

STUDIO TECNICO
di Architettura e Ingegneria
dott. arch. Augusto Bardin
via Antonio Gramsci, 73 – 71122 Foggia
☎ 0881634905 – 3
studiobardin@libero.it
augusto.bardin@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. 384/2019 promossa da

**_____ S.A., la quale agisce non in proprio, ma in nome e
per conto di _____
e per essa la _____
contro _____**

GIUDICE: dott.ssa Stefania RIGNANESE

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO



TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO GIUDICE

dott.ssa Stefania RIGNANESE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 384/2019

promossa da _____ quale agisce non in proprio, ma in
nome e per conto di _____
S.p.A., e per essa la _____
_____ **contr**

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA

Con ordinanza del **23/12/2020** il sottoscritto dott. arch. Augusto Bardin, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 957 e con studio in Foggia alla via A. Gramsci n. 73 veniva nominato dall'Ill.mo G.E. dott. Claudio Caruso Esperto d'Ufficio nella procedura di cui all'oggetto.

Durante l'udienza del **08/01/2021** lo scrivente, previo giuramento di rito innanzi al Giudice dell'Esecuzione, accettava l'incarico di Esperto e si impegnava a rispondere con relazione scritta ai seguenti quesiti postigli:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto



di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1_{bis}) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1_{ter}) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche su piano della consistenza dell'immobile;

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

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

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati



catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

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

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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



stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

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

L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.



Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, 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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.



In particolare, per gli **immobili urbani**, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore



d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli **immobili 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'espreso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali



(per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Veniva assegnato il termine di **gg. 90** per il deposito telematico dell'elaborato peritale **a far data dal** termine della sospensione dell'esecuzione sull'abitazione principale (**30/06/2021**), così come disposta dagli articoli 54 ter e seguenti.

La procedura veniva rinviata all'udienza del **05/10/2021**.



OPERAZIONI PERITALI (All.1)

Il giorno **10/02/2021**, invece che il 27/01/2021 su richiesta del debitore, previa raccomandata a/r del 08/01/2021 n. 14941193453-7 ritirata il 13/01/2021 e posta ordinaria, lo scrivente si è recato alle **ore 8.00** in Zapponeta (FG) al corso Manfredonia, 111 per procedere allo svolgimento delle operazioni peritali.

Ivi giunto ha trovato presente il _____ il quale consentiva l'accesso ai luoghi.

Alle ore **8.20** lo scrivente richiedeva il libretto della caldaia per l'Attestato di Prestazione Energetica, che non gli veniva fornito.

Gli veniva consegnato solo un foglio con l'ultimo controllo effettuato, ma il libretto della caldaia si era perso!

L'abitazione rappresenta la prima casa del debitore esecutato _____, quindi lo scrivente presenterà istanza all'Ill.mo Giudice per la sospensione delle operazioni peritali sino alla data del 30 giugno 2021.

Alle **ore 9.00** veniva chiuso il presente verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto per conferma dagli astanti.



RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI DALL'ILL.MO G.E.

Dopo attento studio degli atti della procedura, acquisizione di idonea documentazione dall'Agenzia del Territorio per il Comune di Zapponeta (FG), espletati idonei rilievi metrici e fotografici, lo scrivente può, infine, serenamente rispondere ai quesiti formulati dall'Ill.mo G.E., così come riportati in premessa.

L'immobile pignorato è il seguente:

LOTTO 1

Abitazione a piano rialzato sita Zapponeta (FG) al corso Manfredonia civico 111, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al foglio 112, particella 1392 sub 4

Quesito n.1: “Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima”.

Si è ottemperato a quanto richiesto.



Quesito n.1bis: “Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo”.

- Proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni in favore di _____, il _____, C.F. _____, dell’abitazione a piano rialzato sita in Zapponeta (FG) al **corso Manfredonia, 111**, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (in realtà Comune di Zapponeta) al **foglio 112, particella 1392 subalterno 4**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 116**, escluse aree scoperte mq 101 e rendita € 355,06; si allega visura storica catastale (All.2).

