentiva*.

1. [Immobile (*appartamento residenziale di tipo economico*) - foglio 13 – p.lla 57 - sub 1]

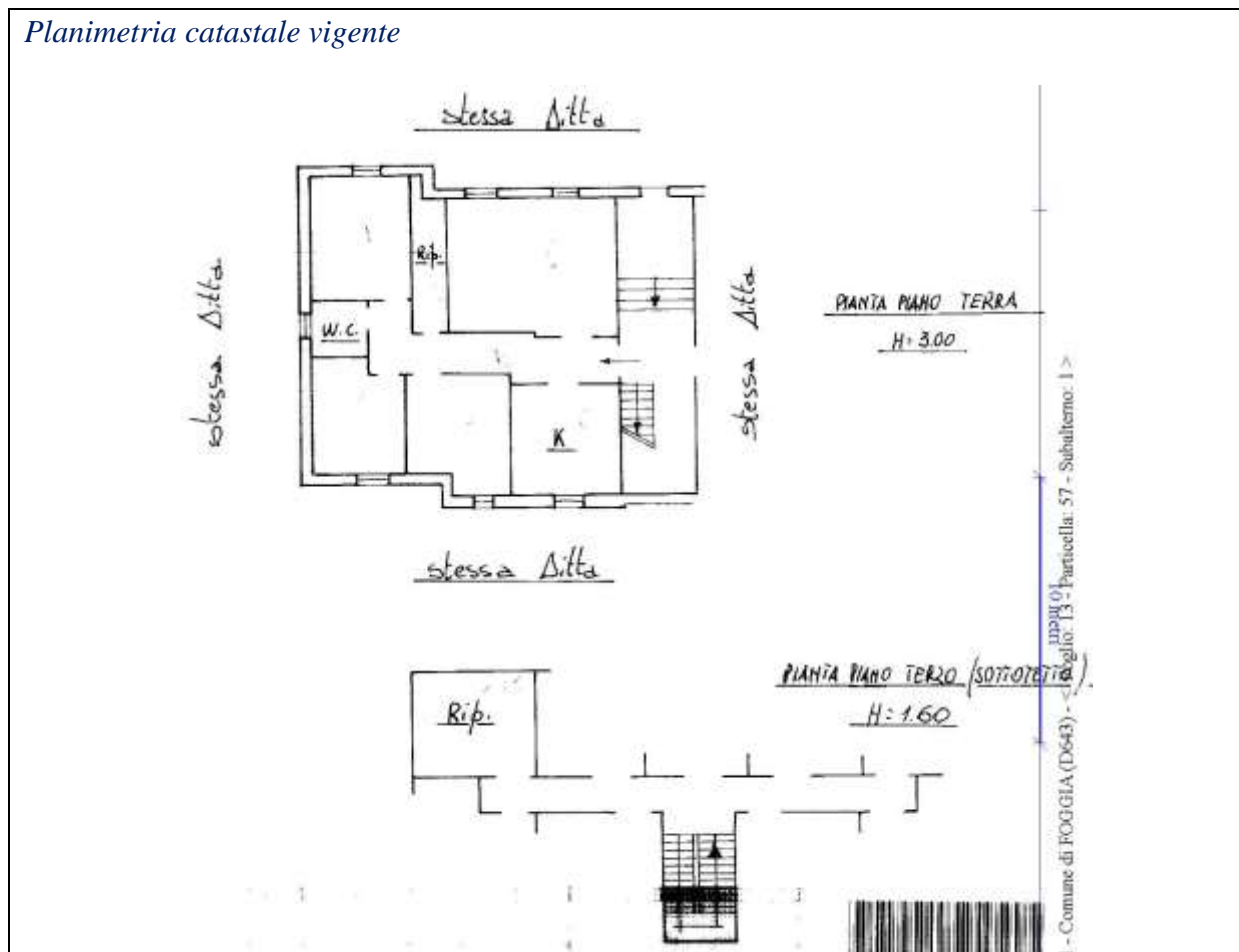
All'appartamento ad uso residenziale, posto al piano terra dell'edificio sopra citato, si accede tramite portoncino e scalinata, posti a ridosso del marciapiede su via principale.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da 6 vani abitabili.

Con l'espletamento della prima operazione peritale, l'esperto verificava la *conformità urbanistica e catastale*, in merito a tutta la documentazione reperita sia al Comune che al Catasto di Foggia.

A tal proposito si riscontrava la “non conformità” catastale a seguito della riscontrata diversa distribuzione degli spazi interni nonché in merito all'adeguamento delle planimetrie secondo le normative vigenti, che stabilisce la distinzione dei subalterni degli ambienti di pertinenza. Per maggior precisione la cantinola soffittata dovrà essere stralciata dalla planimetria dell'appartamento e generare un nuovo subalterno, redigendo nuovo DOCFA con soppressione dell'attuale subalterno e generazione di due nuovi subalterni, uno per l'appartamento e l'altro per la cantina soffittata.

Planimetria catastale vigente



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

L'appartamento risultava (*nello stato di fatto verificato dall'esperto in data 10/11/2021*) così disposto:

