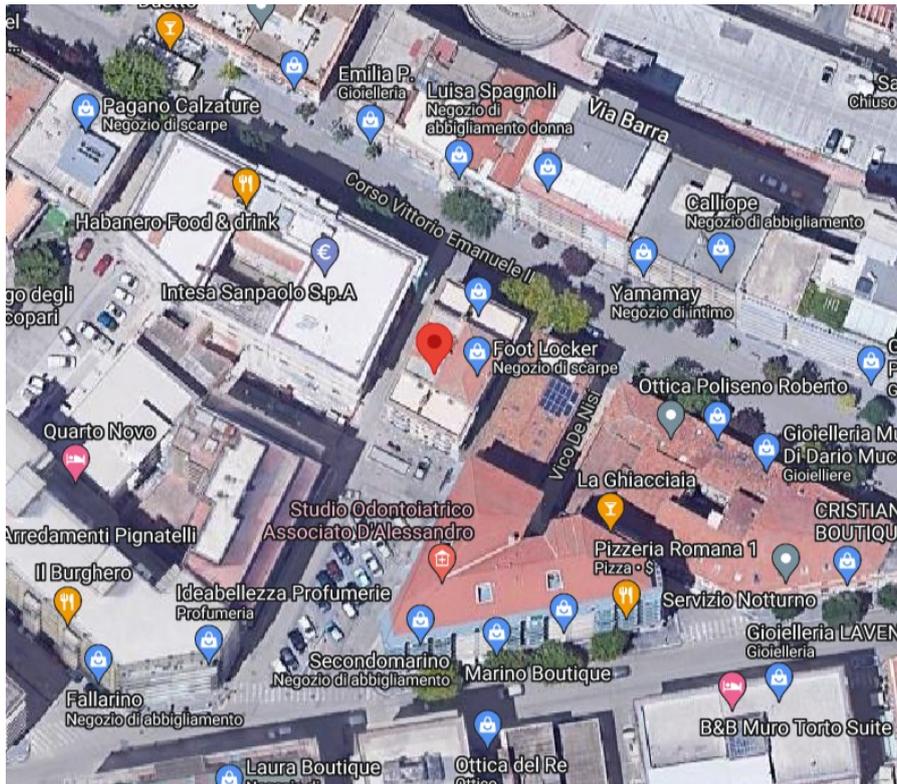


TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 256/2021



Committente:

Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. Dott.ssa Stefania RIGNANESE

Tecnico:

Geom. Aldo Lauriola

Firma:

commessa:

Tavola/ Elaborato:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Codice Tav:

Quesito di stima in data 05/08/2023

RVI

Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	Marzo 2024	emissione	---



PREMESSE

La S.V. nominava quale esperto nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 396/2022 promossa dalla  il sottoscritto Geom. Aldo Lauriola con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1240 invitandolo a prestare il giuramento di rito all'udienza del 12.09.2023 o telematicamente un giorno prima di tale data. Lo scrivente, nei termini stabiliti, confermava l'accettazione dell'incarico e contestualmente prestava giuramento telematicamente. La S.V. avendo accertato l'accettazione e giuramento dell'incarico da parte dello scrivente fissava il termine di 90 gg. per la consegna del rapporto di valutazione che dovrà avvenire entro il 11.12.2023, spostata all' 8 marzo 2024.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con nota raccomandata a.r. del 23.10.2023 inviata all'esecutato , dov'era domiciliato legalmente, stabiliva che l'inizio delle operazioni peritali doveva avvenire il giorno 07.11.2023, alle ore 9,30 presso l'immobile staggito sito in Foggia alla Via De Mita civ. 6.

Il giorno e l'ora fissati si recava presso l'immobile staggito riscontrando la presenza dell'ex moglie dell'esecutato, che gli ha consentito l'accesso dichiarando che dalla separazione occupava l'immobile con suo figlio minore per decreto di assegnazione del Tribunale.

Sulla scorta della planimetria catastale eseguiva una breve ricognizione dei luoghi riscontrando che detta planimetria, regolarmente estratta dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, pur riportando i dati catastali esatti non corrispondeva all'immobile staggito.

A seguito di tale inconveniente sospendeva le operazioni e con nota telematica del 07.11.2023, inviata alla S.V. faceva rilevare che in sede di inizio delle operazioni peritali, eseguita in pari data, ha riscontrato che la planimetria catastale estratta dalla banca dati dell'agenzia del Territorio non corrispondeva all'immobile staggito ma bensì, molto probabilmente, a quello adiacente e verosimilmente si tratta di una inversione di planimetrie.