Al sig. _____ l’immobile oggetto della procedura esecutiva è pervenuto giusta **atto di compravendita del 12/05/2008**, rep. 13330 a rogito del notaio _____ “Foggia che risulta trascritto presso l’Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Foggia ai nn. 11391/8111 del 13/05/2008 _____



In epoca anteriore al ventennio:

al

l'appartamento era pervenuto con **atto di compravendita del 24/08/1995**, rep. 89849 a rogito del notaio N Manfredonia, atto che risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi Pubblicità Immobiliare) di Foggia ai nn. 14572/11466 del 16/09/1995 sede in Foggia, C.F

Quesito n.1ter: “Alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche su piano della consistenza dell’immobile”.

I dati catastali dell’immobile pignorato **sono corrispondenti** con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n.1quater: “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”.

Non vi sono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.



Quesito n.1quinques: “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”.

I _____ dal

_____ ta che il _____

V _____

ANNOTAZIONI

Quesito n. 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”.

Lotto 1

Abitazione a piano rialzato sita in Zapponeta (FG) al **corso Manfredonia, 111**, con accesso da portone su corso Manfredonia, 111 ed altri due accessi tramite cancelli carrabili su fronte e retro dell’adiacente giardino privato.

L’abitazione confina con corso Manfredonia, vano scala, strada privata, altro fabbricato particella 862; salvo altri.



In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (in realtà Comune di Zapponeta) è censita al **foglio 112, particella 1392 subalterno 4**, zona censuaria 2, categoria **A/3**, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 116**, escluse aree scoperte mq 101 e rendita € 355,06; si allega visura storica catastale (All.2).

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

L'esatta individuazione dell'abitazione, è stata evidenziata negli inquadramenti satellitari, nella sovrapposizione delle ortofoto e negli inquadramenti catastali riportati nelle seguenti tavole descrittive.





Inquadramento satellitare immobile rispetto al Comune di Zaponneta (FG)



MISSIS



Zoom dell'edificio con ingresso da portone dal civico 111 di corso Manfredonia e dai due cancelli carrabili



014/5515

OPSSIS

Quesito n. 3: “Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell’immobile, l’altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro corrispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”.

Lotto 1

L’abitazione sita in piano rialzato, con accesso da corso Manfredonia civico 111, è evidenziata nelle foto 1, 4 della documentazione fotografica (All.11), nella planimetria catastale (All.3), nelle planimetrie redatte dal sottoscritto e riguardanti: pianta quotata (All.4); superfici nette (All.5) e superficie lorda (All.6).

Trattasi di un’unità immobiliare sita nella zona periferica di Zapponeta e distante una ventina di chilometri dalla città di Manfredonia.

Il terreno della suddetta palazzina è compreso nel vigente programma di Fabbricazione del Comune di Zapponeta e precisamente nell’*insula* di completamento “CR4” – comparto n° 9.

Per tale zona il Comune di Zapponeta ha approvato un piano particolareggiato, con apposita normativa tecnica di attuazione.

L’edificio è costituito da cinque piani, di cui il piano terreno rialzato e quello per i box auto seminterrato.

L’immobile risale all’anno **1995** (Inizio Lavori: **03/08/1993** – Ultimazione Lavori **08/08/1995**).



La struttura portante è in cemento armato con solaio e solette – balcone in latero cemento e muratura di tamponamento in laterizio alveolato; il rivestimento è di intonaco rustico grigio con ultimo strato a base di resine plastiche quarzose.

All'appartamento in piano rialzato si accede tramite portone d'ingresso sul fronte (foto 2) e lo stesso è dotato di un **giardino privato di mq 190** circa (foto 3, 4, 5) al quale si accede da due cancelli carrabili, uno sul fronte del fabbricato (foto 3) e l'altro su strada privata sul retro (foto 6).

L'altezza utile interna del piano rialzato è di **m 3.00**.

Il piano rialzato è costituito da un salone (foto 7), una cucina – soggiorno (foto 8), una camera da letto matrimoniale (foto 9), una camera da letto (foto 10), un bagno padronale dotato di tazza, bidet, lavabo e vasca (foto 11) ed un bagno di servizio dotato di tazza, bidet, lavabo (foto 12).