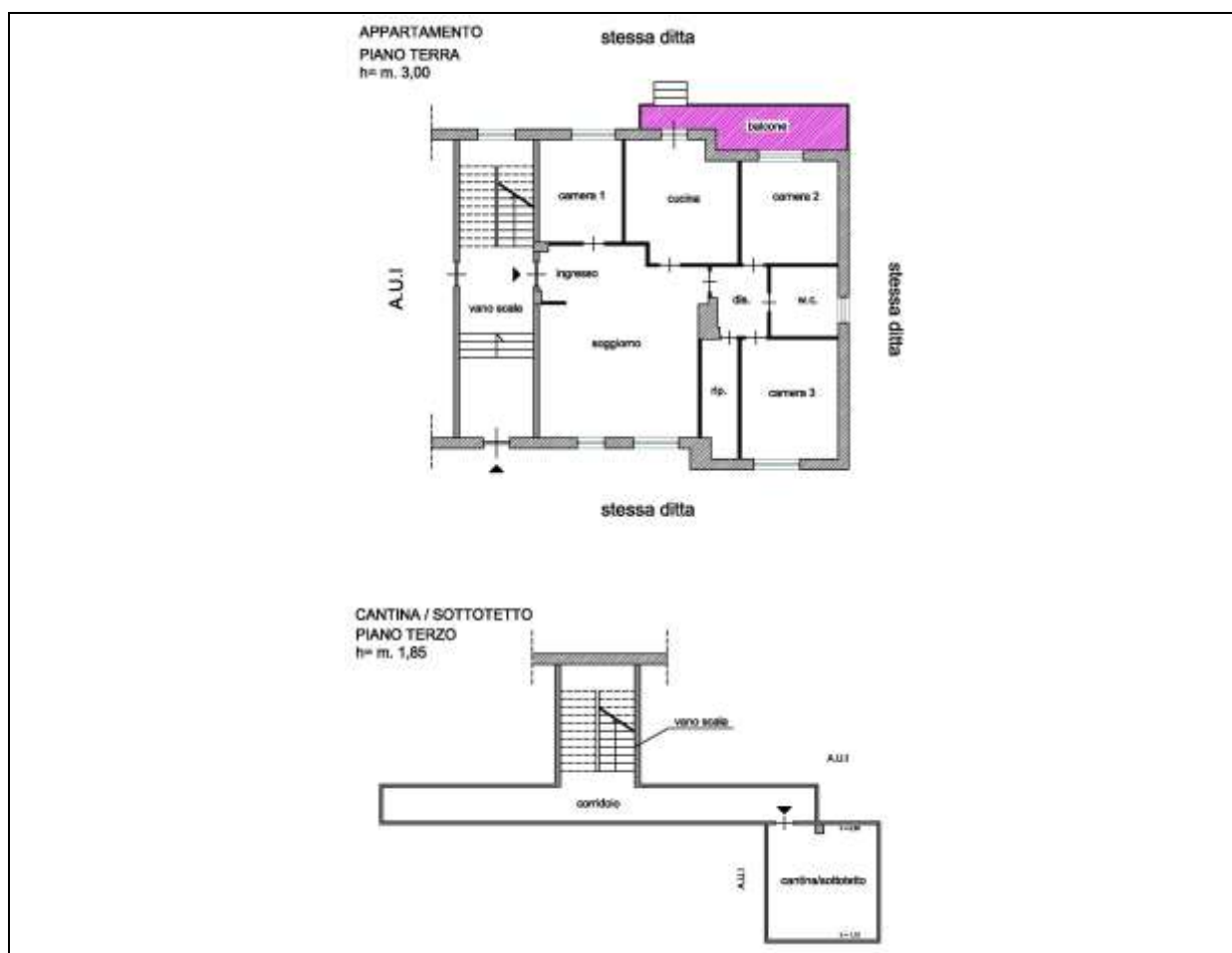
PIANO TERRA – RESIDENZIALE

- Ingr./soggiorno
- Cucina
- Camera 1
- Camera 2
- Camera 3
- Disimpegno
- Bagno
- Ripostiglio
- Balcone (con affaccio su verde)
-

PIANO TERZO – VANO SOFFITTA

- Vano unico (con ingresso da corridoio comune)

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ad oggetto risultavano in mediocre stato manutentivo e con rifiniture non di pregio; così come l'impiantistica rilevata in loco, risultata non adeguata alle normative vigenti.



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

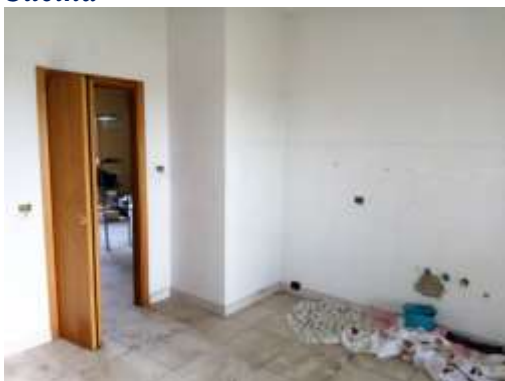
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

Così si illustra (appartamento piano terra):

Ingresso/Soggiorno



Cucina



Camera 1



Camera 3



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Camera 2



Rispostiglio



Disimpegno



Bagno



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Così si illustra (soffitta piano terzo):

Vano unico



Corridoio comune



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



2. [Immobile (*box auto*) - foglio 13 – p.lla 56 - sub 33]

L'edificio in cui è inserito l'immobile ad oggetto (*risalente all'anno 1968*); è costituito da una struttura "IN BLOCCO" con un piano fuori terra e copertura piana, con ingresso posto al livello stradale di area di lottizzazione.



Le caratteristiche strutturali dell'intero edificio risultano con struttura portante in c.a. e muratura di tompagno del tipo mista con mattoncini a faccia-vista, nonché copertura del tipo piana, il tutto in *scarsa condizione manutentiva*.

All'immobile ad uso box auto, posto al piano terra si accede tramite strada comune di lottizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da 1 vano unico.

Con l'espletamento della prima operazione peritale, l'esperto verificava la *conformità urbanistica e catastale*, in merito a tutta la documentazione reperita sia al Comune che al Catasto di Foggia.

A tal proposito si riscontrava la "conformità" catastale.

Il box auto risultava (*nello stato di fatto verificato dall'esperto in data 10/11/2021*) così disposto:

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



PIANO TERRA – BOX AUTO

- Vano unico (con ingresso da strada comune)



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



1.3.3 – Descrizione degli immobili - Comune di Vieste

Immobilie situato in Via Marche n.23, del Comune di Vieste (FG).

1. immobile (*fabbricato rurale ad uso abitativo*) - *foglio 13, particella 140, sub 1.*

L'edificio in cui è inserito l'immobile ad oggetto (*risalente alla fine del 1800*); è costituito da una struttura del tipo "IN BLOCCO" con tre piani fuori terra e copertura piana, con ingresso posto al livello stradale (zona a traffico limitato) in area centrale di lottizzazione.



Le caratteristiche strutturali dell'intero edificio risultano con struttura in muratura portante del tipo mista con intonaco a faccia-vista, nonché copertura del tipo piana, il tutto in *mediocre condizione manutentiva (si rilevavano alcune problematiche infiltrative e condesative)*.

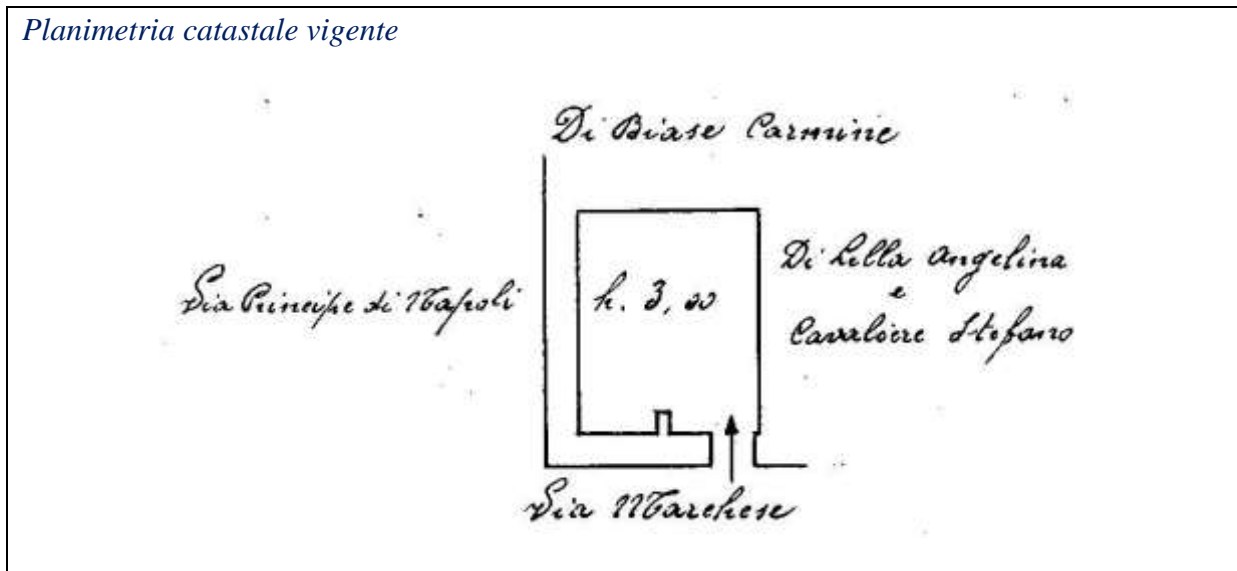
All'immobile ad uso abitazione rurale, posto al piano terra si accede tramite strada pubblica in zona centrale di lottizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da 1 vano unico e servizi.

Con l'espletamento della prima operazione peritale, l'esperto verificava la *conformità urbanistica e catastale*, in merito a tutta la documentazione reperita sia al Comune di Vieste (FG) che al Catasto di Foggia.

A tal proposito si riscontrava la "non conformità" catastale.