Dopo estenuanti ricerche con e-mail del 23.11.2023, indirizzata al Contact Center del Catasto, esponeva il problema chiedendo una sua risoluzione.

Con e-mail del 27.11.2023, il Contact Center faceva presente *"La informiamo di non aver potuto eseguire le correzioni da lei richieste. Per la risoluzione del problema la preghiamo di inoltrare la sua richiesta a dp.foggia@pce.agenziaentrate.it."*

In pari data provvedeva ad eseguire le istruzioni del Contact Center inoltrando la stessa richiesta a mezzo pec al predetto all'indirizzo e nel pomeriggio inoltrato ricevevo la planimetria aggiornata.

Di questo aggiornavo l'ex moglie dell'esecutato che risiede nell'immobile staggito chiedendogli se fosse possibile andare il giorno successivo il 28.11.2023, ore 9,30, avuto la conferma mi sono recato nuovamente nell'immobile staggito sito a Foggia in Via De Mita civ. 6, 3° piano, dove sulla scorta della giusta planimetria catastale ho proceduto all'acquisizione di tutti i dati metrici e non, necessari al fine di rispondere ai quesiti posti dalla S.V., redigendo altresì anche una documentazione fotografica che verrà allegata di seguito per la descrizione e la valutazione dei cespiti.



RISPOSTE AI QUESITI

1. Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato 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 idonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo dei seguenti documenti:

- Nota di Trascrizione, [REDACTED]
- Certificazione Notarile redatta dal Notaio [REDACTED]

- 1.bis Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile dalla 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;

Da un'attenta analisi della Certificazione Notarile e della Nota di Trascrizione già in atti si riportano di seguito i vari passaggi che nell'arco del ventennio hanno interessato l'immobile pignorato di seguito riportato:

IMMOBILI

Bene in Foggia foglio 96 particella 2252 sub. 11, A3 -abitazione di tipo economico, vani 5, piano 3, Via De Mita, 6.

DATI CATASTALI

Alla data del 30-09-2021 i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

In capo a [REDACTED], proprietà, [REDACTED] usufrutto Foggia, foglio 96 particella 2252 sub. 11, piano 3, A/3, cl. 6, vani 5, rendita euro 774,69. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987.

Sugli immobili stessi a carico di [REDACTED] e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe

GRAVANO

a tutto il 30-09-2021 le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 05-05-2006 al n. 10867 del registro generale e al n. 2102 del registro particolare, di Euro 320.000,00, Notaio [REDACTED] del 04-05-2006, rep. 130001, a favore [REDACTED]. [REDACTED] a fronte di un capitale di Euro 160.000,00, durata 25 anni, a carico di [REDACTED]



██████████, titolare della nuda proprietà, ██████████
██████████ titolare dell'usufrutto

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

Domicilio ipotecario eletto in Foggia Via della Repubblica n. 18

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 26-07-2021 al n. 17661 del registro generale e al n. 14018 del registro particolare, Tribunale di Foggia - Unep di Foggia del 06-07-2021, rep. 2907, a favore ██████████ ██████████ a carico di ██████████, indicato quale titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà del bene oggetto della presente certificazione.

PROVENIENZA

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a ██████████ per la nuda proprietà, da ██████████, titolare della piena proprietà che si riservava l'usufrutto vitalizio, per atto di donazione Notaio ██████████, rep. 72443 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia Servizio il 27-04-1985 al n. 6843 del registro generale e al n. 187142 del registro particolare.

Si segnala che catastalmente non si rileva l'eventuale decesso della signora ██████████ sopra generalizzata.

Si segnala che con atto del Tribunale di Foggia del 12-06-2009 rep. 1243 trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia Servizio il 16-05-2011 al n. 11495 del registro generale e al n. 7710 del registro particolare veniva assegnato il diritto di abitazione sul bene in oggetto a favore ██████████.

I dati catastali, relativi all'immobile staggito, riportati sia nella Certificazione Notarile che nella Nota di Trascrizione alla data del presente Rapporto non hanno subito variazioni.

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

Dall'analisi delle visure catastali aggiornate, si è riscontrata la corrispondenza dei dati in essa riportati con quelli dell'Atto di Pignoramento e della Nota di Trascrizione in atti.