Entrambi i bagni hanno pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica.

La pavimentazione di tutti gli altri vani è in graniglia di marmo, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in anticorodal.

Vi sono impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto di riscaldamento è a gas metano.

Per quanto riguarda il giardino privato, ad esso si accede:

- dall'abitazione tramite da una rampa di otto gradini del balcone che si affaccia sul lato posteriore dell'abitazione e che corrisponde alle due porte-finestre del salone (foto 4);
- dalla strada tramite due cancelli carrabili posti sui due fronti della cancellata privata (foto 3, 6).



La pavimentazione del giardino è in piastrelle di cemento e tutto il cortile è delimitato da una cancellata in ferro.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'abitazione è buono.

Quesito n. 4: “Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi”.

Per quanto concerne il valore degli immobili oggetto della presente stima, lo scrivente ritiene giusto fare riferimento al valore commerciale del bene, valore che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

Effettuate le opportune ricerche di mercato immobiliare in abitato di Zapponeta, tenuto conto della consistenza del bene, della sua ubicazione, nonché del suo stato di conservazione e manutenzione, il sottoscritto ha accertato il valore unitario di seguito riportato ed il valore complessivo risultante dal prodotto del singolo valore unitario per la rispettiva superficie lorda commerciale.



Lotto 1 – abitazione

L'immobile ha una superficie netta di mq 91 circa, ed una **superficie lorda commerciale**, ottenuta sommando alla precitata superficie quella dei tramezzi interni, dei muri perimetrali, dei muri perimetrali in comunione, dei due terrazzi e dei tre balconi calcolati nella misura di 1/3, nonché quella del giardino privato di mq 190, calcolata nella misura del 15%, applicabile fino a mq 25, l'eccedenza andrà calcolata al 5%, **pari a mq 116** circa.

Prendendo come riferimento il valore di mercato al metro quadrato estratto dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Zapponeta – anno 2020 – Semestre 1, quest'ultimo per le abitazioni di tipo economico nella zona E3 – Microzona 2 dà un parametro che va da un minimo di € 650,00/mq ad un massimo di € 850,00/mq.

Visto le buone condizioni dell'immobile, lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 850,00/mq.

agenzia entrate Agenzia delle Finanze

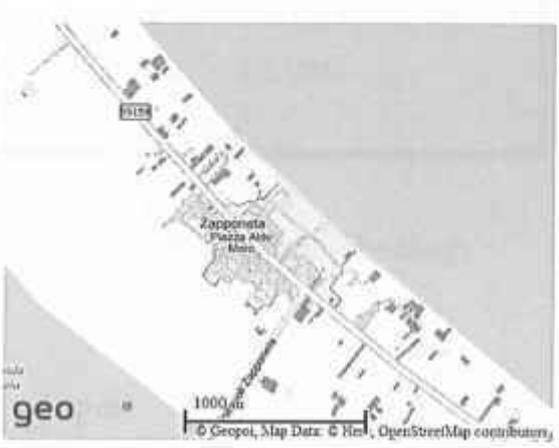
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1
Provincia: FOGGIA
Comune: MANFREDONIA
Fascia/zona: Suburbana/ZAPPONETA
Codice zona: E3
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
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	750	950	L	2,7	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	850	L	2,3	3,4	N
Box	Normale	500	600	L	2,1	2,9	N

Stampa Leggenda

Abitazione sita al corso Manfredonia, 111



geo

© Geopoi, Map Data: © Esri, OpenStreetMap contributors



Consultando inoltre i valori del Borsino Immobiliare di Zapponeta, più congruo come valori della zona in questione, sentito anche il parere di agenzie immobiliari *in loco*, per le abitazioni in stabili di fascia media, dà un parametro che va da un minimo di € 538,92/mq ad un massimo di € 800,54/mq.

Anche in questo caso lo scrivente utilizzerà come parametro il valore massimo di € 800,54/mq.

	Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona	Valore minimo Euro 635,48	Valore medio Euro 792,29	Valore massimo Euro 949,10
	Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona	Valore minimo Euro 538,92	Valore medio Euro 669,73	Valore massimo Euro 800,54
	Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona	Valore minimo Euro 499,59	Valore medio Euro 574,12	Valore massimo Euro 648,65

Andando ora a fare una media tra questi due valori avremo:



- $\text{€ } 850,00/\text{mq} + \text{€ } 800,00/\text{mq} / 2 = \text{€ } 825,00/\text{mq}$

Il valore dell'abitazione sarà dunque dato da:

$$\text{❖ } \text{mq } 116 \times \text{€ } 825,00/\text{mq} = \text{€ } 95.700,00$$

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

Superfici principali			
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	Metri quadri
Superficie utile netta calpestabile	100%	-	91,40
Muri perimetrali	100%	spessore cm 30	6,70
Muri perimetrali in comunione	50%	spessore cm 15	2,40
Tramezzi interni	100%	spessore cm 10	1,20
Giardino privato	35%	-	11,00
Balconi	25%	-	3,30
Totale superficie lorda commerciale vendibile =			116,00

Quesito n. 5: “Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.”



L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola”.

Trattasi del pignoramento dell'intera unità immobiliare.

Quesito n. 6: “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base”.

Lotto 1

Abitazione a piano rialzato sita in Zapponeta (FG) al **corso Manfredonia, 111**, con accesso da portone su corso Manfredonia, 111 ed altri due accessi tramite cancelli carrabili su fronte e retro dell'adiacente giardino privato; confinante con corso Manfredonia, vano scala, strada privata, altro fabbricato particella 862; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (in realtà Comune di Zapponeta) censita al **foglio 112, particella 1392 subalterno 4**, zona censuaria 2, categoria **A/3**, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale **mq 116**, escluse aree scoperte mq 101 e rendita € 355,06.

Prezzo base: € 95.700,00



Quesito n. 7: “Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l’intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l’ICI/IMU) con l’indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio.

Verifichi l’esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell’art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni”.

Il lotto è abitato dai

A large area of the document is redacted with a blue scribble, obscuring the names of the occupants of the lot.

Quesito n. 8: “All’accertamento dell’esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell’acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico nonché l’esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, 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”.



Non esistono vincoli di tale natura, salvo il rispetto dei vincoli prescritti per costruzioni ubicate in centro storico, ove è previsto il restauro conservativo.

Non vi sono pendenze condominiali.

Quesito n. 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”.

Dall’elenco completo delle **iscrizioni e trascrizioni contro** (All.ti 8, 9) sono state riscontrate all’attualità le seguenti **formalità pregiudizievoli riguardanti il bene in oggetto:**

- Ipoteca volontaria, nascente da atto di mutuo fondiario del 12/05/2008 rep. 133307 ai rogiti del notaio Nicola [redacted] Foggia, iscritta il 13/05/2008 ai nn. 11392/1884 in favore della E [redacted] con sede in [redacted] Siena contro [redacted] e I [redacted] il [redacted] [redacted] in montante ipotecario di € 160.000,00 (sorte capitale € 80.000,00) gravante sull’abitazione a piano rialzato sita in Zapponeta (FG) al **corso Manfredonia, 111**, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (in realtà Comune di Zapponeta) al **foglio 112, particella 1392 subalterno 4.**



- **Trascrizione N. 22224/16712 del 21/10/2019** nascente dal **pignoramento immobiliare del 25/09/2019** numero di repertorio 5061/2019 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia **a favore della F. [redacted] con sede in [redacted]** sull'**abitazione** a piano rialzato sita in Zapponeta (FG) al **corso Manfredonia, 111**, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (in realtà Comune di Zapponeta) al **foglio 112, particella 1392 subalterno 4 (All.10)**.

Quesito n. 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 o terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”.

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

Dalle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Zapponeta non è stato possibile verificare l’esistenza della dichiarazione di agibilità causa smarrimento della pratica!

Inoltre manca la pratica della Variante di Concessione Edilizia N. 11 del 26 luglio 1995 nella quale, si suppone, ci dovrebbe essere il passaggio del piano rialzato da uso negozio ad uso abitazione, visto che successivamente con l’**atto di compravendita del 12/05/2008** rep. 13330 a rogito del **notaio [redacted]** quest’ultimo ne ha registrato la vendita come **abitazione**.