Planimetria catastale vigente



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

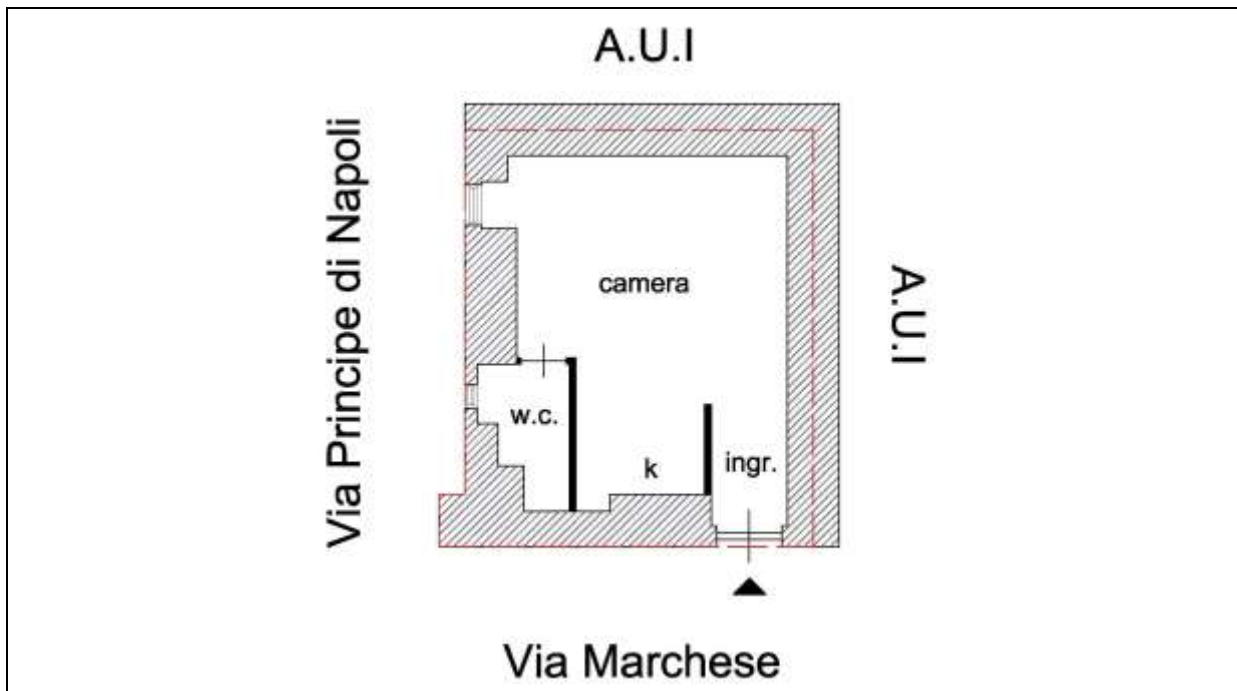
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



L'immobile risultava (*nello stato di fatto verificato dall'esperto in data 12/01/2022*) così disposto:

PIANO TERRA – RESIDENZIALE

- Vano unico (con ingresso da strada pubblica)
- Vano bagno



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714





Cap 2 – Situazione patrimoniale – edilizia – urbanistica

2.1 – Atto di provenienza/Concessioni e/o licenze edilizie

[Comune di Foggia – Località Rignano Garganico Scalo - Appartamento con soffitta (appartamento residenziale di tipo economico) - foglio 13 – p.lla 57 - sub 1, box auto foglio 13 – p.lla 56 - sub 33]

Provenienza

Con atto pubblico di compravendita del 26 aprile 2007, rep. n° 205086 e racc. n° 16805, presso lo Studio del Notar da una parte – la Signora:

il quale interveniva nel suindicato atto pubblico di compravendita, nella qualità di parte venditrice;

e dall'altra – la Signora:

quale promissario acquirente.

Si stipulava quanto segue:

la sig.ra vendeva alla sig.ra che accettava ed acquistava, **la piena proprietà** dell'immobile sito nel Comune di Foggia in località Rignano Garganico Scalo posto al piano terra della palazzina M distinto con il numero di interno 1 con annesso locale soffitta anch'esso col numero 1 nonché il locale box-auto distinti con il numero 46, facente parte del fabbricato tutto destinato a boxes sito al centro della Borgata. Gli immobili sopra

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

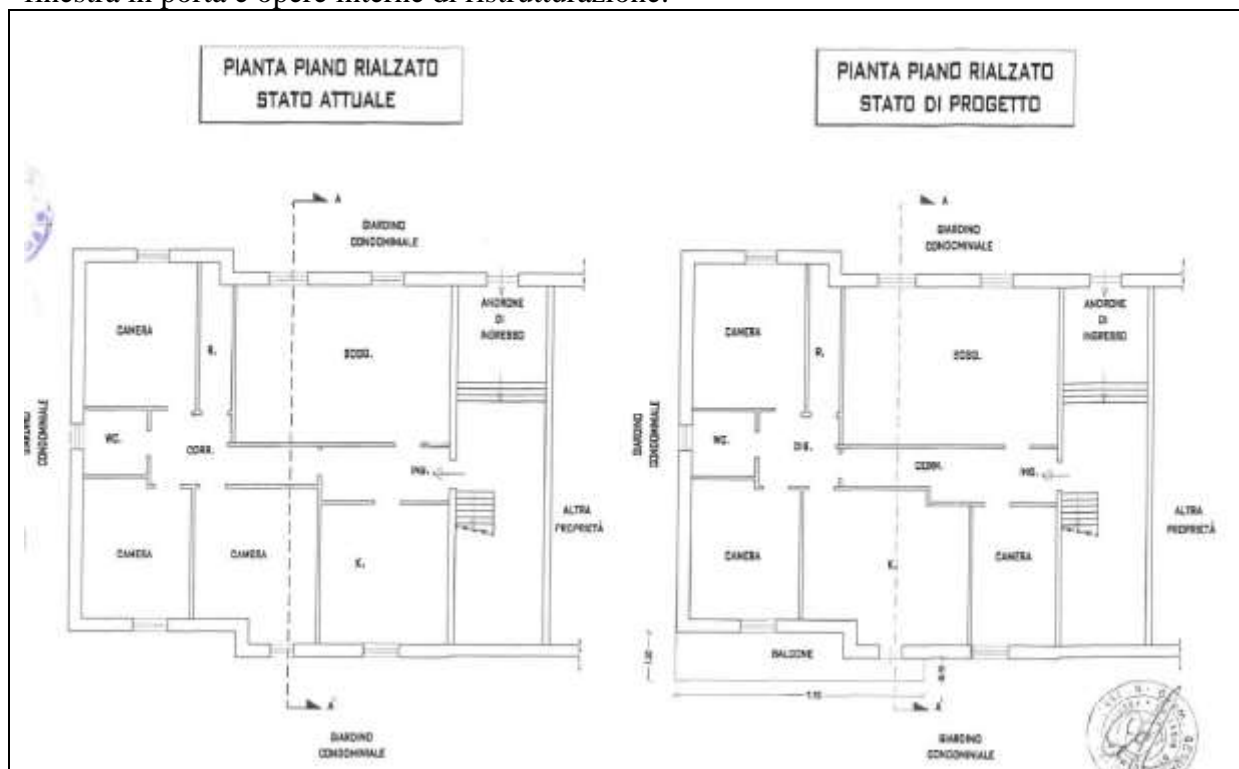
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



citati pervennero alla venditrice per acquisto fattone a titolo personale, dal sig. _____ con atto del 25/07/2000 del Notaio _____ di Manfredonia, ivi registrato il 14/08/2000 e trascritto a Foggia il 28/07/2000 ai nrr. 14299/10339. La venditrice dichiarava ai sensi di legge che la costruzione dell'appartamento oggetto del citato atto pubblico era stato autorizzato dal Comune di Foggia con concessione edilizia n.62 del 29/08/1968. Quanto in oggetto veniva trasferito ogni accessorio, pertinenza e comunione, con ogni servitù attiva e passiva, nonché con la proprietà condominiale alle parti comuni dell'edificio di cui all'articolo 1117 del Codice Civile.