1.quarter Proceda l'esperto 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;

In data 02/10/2023 si è accertato presso la Cancelleria del Tribunale di Foggia che non sussistono altre procedure se non quella attuale.

1.quinques Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero),



evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio relativa all'esecutato, inoltrata a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Foggia, in data 19.09.2023 lo scrivente riceveva dall'ufficio preposto copia dell'estratto di matrimonio richiesto, dal quale si evince che l'esecutato in data 06.07.2001 ha contratto matrimonio [REDACTED] nel Comune di Foggia, nella sezione Annotazioni sono riportate le seguenti diciture:

- "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."
- "Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 10.06.2009 n. 1243/09 R.G. è stata omologata la separazione consensuale di cui all'atto di matrimonio controscritto."

Si omette l'allegazione dell'estratto di matrimonio in quanto sullo stesso viene riportata la dicitura: "Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai provati gestori di pubblici servizi. (art. 40, comma 2, DPR 445/2000 come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011)"

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

Il bene oggetto del presente rapporto di valutazione è ubicato nel Comune di Foggia e fa parte di un palazzo storico costituito da cinque piani fuori terra, costruito nel 1920, ubicato in pieno centro in Via De Mita civ. 6.

Immobile al 3° piano, uso abitazione, sito a Foggia alla Via De Mita civ. 6;

Tipologia: Abitazione

Ubicazione: Comune di Foggia - Via De Mita civ. 6 - 3° piano

Accesso: Allo stesso si accede direttamente dal portone d'ingresso posto sulla predetta via dove tramite il vano scala si accede ai vari piani dove al terzo salendo sulla dx c'è l'ingresso dell'immobile staggito.

Confini: Confina a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con Piazza Guglielmo Marconi, ad Ovest con Via De Mita e ad Est Vico Malinconico.

Dati Catastali: Censito nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 96, P.Illa 2252, Sub. 11, Cat. A/3, Classe 6, consist. 5 vani, Rendita € 774,69, diritto di proprietà [REDACTED], diritto di usufrutto [REDACTED]. Si segnala che catastalmente non si rileva l'eventuale decesso della signora [REDACTED] sopra generalizzata.

Pertinenza: L'immobile non ha pertinenze

Accessori e millesimi di parti comuni: non risultano accessori condominiali.

2.bis Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, 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;

Dal sopralluogo eseguito e dall'elaborato grafico allegato, il bene oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è un minimo sfasamento in quanto la mappa catastale (2D) è leggermente spostata rispetto l'ortofoto (3D).

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

Immobile al 3° piano, uso abitazione, sito a Foggia alla Via De Mita civ. 6;

Accesso: Allo stesso si accede direttamente dal portone d'ingresso posto sulla predetta via e tramite il vano scala si accede ai vari piani dove al terzo salendo sulla dx è ubicato l'ingresso dell'immobile staggito.

Confini: Confina a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con Piazza Guglielmo Marconi, ad Ovest con Via De Mita e ad Est Vico Malinconico.

Caratteristiche strutturali: Il fabbricato ove insiste l'immobile staggito è stato costruito tra il 1920 e il 1940 ed è composto da cinque piani fuori terra, esso è stato realizzato con struttura portante interamente in muratura con solai piani in latero c.a.

Caratteristiche distributive: Lo stesso attualmente è adibito ad abitazione ed è composto da due camere da letto di cui una munita di un piccolo soppalco, un salone, una cucina, due bagni, ingr-corridoio ed un piccolo disimpegno, per una superficie netta complessiva di circa mq. 107,00 oltre a mq. 7,00 di soppalco e circa mq. 9,00 di balconi.

Come si evince dalla planimetria allegata, nell'insieme si compone di un ingr-corridoio delle dimensioni di circa mq. 11,00 (m. 5,90x1,53) dallo stesso sulla dx si accede al bagno di circa mq. 6,00 (m. 5,12x1,23) e alla cucina di circa mq. 14,00 (m. 5,12x2,44), entrambe munite di finestra con affaccio su Via De Mita, sulla sx si accede alla sala di circa mq. 25,00 (m. 5,11x4,77) munita di balcone con affaccio su Vico Malinconico, proseguendo frontalmente si entra in un piccolo disimpegno di circa mq. 3,00 (m. 1,30x1,65), dallo stesso difronte c'è un altro bagno di circa mq. 5,00 (m. 2,86x1,90) con finestra che affaccia su P.zza G. Marconi, sulla dx si accede alla camera da letto di circa mq. 21,00 (m. 4,64x4,32) munita di due balconi uno con affaccio su Via De Mita e l'altro su P.zza G. Marconi, sulla sx un'altra camera da letto con cabina armadio di complessivi circa mq. 22,00 (m. 3,42x4,32+1,40x4,32) munita di balcone con affaccio su Piazza G. Marconi e una finestra che affaccia su Vico Malinconico, in quest'ultima camera è stato realizzato un soppalco, adibito a deposito, che si sviluppa sia sul bagno che sul disimpegno di circa mq. 7,00 (m. 4.11x1.65).