Quesito n. 11: “Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza valendosi 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 relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

In particolare, per gli **immobili urbani**, l’esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi delle licenze o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all’epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l’esperto dovrà determinare il valore di mercato



di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli **immobili 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”.

Non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto il sig. _____ ha fornito il libretto della caldaia in quanto perso!

a) L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.



b) E' stata verificata la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti.

c) L'immobile è munito di **Concessione Edilizia N. 405 del 3 agosto 1993** – Prot. N° 858-3915 (Palazzina denominata scala B in zona CR4 del P.P. – Comparto N. 9) e di **Variante di Concessione Edilizia N. 11 del 26 luglio 1995**.

d) E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

e) Non sono presenti opere abusive.

f) Non si tratta di edilizia convenzionata, il compendio pignorato non è costituito da terreni o immobili ad uso industriale.

Quesito n. 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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

Non si tratta di edilizia riguardante l'Istituto Autonomo per le Case Popolari.



RIEPILOGO LOTTO 1

Abitazione a piano rialzato sita in Zapponeta (FG) al **corso Manfredonia, 111**, con accesso da portone su corso Manfredonia, 111 ed altri due accessi tramite cancelli carrabili su fronte e retro dell'adiacente giardino privato; confinante con corso Manfredonia, vano scala, strada privata, altro fabbricato particella 862; salvo altri.

In Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (in realtà Comune di Zapponeta) censita al **foglio 112, particella 1392 subalterno 4**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 5,5, superficie catastale totale mq **116**, escluse aree scoperte mq 101 e rendita € 355,06.

Trascrizione N. 22224/16712 del 21/10/2019 nascente dal **pignoramento immobiliare del 25/09/2019** numero di repertorio 5061/2019 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia a favore della E _____ sede in _____

sull'**abitazione** sita in Zapponeta (FG) al **corso Manfredonia, 111**, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (in realtà Comune di Zapponeta) al **foglio 112, particella 1392 subalterno 4**. Attualmente l'appartamento è occupato _____

Ne è stata verificata la regolarità edilizia e urbanistica.

L'immobile risale all'anno **1995** (Inizio Lavori: **03/08/1993** – Ultimazione Lavori **08/08/1995**).

Non è stato redatto dallo scrivente l'Attestato di Prestazione Energetica in quanto i _____ ha fornito il libretto della caldaia in quanto perso!



L'immobile è munito di **Concessione Edilizia N. 405 del 3 agosto 1993** – Prot. N° 858-3915 e di **Variante di Concessione Edilizia N. 11 del 26 luglio 1995**.

E' stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione

È stata verificata la conformità catastale.

Prezzo base: € 95.700,00

Costituiscono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- ✓ verbale di sopralluogo (All.1);
- ✓ visura storica catastale abitazione corso Manfredonia, 111 al foglio 112, particella 1392 subalterno 4 (All.2);
- ✓ planimetria catastale abitazione corso Manfredonia, 111 al foglio 112, particella 1392 subalterno 4 (All.3);
- ✓ pianta quotata abitazione corso Manfredonia, 111 al foglio 112, particella 1392 subalterno 4 (All.4);
- ✓ pianta superfici nette abitazione corso Manfredonia, 111 al foglio 112, particella 1392 subalterno 4 (All.5);
- ✓ pianta superficie lorda abitazione corso Manfredonia, 111 al foglio 112, particella 1392 subalterno 4 (All.6);
- ✓ [REDACTED]
- ✓ ispezione telematica per soggetto (All.8);
- ✓ ispezione telematica: elenco delle formalità (All.9);
- ✓ nota iscrizione contro (All.10);
- ✓ documentazione fotografica commentata (All.11).

Tutto ciò è quanto lo scrivente rassegna ad espletamento dell'incarico conferitogli dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.



Foggia, 13 luglio 2021

Con ossequi
L'Esperto d'Ufficio
Dott. arch. Augusto Bardin