Conformità urbanistica

Da quanto riscontrato in loco e dalla documentazione tecnica amministrativa reperita sia dagli uffici preposti del Catasto di Foggia che del Comune di Foggia si riscontrava la **non conformità catastale** per aver rilevato difformità riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni, rilevate come opere **SANABILI**. Si precisa che la struttura a balcone presente in loco, risulta quale opera oggetto di sanatoria regolarmente eseguita ed autorizzata dal Comune di Foggia come appresso descritto. Con autorizzazione n.62 del 29/08/1968 veniva rilasciata dal Comune di Foggia alla ditta _____, la concessione edilizia per la realizzazione di palazzine per civili abitazioni. I lavori ebbero inizio nell'agosto del 1968 ed ultimati il 21/06/1969 giusto certificato di ultimazione lavori datato 13/11/1970. In data 10/10/1973 veniva rilasciato dal Comune di Foggia il Certificato di Abitabilità. Tutti i documenti riguardanti la conformità urbanistica degli immobili siti in Foggia località Rignano Garganico Scalo come sopra citati, vengono allegati alla presente relazione come – (**all.10**). Con pratica edilizia “Super D.I.A.” n.876 E 2007 del 10/12/2007 – (**all.11**), veniva rilasciata dal Comune di Foggia, autorizzazione alla costruzione di una mensola balcone con trasformazione di una finestra in porta e opere interne di ristrutturazione.



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

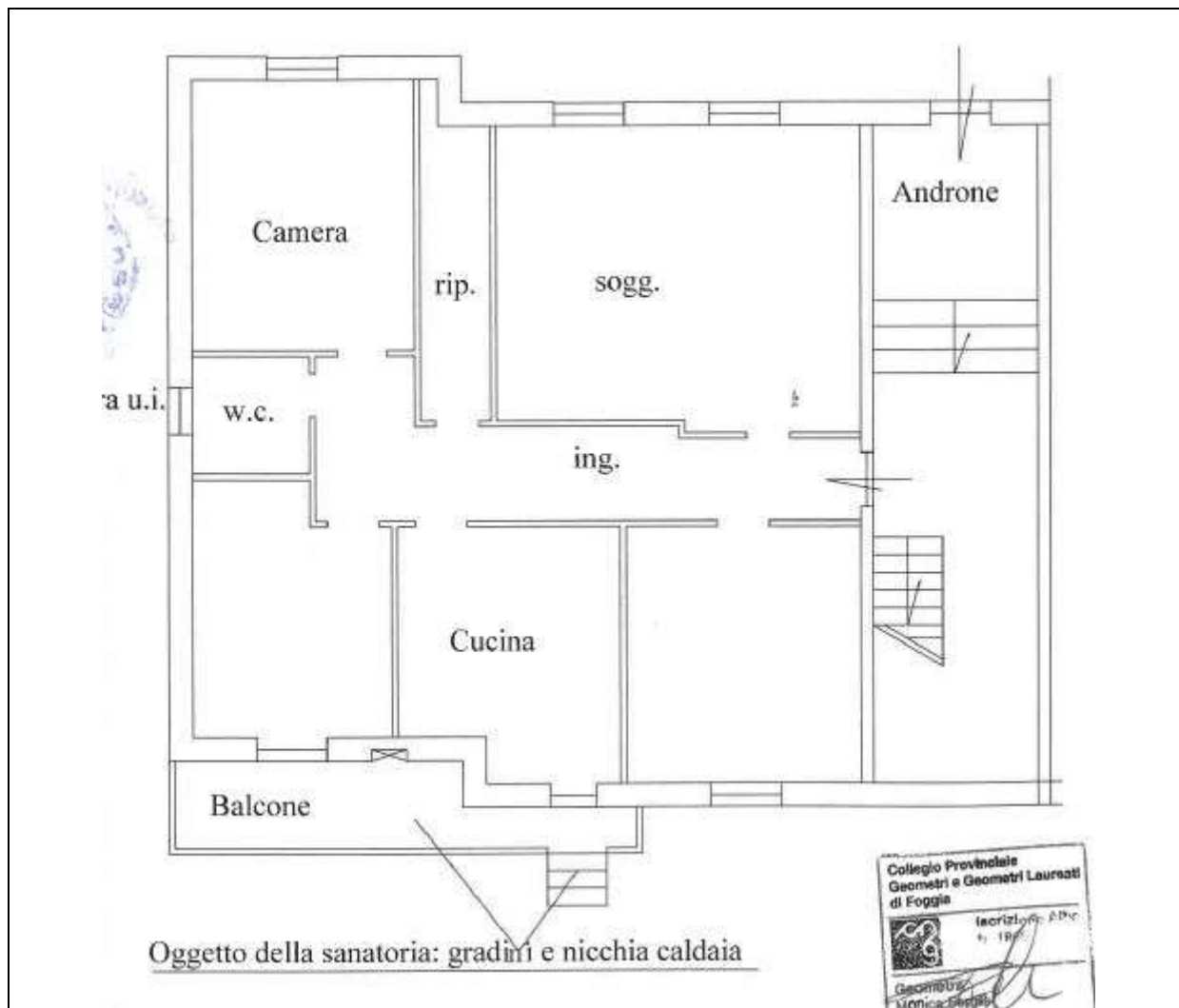
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

Con pratica edilizia “S.C.I.A. in sanatoria” n.1136 E 2013 del 15/07/2013 – (all.12), veniva rilasciata dal Comune di Foggia, autorizzazione alla costruzione di gradini alla mensola balcone e nicchia caldaia.



Pertanto ai fini urbanistici in data odierna si può confermare che all’immobile ad uso residenziale sito a Foggia e sopra citato occorre presentare sanatoria ai fini della diversa distribuzione degli spazi interni come appresso descritto e stimato.

Prestazioni tecniche ai fini delle pratiche in sanatoria:

(si precisa che la stima dei costi appresso descritta, potrebbe subire variazioni e/o arrotondamenti)

1) CILA in sanatoria

- diversa distribuzione interna (sanzione da versare al Comune di Foggia) € 1.000,00
- diritti di segreteria (tributi da versare al Comune di Foggia) € 80,00
- onorario tecnico redattore della pratica edilizia in sanatoria € 1.200,00

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



2) Variazione catastale

- onorario tecnico - redazione DOCFA (variazione catastale) (soppressione dell'attuale subalterno 1 e generazione di due subalterni Uno per l'appartamento, l'altro per la soffitta)	€ 1.500,00
- tributi catastali (tributi da versare all'Agenzia delle Entrate)	€ 100,00
3) APE (Attestato di prestazione energetica)	€ 250,00
- tributi Regione Puglia	€ 10,00

Le suddette quantificazioni riguardanti i costi per l'espletamento delle pratiche in sanatoria al fine di rendere vendibile l'immobile ad oggetto, ammonta a complessivi **€ 4.140,00 (euro quattromila cento quaranta / 00) compreso oneri fiscali e previdenziali, che saranno decurtati dalla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ad oggetto.**

[Comune di Vieste (FG) – Via Marchese n.23 - Appartamento (*fabbricato rurale ad uso abitativo*) - *foglio 13 – p.lla 140 - sub 1*]

Provenienza

Con atto pubblico di compravendita del 24 gennaio 2008, rep. n° 47581 e racc. n° 20841, presso lo Studio del Notar da una parte – le Signore:

le quali intervenivano nel suindicato atto pubblico di compravendita, nella qualità di parte venditrice;
e dall'altra – la Signora:

quale promissario acquirente.