Altezza utile interna: L'immobile ha diverse altezze, nelle camere da letto m. 4,85, nel bagno a servizio delle stesse m. 2,07, nel disimpegno m. 2,17, nella sala e corridoio m. 4,30, sul soppalco della camera da letto m. 2.40.

Rifiniture: Esterne, il fabbricato pur risalente agli anni 20 è stato ristrutturato da poco ed è in buone condizioni, il prospetto è normalmente intonacato e dipinto con pittura lavabile di colore beige, sui balconi e sulle le finestre sono presenti delle riquadrature decorate e nella parte superiore dei fregi dell'epoca, stesse decorazioni si riscontrano sul cornicione, marcapiani e sui cantonali. Il portone d'ingresso è in legno con sopra luce in vetro di vari colori, il vano scala ha ampie finestre a riquadri rettangolari metallici dove sono inseriti i vetri. I balconi sono protetti da ringhiere in ghisa decorata dipinte a smalto, il coronamento perimetrale è in pietra e la pavimentazione con mattonelle in gres.

Interne, le pareti dell'immobile sono rifinite con intonaco civile dipinte con pittura lavabile di vari colori, il pavimento dell'ingresso-corridoio e della sala ha una riquadratura perimetrale in parquet in legno e all'interno un pavimento in mattonelle di graniglia e cemento decorate di diversi colori, tipo veneziana, quello del disimpegno e della cucina è in parquet in legno mentre quello delle due camere da letto è realizzato interamente con mattonelle di graniglia tipo veneziana di colori e disegni differenti; il bagno della zona notte ha il pavimento in listoni di legno e le pareti rivestite con mattonelle di gres ceramico, quello della zona giorno ha il pavimento e rivestimento delle pareti con mattonelle di gres ceramico, entrambi i bagni sono dotati di accessori igienico sanitari completi di rubinetteria e di radiatori scaldasalviette mentre tutti gli altri ambienti vengono riscaldati con normali radiatori in ghisa. Le porte interne sono in legno laccate bianco con intarsi, gli infissi esterni sono in pvc di colore bianco con doppio vetro protetti da persiane alla romana in legno color marrone.

Stato di manutenzione e conservazione: l'immobile è in un normale stato di manutenzione e conservazione con buone rifiniture.

Proprietà condominiali: L'immobile è costituito in condominio e non ha pertinenze.

Impianti: L'immobile è dotato dei seguenti impianti tutti sottotraccia: elettrico munito di luci, prese e interruttori; idrico-fognante completi di accessori igienico sanitari; riscaldamento alimentato da caldaia a gas tramite appositi radiatori in ghisa ubicati a parete nei vari ambienti.

Rispondenza al D.M. 37/08: L'immobile è sprovvisto delle certificazioni di conformità degli impianti previste per legge.

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

Il valore di mercato del bene è stato calcolato tenendo conto, nella giusta proporzione, la legge della domanda e dell'offerta, eseguendo indagini circa il mercato per quanto riguarda gli immobili siti in Foggia e precisamente nella zona ove è ubicato l'immobile staggito. Le indagini



condotte sono state anche confrontate con quelli che sono i valori dell'andamento di mercato dell'Agenzia del Territorio.

QUESITO DI STIMA IN DATA 05.08.2023

È emerso che per immobili simili a quello staggito ad uso abitazione, di tipo normale, sito in Foggia al 3° piano di Via De Mita n. 6, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate, come supportato dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari relative all'ultimo dato disponibile 1° semestre del 2023, variano tra un min. di 1.100,00 €/mq ed un max di 1.600,00 €/mq. mentre da ricerche effettuate in loco presso le Agenzie Immobiliari si è riscontrata una differenza dovuta all'innalzamento sproporzionato dei tassi dei mutui con conseguente calo delle transazioni che hanno determinato una diminuzione dei prezzi che variano tra un min. 1.100,00 e un max di € 1.400,00. Da quanto su esposto, in base all'epoca della costruzione, allo stato di conservazione e manutenzione, alla posizione dell'immobile e soprattutto all'assenza di ascensore, si ritiene che il prezzo di mercato equo sia pari a **1.250,00 €/mq.**

LOTTO UNICO

Immobile al 3° piano, uso abitazione, sito a Foggia alla Via De Mita civ. 6;

Superficie coperta

- Sup. abitazione = mq. 135,00
- Sup. soppalco = mq. 11,00
- Sup. balconi = mq. 9,00

Superficie Commerciale

- Sup. abitazione = mq. 135,00 x coeff. corr. 100% = mq. 135,00
- Sup. soppalco = mq. 11,00 x coeff. corr. 50% = mq. 5,50
- Sup. balconi = mq. 9,00 x coeff. corr. 30% = mq. 2,70

Totale sup. commerciale = mq. 143,20

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile uso abitazione componente il Lotto Unico

Valore di mercato = mq. 143,20 x € 1.250,00 = € 179.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

- oneri di regolarizzazione edilizia: C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione di spazi interni (€ 1.300,00), sanzione (€ 1.000,00), diritti di segreteria, bolli e spese varie (€ 200,00) per un totale di: € 2.500,00
- oneri di regolarizzazione e registrazione catastale: € 500,00
- stato d'uso e manutenzione (certificaz. imp.: elettrico, idrico-fognante, riscald.): € 1.500,00
- stato di possesso: occupato dall'ex moglie dell'esecutato per atto del Tribunale
- mancanza agibilità compreso collaudo/certif. Idoneità statica: € 2.500,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 0,00
- spese condominiali scadute: € 0,00
- spese per operazioni di bonifica rifiuti tossici nocivi: € 0,00



Sommano gli adeguamenti e correzioni della stima: **€ 7.000,00**

Importo a base d'asta: € 179.000,00 - € 7.000,00 = **€ 172.000,00**

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

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

LOTTO UNICO

Immobile al 3° piano, uso abitazione, sito a Foggia alla Via De Mita civ. 6;

Superficie Commerciale

- Sup. abitazione = mq. 135,00 x coeff. corr. 100% = mq. 135,00
- Sup. soppalco = mq. 11,00 x coeff. corr. 50% = mq. 5,50
- Sup. balconi = mq. 9,00 x coeff. corr. 30% = mq. 2,70

Totale sup. commerciale = mq. 143,20

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

Il bene individuato, contraddistinto come Lotto Unico, riguarda un singolo immobile ad uso abitazione posto al 3° piano con un solo ingresso e considerato la struttura e le dimensioni non si presta ad una comoda e conveniente divisione.

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

L'immobile oggetto della presente procedura è ubicato nel Comune di Foggia, e come detto precedentemente non prestandosi ad una comoda e conveniente divisione è stato costituito un Lotto Unico, così come di seguito riportato.

LOTTO UNICO

Immobile al 3° piano, uso abitazione, sito a Foggia alla Via De Mita civ. 6;

Ubicazione: L'immobile è ubicato in zona centrale nel Comune di Foggia alla Via De Mita civ. 6.

Consistenza: Lo stesso attualmente è adibito ad abitazione e, come si evince dalla planimetria allegata, nell'insieme si compone di un ingresso-corridoio dal quale si accede alla sala munita di balcone, al bagno e alla cucina muniti entrambi di finestra, oltre ad un piccolo disimpegno che dà l'accesso alle due camere da letto una con due balcone e l'altra con balcone e finestra ed un



piccolo soppalco. Il tutto per una superficie netta complessiva di circa mq. 107,00 oltre a mq. 7,00 di soppalco e mq. 9,00 di balconi.

Confini: Confina a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con Piazza Guglielmo Marconi, ad Ovest con Via De Mita e ad Est Vico Malinconico.

Dati Catastali: Censito nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 96, P.Illa 2252, Sub. 11, Cat. A/3, Classe 6, consist. 5 vani, Rendita € 774,69, diritto di proprietà [REDACTED], diritto di usufrutto [REDACTED]. Si segnala che catastalmente non si rileva l'eventuale decesso della signora [REDACTED] sopra generalizzata

Prezzo: Come si evince dal quesito 4 l'immobile complessivamente è stato valutato € 179.000,00 che a seguito delle correzioni e detrazioni della stima pari ad € 7.000,00 si è ridotto ad € **172.000,00**.