Si stipulava quanto segue:

La sig.ra _____ donava a _____ che con animo grato accettava, il diritto di usufrutto vita sua natural durante, sul VANO di CASA in piano terra sito in abitato di Vieste alla Via Marchese civico 23, confinante con la detta Via, con vano scala sporgente sul civico 25 e con Via Principe di Napoli, salvi se altri più precisi e recenti confini.

Lo stesso era riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune, in ditta a " _____", con la consistenza di: "foglio 13, p.lla 140/1, Via Marchese n. 23, p.t., Categ. A/6, cl. 5, vani 1, RC Euro 77,47".

La sig.ra _____ vendeva a _____ che accettava l'acquisto, la nuda proprietà sull'immobile sito in abitato di Vieste alla Via Marchese, civico 23, come sopra descritto.

La sig.ra _____ dichiarava che il suddetto immobile le era pervenuto in virtù di successione testamentaria della zia _____ deceduta in Vieste il 20 settembre 1978, la quale aveva regolato la propria successione con testamento pubblico del 28 luglio 1978 a rogito del Notaio _____ di Vieste, passato agli atti "inter vivos" con verbale in data 22 novembre 1979, registrato a Manfredonia il 27 detti al n. 2779; giusta denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Manfredonia al n. 8 vol. 123.

Studio Tecnico**Geom. Ivano LECCESE**

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Con il su citato testamento aveva disposto del suddetto immobile devolvendo l'usufrutto in favore del coniuge e la nuda proprietà in favore della nipote ex-sorore qui costituita. L'usufrutto in favore di si era consolidato alla nuda proprietà in morte del medesimo avvenuta in data 24 febbraio 1993.

La donazione e la vendita avvenivano nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trovava, con ogni accessorio, pertinenza, comunione e servitù attiva e passiva.

La donazione era fatta in conto della legittima spettante alla donataria sulla futura successione della donante, e per l'eccedenza in conto della disponibile con espressa dispensa da collazione relativamente a tale eccedenza.

La sig.ra dichiarava - per la Legge 28.02.1985 n. 47 art. 40 e successive modifiche ed integrazioni, che il fabbricato oggetto del presente atto **era stato costruito antecedentemente al primo settembre 1967** e che successivamente a tale data non erano intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe stato necessario il rilascio di licenza o concessione edilizia o permesso a costruire ovvero la presentazione di denuncia di inizio di attività.

Con ricongiungimento di usufrutto del 17/02/2015 protocollo n. FG0023339 in atti dal 27/01/2016 (n. 1437.1/2016), la sig.ra diventava legittima proprietaria 1/1 dell'immobile in Vieste.

Conformità urbanistica

Con accesso agli atti presso gli uffici di competenza del Comune di Vieste (FG), si prendeva atto della comunicazione [*prot. n. 0035877 del 26-11-2021*] resa a mezzo pec – (***all.14***) in cui gli uffici del servizio urbanistica del suddetto Comune, riferivano allo scrivente c.t.u. che l'immobile in questione era ubicato nel Borgo Ottocentesco dello stesso Comune e pertanto la sua costruzione era datata verso la fine del 1800 circa e, agli atti, non era presente la dichiarazione di agibilità.

Pertanto ai fini urbanistici si può confermare che per l'immobile sopra citato ad uso residenziale sito a Vieste (FG) occorre presentare sanatoria ai fini della diversa distribuzione degli spazi interni come appresso descritto e stimato, nonché variazione catastale ed aggiornamento della categoria da A/6 a A/4.

Prestazioni tecniche ai fini delle pratiche in sanatoria:

(si precisa che la stima dei costi appresso descritta, potrebbe subire variazioni e/o arrotondamenti)

1) CILA in sanatoria

- diversa distribuzione interna (sanzione da versare al Comune di Vieste) € 1.000,00
- diritti di segreteria (tributi da versare al Comune di Vieste) € 80,00
- onorario tecnico redattore della pratica edilizia in sanatoria € 1.200,00

2) Variazione catastale

- onorario tecnico - redazione DOCFA (variazione catastale e di categoria) € 1.200,00
- tributi catastali (tributi da versare all'Agenzia delle Entrate) € 50,00

3) APE (Attestato di prestazione energetica)

- tributi Regione Puglia € 10,00

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Le suddette quantificazioni riguardanti i costi per l'espletamento delle pratiche in sanatoria al fine di rendere vendibile l'immobile ad oggetto, ammonta a complessivi € 3.790,00 (euro tremila settecento novanta / 00) compreso oneri fiscali e previdenziali, che saranno decurtati dalla stima del più probabile valore di mercato dell'immobile ad oggetto.

Cap 3 – Stato di possesso

[Comune di Foggia – Località Rignano Garganico Scalo - Appartamento con soffitta (appartamento residenziale di tipo economico) - foglio 13 – p.lla 57 - sub 1, box auto foglio 13 – p.lla 56 - sub 33]

Gli immobili in Foggia sopra citati risultano in stato di abbandono e non corredati di allaccio ai servizi primari.

[Comune di Vieste (FG) – Via Marchese n.23 - Appartamento (fabbricato rurale ad uso abitativo) - foglio 13 – p.lla 140 - sub 1]

L'immobile in Vieste sopra citato risulta destinato ad abitazione di carattere non continuativo (residenza estiva) corredato solo di allaccio acqua e corrente elettrica.

Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

Ispezione Ipotecaria – Periodo dal 1974 al 23/11/2021 - (all. 15)

Dati della richiesta:

Cognome

Nome

Codice fiscale

Data di nascita

Periodo da ispezionare dal 01/01/1974

Tipo di formalità Trascrizioni contro – Iscrizioni contro

Annotazioni favore e contro

Elenco sintetico delle formalità

1) *ISCRIZIONE CONTRO del 02/05/2007 – Registro Particolare 1929 - Registro Generale 10749*

Pubblico Ufficiale

– Repertorio 205087/16806 del 26/04/2007

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in Foggia (FG)

2) TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2017 – Registro Particolare 15261 - Registro Generale 20521

Pubblico Ufficiale – Repertorio 217992/23780 del 25/09/2017

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in Foggia (FG)

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 18/05/2020 – Registro Particolare 6091 - Registro Generale 8217

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP – Repertorio 718/2020 del 24/02/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Foggia (FG), Vieste (FG)

Cap 5 – Regolarità tributi / vincoli – Oneri condominiali

5.1 – Oneri Condominiali

[Comune di Foggia – Località Rignano Garganico Scalo - Appartamento con soffitta (appartamento residenziale di tipo economico) - foglio 13 – p.lla 57 - sub 1, box auto foglio 13 – p.lla 56 - sub 33]

Dalla dichiarazione a mezzo mail del 17/01/2022 resa dall'Amministratore del Condominio "Borgata ERIDAUNIA" la sig.ra _____ riferita agli immobili sopra indicati si è preso atto della debitoria dichiarata – (all.16).

Dal consuntivo per l'anno 2020, fino al 31 dicembre 2020, la _____ risultava avere una debitoria di complessivi € 2.901,23 di cui € 2.819,24 riferiti all'appartamento ed € 81,99 riferiti al box.

Oltre al suddetto saldo passivo, risultava esserci una debitoria di € 612,00 riferita all'anno 2021.

Pertanto il totale della debitoria condominiale al 31 dicembre 2021 riferita agli immobili siti nella località Scalo Rignano Garganico in Foggia risulta essere di complessivi € 3.513,23.

[Comune di Vieste (FG) – Via Marchese n.23 - Appartamento (fabbricato rurale ad uso abitativo) - foglio 13 – p.lla 140 - sub 1]

Non presente una gestione condominiale.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



5.2 – Tributi locali dei Comuni

COMUNE DI FOGGIA:

In data **23 novembre 2021**, l'esperto inoltrava **richiesta della regolarità del pagamento di tutti i tributi locali riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione** presso il Comune di Foggia (FG) – ufficio tributi/annona .

Con missiva del 26 novembre 2021, prot. 122149/21 – (**all.17**), il Comune di Foggia inoltrava riepilogo della debitoria complessivamente maturata ai fini IMU- TARSU-TARES -TARI dal contribuente in oggetto menzionato, pari ad un importo di **€ 6.222,24**.

COMUNE DI VIESTE:

In data **23 novembre 2021**, l'esperto inoltrava **richiesta della regolarità del pagamento di tutti i tributi locali riguardante l'immobile oggetto di esecuzione** presso il Comune di Vieste (FG) – ufficio tributi.

Con missiva del 30 novembre 2021 – (**all.18**), il Comune di Vieste (FG) inoltrava riepilogo della debitoria complessivamente maturata ai fini **della sola IMU (importi dovuti dal 2018 al 2021)** dal contribuente in oggetto menzionato, pari ad un importo di **€ 771,00**.

Cap 6 – Costituzione dei lotti di vendita

L'esperto dopo attenta valutazione dei luoghi oggetto della presente procedura esecutiva, dichiara che **debbono essere considerati n° 2 lotti di vendita.**

Si elencano e specificano i Lotti di vendita:

Lotto 1

Immobile (*appartamento residenziale di tipo economico*) con annessa soffitta, sito nel Comune di Foggia (FG), località Rignano Garganico Scalo, all'attualità distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. D643, Catasto Fabbricati, **foglio 13, particella 57, sub 1**, piano terra interno 1 e piano 3°.

Immobile (*box auto quale pertinenza del suddetto appartamento*) sito nel Comune di Foggia (FG), località Rignano Garganico Scalo, all'attualità distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. D643, Catasto Fabbricati, **foglio 13, particella 56, sub 33**, piano terra.

Lotto 2

Immobile (*fabbricato rurale ad uso abitativo*) sito nel Comune di Vieste (FG), Via Marchese n.23, all'attualità distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. L858, Catasto Fabbricati, **foglio 13, particella 140, sub 1**, piano terra.



Cap 7 – Stima dell'immobile

7.1 – Valutazione del bene

Va premesso che la valutazione di stima avviene sulla scorta dei sopralluoghi ricognitivi eseguiti in loco dall'*esperto* alla presenza del *sig.* tenutisi in data **10 novembre 2021 e 12 gennaio 2022.**

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente l'*esperto* ha provveduto ad effettuare idonee visure di atti presso gli uffici competenti; il tutto al fine di recepire notizie e dati necessari per poter eseguire compiutamente le valutazioni di cui al presente documento.

7.2 – Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale del bene si sceglieva il metodo di raffronto o di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate **tenendo conto dei valori rilevati da atti pubblici di compravendita**; giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).

Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda essa è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite dalle quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate che tiene già conto di tutte le suddette valutazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili simili nella stessa zona di riferimento.

7.3 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (**valori rilevati**).

7.4 – Stima dell'immobile

Consistenza

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.



Bisogna qualificare una prima distinzione tra superficie utile e accessoria, che oggi possiamo finalmente desumere su scala nazionale dal Regolamento Edilizio Tipo di cui al **DPCM del 20 ottobre 2016 (Allegato A)**, con un distinguo:

- Superficie utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;
- Superficie accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- **i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;**
- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	Altezza minima mt. 1,50
Box (non collegati ai vani principali)	50%	

Superficie Commerciale Lotto 1:

- Sup. lorda Appartamento	mq. 141,65
- Sup. balcone (mq. 11,65 x 25%)	mq. 2,91
- Sup. lorda soffitta (mq. 18,90 x 20%)	mq. 3,78
- Sup. lorda box (mq. 12,90 x 50%)	mq. 6,45

<i>Totale superficie commerciale ponderata</i> <i>-- Lotto 1 --</i> *** <i>-- mq. 154,79 --</i>

Superficie Commerciale Lotto 2:

- Sup. lorda Appartamento	mq. 34,75
---------------------------	-----------

<i>Totale superficie commerciale ponderata</i> <i>-- Lotto 2 --</i> *** <i>-- mq. 34,75 --</i>
--

Studio Tecnico**Geom. Ivano LECCESE**

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Valutazione di mercato secondo le *quotazioni rilevate*
Osservatorio dell' Agenzia delle Entrate

--- Lotto 1 ---

Gli immobili oggetto di stima identificati come Lotto 1 siti in Foggia località Scalo Rignano Garganico, risultano essere ubicati secondo la cartografia (*GEPOI*) dell' Agenzia delle Entrate, nella fascia "**RI**" – zona extraurbana/agricola.

L' Agenzia delle Entrate al fine di rendere un miglior servizio ai fini estimativi; ha reso sul proprio portale telematico, la possibilità di eseguire consultazioni riferite al valore immobiliare dichiarato.

Si precisa che dalle indagini dei valori dichiarati, non risultano atti stipulati in zona RI pertanto, si consideravano le zone OMI limitrofe.

Pertanto l'esperto ha ritenuto applicare i coefficiente di ragguaglio, in quanto gli immobili ad oggetto non solo si riferiscono ad una fascia urbana inferiore ma anche perchè le caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultano alquanto peggiorative della fascia urbana presa in considerazione e sopra citata.

A tal proposito si procedeva in merito, rilevando le seguenti valutazioni immobiliari ad **uso residenziale**:

Valori di ricerca

Zona OMI	– Limitrofe alla zona R1
Luogo	- Foggia
Tipologia	- Residenziale
Raggio della ricerca	- 300 mt.
Periodo informatizzato	- da gennaio 2019 a settembre 2021
Atti rilevati	- n° 13

Si consideravano soltanto gli atti aventi immobili con caratteristiche simili

Risultati

1)	Periodo:	GIUGNO 2019
	Comune:	Foggia
	Numero immobili:	1
	Zona OMI:	D7
	Immobile:	RES – A03 - 3 VANI
	Quota trasferita:	100%
	Corrispettivo:	€ 105.000,00

Tenuto conto che in *linea di massima* l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**I vano = mq. 17,50**].

Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 52,50.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad **€/mq. 2.000,00.**

2)	Periodo:	FEBBRAIO 2020
	Comune:	Foggia
	Numero immobili:	1
	Zona OMI:	D7
	Immobile:	RES – A03 – 4 VANI
	Quota trasferita:	100%
	Corrispettivo:	€ 110.000,00

Tenuto conto che in linea di massima l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**I vano = mq. 17,50**].

Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 70,00.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad **€/mq. 1.571,43.**

3)	Periodo:	FEBBRAIO 2020
	Comune:	Foggia
	Numero immobili:	1
	Zona OMI:	D7
	Immobile:	RES – A03 – 4,5 VANI
	Quota trasferita:	100%
	Corrispettivo:	€ 97.000,00

Tenuto conto che in linea di massima l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**I vano = mq. 17,50**].

Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 78,75.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad **€/mq. 1.231,75.**

4)	Periodo:	AGOSTO 2020
	Comune:	Foggia
	Numero immobili:	1
	Zona OMI:	D7
	Immobile:	RES – A03 – 4,5 VANI
	Quota trasferita:	100%
	Corrispettivo:	€ 107.000,00

Tenuto conto che in linea di massima l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**I vano = mq. 17,50**].

Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 78,75.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad **€/mq. 1.358,73.**

Studio Tecnico

Geom. **Ivano LECCESE**

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



5) Periodo:	SETTEMBRE 2021
Comune:	Foggia
Numero immobili:	1
Zona OMI:	D7
Immobile:	RES – A03 – 158 mq
Quota trasferita:	100%
Corrispettivo:	€ 165.000,00

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad **€/mq. 1.044,30**.

Eseguendo una comparazione dei suddetti valori, riferiti alle *unità immobiliari ad uso residenziale aventi caratteristiche simili*, si è addivenuto ad un più probabile valore di mercato pari ad €/mq. 1.441,24

In cifra tonda
€/mq. 1.440,00

Dopo aver evidenziato e calcolato i dati riguardante la superficie commerciale e la quotazione immobiliare al metro quadro, si è proceduto alla valutazione dei coefficienti di merito, riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a cui l'immobile in questione è stato sottoposto, rapportato infine, ai prezzi marginali di ogni caratteristica.

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI si distingue per le caratteristiche costruttive.

Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto sostenuto dalla direttiva dell'agenzia del territorio e che considera tre fattori:

- fattori posizionali
- caratteristiche intrinseche
- costruttore

A tal proposito si elencano, nella tabella in appresso indicata i coefficienti predetti:

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Zona di riferimento				Prezzi marginali
Scalo Rignano Garganico (FG)				
Piano con ascensore		PCA	x	
Piano senza ascensore		PSA	x	
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000 x	0
Esposizione	Su più lati: 1,05	ESP	1,050 x	11.160
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000 x	0
Taglic		TAG	x	
Balconi	Con un balcone: 1,00	BAL	1,000 x	0
Distribuzione	Normale: 1,00	DIS	1,000 x	0
Luminosità	Normale: 1,00	LUM	1,000 x	0
Vetustà		VET	x	
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900 x	-22.320
Manutenzione: immobile	Scadente: 0,70 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,650 x	-78.120
Riscaldamento		RIS	x	
Efficienza energetica		EFF	x	
Locazione		LOC	x	
Stabile	Economico: 0,95	STA	0,950 x	-11.160
Parcheggio		PAR	x	
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950 x	-11.160
Traffico	Normale: 1,00	TRAF	1,000 x	0
Zona	Degradata: 0,80	ZON	0,800 x	-44.640
Produttività		PROD	x	
Altro		ALT	=	
		Coefficiente correttivo		0,443489
				-124.213

Valore Coefficiente correttivo – **0,443489**

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all'unità immobiliare in essere identificata con il "Lotto 1" possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo rapportato ai coefficienti correttivi analizzati anche in merito alle criticità riscontrate precisamente:

Totale Più Probabile Valore di mercato
LOTTO 1

$$[mq. 154,79 \times (\text{€/mq. } 1.440,00 \times \text{coeff. } 0,443489)] = \underline{\underline{\text{€ } 98.851,99}}$$

A detrarre i seguenti oneri:

- | | |
|--|------------|
| - Oneri per sanatorie (come sopra citati al capitolo 2.1) | € 4.140,00 |
| - Tributi locali - Comune di Foggia
(come sopra citati al capitolo 2.1) | € 6.222,24 |

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



- Debitoria Condominiale
(come sopra citati al capitolo 5.1)

€ 3.513,23

[a detrarre € 13.876,47]

**TOTALE
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
LOTTO 1**

[€ 98.851,99 - € 13.876,47] = € 84.975,52

in cifra tonda

€ 85.000,00
(euro ottantacinquemila / 00)

Valutazione di mercato secondo le *quotazioni rilevate*

Osservatorio dell'Agencia delle Entrate

--- Lotto 2 --

L'immobile oggetto di stima identificato come Lotto 2 siti in Vieste (FG), risulta essere ubicato secondo la cartografia (*GEOPOLI*) dell'Agencia delle Entrate, nella fascia "**BI**" – zona centrale.

L'Agencia delle Entrate al fine di rendere un miglior servizio ai fini estimativi; ha reso sul proprio portale telematico, la possibilità di eseguire consultazioni riferite al valore immobiliare dichiarato.

L'esperto ha ritenuto applicare i coefficiente di ragguaglio, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile ad oggetto, risultano alquanto peggiorative in riferimento agli immobile della zona.

A tal proposito si procedeva in merito, rilevando le seguenti valutazioni immobiliari ad uso residenziale:

Valori di ricerca

Zona OMI	- Limitrofe alla zona B1
Luogo	- Vieste
Tipologia	- Residenziale
Raggio della ricerca	- 100 mt.
Periodo informatizzato	- da gennaio 2019 a settembre 2021
Atti rilevati	- n° 15

Si consideravano soltanto gli atti aventi immobili con caratteristiche simili

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Risultati

1)	Periodo:	SETTEMBRE 2019
	Comune:	Vieste
	Numero immobili:	1
	Zona OMI:	B1
	Immobile:	RES – A04 – 2 VANI
	Quota trasferita:	100%
	Corrispettivo:	€ 21.000,00

Tenuto conto che in *linea di massima* l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**1 vano = mq. 17,50**].

Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 35,00.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad **€/mq. 600,00**.

2)	Periodo:	LUGLIO 2020
	Comune:	Vieste
	Numero immobili:	1
	Zona OMI:	B1
	Immobile:	RES – A04 – 3 VANI
	Quota trasferita:	100%
	Corrispettivo:	€ 56.000,00

Tenuto conto che in *linea di massima* l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**1 vano = mq. 17,50**].

Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 52,50.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad **€/mq. 1.066,67**.

3)	Periodo:	NOVEMBRE 2020
	Comune:	Vieste
	Numero immobili:	1
	Zona OMI:	B1
	Immobile:	RES – A04 – 4 VANI
	Quota trasferita:	100%
	Corrispettivo:	€ 27.340,00

Tenuto conto che in *linea di massima* l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**1 vano = mq. 17,50**].

Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 70,00.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad **€/mq. 390,57**.

Studio Tecnico**Geom. Ivano LECCESE**

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



4)	Periodo:	GENNAIO 2021
	Comune:	Vieste
	Numero immobili:	1
	Zona OMI:	B1
	Immobile:	RES – A04 – 2 VANI
	Quota trasferita:	100%
	Corrispettivo:	€ 47.000,00

Tenuto conto che in linea di massima l'ampiezza di un **vano** non può superare i **15/20 mq**; si considerava ai fini della presente stima la media dei valori suddetti, addivenendo così che [**1 vano = mq. 17,50**].

Così come sopra descritto, si determina che l'immobile sopra citato risulta avere una superficie di mq. 35,00.

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad **€/mq. 1.342,86**.

5)	Periodo:	GIUGNO 2021
	Comune:	Vieste
	Numero immobili:	1
	Zona OMI:	B1
	Immobile:	RES – A04 – 57 mq
	Quota trasferita:	100%
	Corrispettivo:	€ 45.000,00

Pertanto il relativo valore viene determinato pari ad **€/mq. 789,47**.

Eseguendo una comparazione dei suddetti valori, riferiti alle **unità immobiliari ad uso residenziale aventi caratteristiche simili**, si è addivenuto ad un più probabile valore di mercato pari ad €/mq. 837,91

In cifra tonda
€/mq. 838,00

Dopo aver evidenziato e calcolato i dati riguardante la superficie commerciale e la quotazione immobiliare al metro quadro, si è proceduto alla valutazione dei coefficienti di merito, riguardanti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a cui l'immobile in questione è stato sottoposto, rapportato infine, ai prezzi marginali di ogni caratteristica.

Ogni immobile, a parità di superficie commerciale e zona OMI si distingue per le caratteristiche costruttive.

Questo elemento rappresenta la parte variabile oggetto delle principali oscillazioni dovute ad interpretazioni non oggettive e che di fatto definisce effettivamente la qualità dell'immobile.

Esistono varie tabelle che suggeriscono la determinazione dei coefficienti di merito ma generalmente viene utilizzato un sistema riconosciuto sostenuto dalla direttiva dell'agenzia del territorio e che considera tre fattori:

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



- fattori posizionali
- caratteristiche intrinseche
- costruttore

A tal proposito si elencano, nella tabella in appresso indicata i coefficienti predetti:

Zona di riferimento				Prezzi marginali
Via Marchese - Vieste (FG)				
Piano con ascensore		PCA		x
Piano senza ascensore		PSA		x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente: 1,00	ORI	1,000	x
Esposizione	Su un lato: 0,95	ESP	0,950	x
Affaccio	Su strada: 1,00	AFF	1,000	x
Taglic	< mq 46: 1,20	TAG	1,200	x
Balconi		BAL		x
Distribuzione	Scadente: 0,95	DIS	0,950	x
Luminosità	Poco luminoso: 0,95	LUM	0,950	x
Vetustà		VET		x
Finitura	Mediocre: 0,90	FIN	0,900	x
Manutenzione; immobile	Mediocre: 0,85 + stabile Mediocre: 0,95	MAN	0,800	x
Riscaldamento	Senza: 0,90	RIS	0,900	x
Efficienza energetica		EFF		x
Localazione		LOC		x
Stabile	Stabile d'epoca: 1,05	STA	1,050	x
Parcheggio	Più difficile: 0,90	PAR	0,900	x
Trasporti	Lontani: 0,95	TRAS	0,950	x
Traffico	Via silenziosa: 1,05	TRAF	1,050	x
Zona	Nella media della zona: 1,00	ZON	1,000	x
Produttività		PROD		x
Altro		ALT		=
		Coefficiente correttivo	0,628452	
				-10.898

Valore Coefficiente correttivo – **0,628452**

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all'unità immobiliare in essere identificata con il "Lotto 2" possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo rapportato ai coefficienti correttivi analizzati anche in merito alle criticità riscontrate precisamente:

Totale Più Probabile Valore di mercato
LOTTO 2

$$[mq. 34,75 \times (\text{€/mq. } 838,00 \times \text{coeff. } 0,628452)] = \underline{\underline{\text{€ } 18.300,74}}$$

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



A detrarre i seguenti oneri:

- | | |
|---|------------|
| - Oneri per sanatorie (<i>come sopra citati al capitolo 2.1</i>) | € 3.790,00 |
| - Tributi locali - Comune di Vieste
(<i>come sopra citati al capitolo 2.1</i>) | € 771,00 |

[a detrarre € 4.561,00]

**TOTALE
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
LOTTO 1**

[€ 18.300,74 - € 4.561,00] = € 13.739,74

in cifra tonda

€ 14.000,00
(euro quattordicimila / 00)

Cap 8 – Attestato di prestazione energetica (APE)

Si riferisce che lo scrivente esperto è in possesso dei requisiti di legge per poter redigere Attestato di prestazione energetica nonché essere iscritto al Catasto Energetico della Regione Puglia al n.7539.

Previa ispezione di luoghi e verifica della documentazione in possesso del soggetto esecutato si riscontrava che l'appartamento sito a Foggia in localita Rigano Scalo Garganico risulta non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento, mentre l'appartamento sito a Vieste risulta non dotato di impianto termico il tutto come "dichiarazione di non presenza di impianto" rilasciato dal sig. BUONFIGLIO in qualità di delegato e coniuge del soggetto esecutato.

Avendo però accertato in entrambi gli appartamenti sopra citati ed individuati come Lotto 1 e Lotto 2, difformità urbanistiche e catastali, l'esperto non ha potuto redigere alcun Attestato di prestazione energetica così come previsto per legge.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Cap 9 – Descrizione riepilogativa

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare così appresso individuate e descritte:

Lotto 1

- unità immobiliari site nel **Comune di Foggia** (FG) in Località Scalo Rignano Garganico, piano rialzato e terzo con pertinenze (soffitta e box auto), attualmente individuati Catastalmente, per l'appartamento ed annessa soffitta al foglio 13 di Foggia, particella 57, sub 1 - (A/3 – abitazione di tipo economica) mentre, per il box al foglio 13 di Foggia, particella 56, sub 33 - (C/6 – box/autorimessa);

Lotto 2

- unità immobiliare sita nel **Comune di Vieste** (FG) in Via Marchese 23, piano terra, attualmente individuato Catastalmente al foglio 13 di Vieste, particella 140, sub 1 - (A/6 – tipologia abitativa ordinaria).

In merito a tutte le valutazione tecniche, amministrative ed economiche espletate dallo scrivente esperto così come ai precedenti capitoli, si possono dichiarare i relativi più probabili valori di mercato dei suddetti Lotti;

Lotto 1

- più probabile valore di mercato [pari ad **€ 85.000,00 - (euro ottantacinquemila / 00)**];

Lotto 2

- più probabile valore di mercato [pari ad **€ 14.000,00 - (euro quattordicimila / 00)**];

I valori sopra citati sono da considerarsi congrui sia rispetto alle effettive condizioni manutentive riscontrate in loco che rispetto agli effetti del periodo di pandemia (coronavirus) che ha inciso ai fini economici sul mercato immobiliare nazionale.

A causa del virus si è assistito ad una importante frenata del mercato immobiliare, dovuta in parte al procrastinamento a data da destinarsi delle decisioni di acquisto, dato il momento che pone altre questioni come prioritarie, mettendo quindi in stand by le decisioni di investimento.

Le stime di Scenari Immobiliari per la fine dell'anno, a livello nazionale, sono state riviste al ribasso.



Allegati

1. Visure e planimetrie catastali
2. Comunicazione inizio operazioni peritali immobili in Foggia – Loc. Rignano Garganico Scalo
3. Richiesta di accesso agli atti amministrativi – Comune di Foggia – ufficio SUE urbanistica
4. Verbale inizio operazioni peritali, immobili in Foggia – Loc. Rignano Grag. Scalo
5. Richiesta di accesso agli atti amministrativi – Comune di Foggia – ufficio tributi Annona
6. Richiesta di accesso agli atti amministrativi – Comune di Vieste – ufficio urbanistica
7. Richiesta di accesso agli atti amministrativi – Comune di Vieste – ufficio tributi
8. Verbale operazioni peritali, immobile in Vieste – Via Marchese 23
9. Atto Pubblico di Compravendita Notaio (26/04/2007)
10. Documenti conformità urbanistica immobili Foggia
11. Documenti pratica edilizia “Super D.I.A.” n.876 E 2007 del 10/12/2007
12. Documenti pratica edilizia “S.C.I.A. in sanatoria” n.1136 E 2013 del 15/07/2013
13. Atto Pubblico di Compravendita Notaio (24/01/2008)
14. Risposta ufficio urbanistica Comune di Vieste (FG)
15. Documentazione ipocatastale (Conservatoria di Foggia)
16. Documentazione Condominiale ai fini contabili degli immobili siti in Foggia
17. Debitoria tributi locali Comune di Foggia
18. Debitoria tributi locali Comune di Vieste
19. Elaborati progettuali

L'esperto nominato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 43 pagine dattiloscritte oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione, per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria ad esclusione dei fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice al prelievo informatico.

Foggia, lì 18 gennaio 2022

**L'esperto stimatore
geom. Ivano LECCESE**



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714