- 7. Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas, ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;**

Per il bene staggito, individuato quale Lotto Unico con destinazione abitazione, al momento del sopralluogo, sulla scorta della documentazione prodotta e visionata si è riscontrato quanto segue:

- *stato di possesso:* l'immobile attualmente è occupato dall'ex moglie e dal figlio dell'esecutato con atto del Tribunale emesso al momento della separazione consensuale;
- *utenze domestiche e TARI:* le fatture delle utenze sono intestate all'esecutato ma vengono pagate regolarmente dall'ex moglie dell'esecutato;
- *situazione condominiale:* le quote ordinarie vengono pagate regolarmente dall'ex moglie, mentre per quelle straordinarie l'esecutato ha una debitoria di € 6.336,27 come dalla nota dell'amministratore che si allega;
- *verifica del canone di locazione:* l'immobile attualmente è occupato dall'ex moglie e dal figlio dell'esecutato.

- 8. Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima;**

Dalle indagini effettuate non risultano vincoli od oneri di quelli citati nel quesito che resteranno a carico dell'acquirente.



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

LOTTO UNICO

Immobile al 3° piano, uso abitazione, sito a Foggia alla Via De Mita civ. 6;

Da quanto emerge dalle Ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio risultano le seguenti formalità, che qui si riportano integralmente:

1. ISCRIZIONE del 24/11/2000 - Registro Particolare 3144 Registro Generale 21126
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 106999 del 23/11/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1069 del 16/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 05/05/2006 - Registro Particolare 2102 Registro Generale 10867
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 130001/31506 del 04/05/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 16/05/2011 - Registro Particolare 7710 Registro Generale 11495
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1243/2009 del 12/06/2009
ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE
4. TRASCRIZIONE del 26/07/2021 - Registro Particolare 14018 Registro Generale 17661
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA - UNEP Repertorio 2907 del 06/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A carico dell'esecutato, come nota allegata dell'Amministratore del Condominio, risulta una debitoria di natura condominiale pari ad € 6.336,27.

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

LOTTO UNICO

Immobile al 3° piano, uso abitazione, sito a Foggia alla Via De Mita civ. 6;

Regolarità edilizia e urbanistica: il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito sul portone d'ingresso ha un fregio che riporta l'epoca della costruzione 1920, epoca in cui non venivano richieste licenze di costruzione perché tale obbligo si rese necessario solo dall'agosto del 1942 con l'avvento della Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942.

In ogni caso in sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde alla planimetria catastale agli atti, per via una lieve diversa distribuzione di spazi interni che può essere regolarizzata sia urbanisticamente che catastalmente presentando rispettivamente una CILA in sanatoria in Comune ed una variazione catastale all'Agenzia del Territorio i cui costi sono stati quantificati al quesito 4 "Adeguamenti e Correzioni della Stima".



Dichiarazione di agibilità: Tale documento non risulta in possesso dell'esecutato e sicuramente neanche agli atti del Comune per le motivazioni suddette.

- 11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;**

Per l'immobile staggito compreso nel Lotto Unico, oggetto del presente rapporto di valutazione non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), pertanto lo scrivente, tramite un ausiliario tecnico certificatore, ha provveduto a redigerlo ed inviarlo direttamente all'ufficio regionale di competenza come da documentazione allegata.

Lo scrivente fa presente che l'immobile staggito, dopo la redazione degli APE risulta essere nella seguente:

Classe Energetica "E" EPgl, nren 100,01 KWh/m2 anno.

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

- a) accertare, se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;**
 - l'immobile staggito compreso nel Lotto Unico risulta regolarmente accatastato;
- 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;**
 - in sede di sopralluogo si è accertato che lo stato di fatto non è risultato conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Foggia ed allegata agli atti, in quanto si è riscontrata una lieve diversa distribuzione di spazi interni che necessita di una variazione urbanistica con CILA in sanatoria e catastale i cui costi sono stati già quantificati, rispettivamente in € 2.500,00 ed € 500,00, e già compresi nel quesito 4 "correzioni e adeguamenti alla stima";
- c) accertare se gli immobili siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;**
 - Il fabbricato ove è ubicato l'immobile staggito è stato costruito prima del 01.09.1967 ed esattamente tra il 1920 e il 1940.
- 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;**
 - Come già detto precedentemente la costruzione del fabbricato ove è ubicato l'immobile



staggito risale al 1920, epoca in cui non venivano richieste licenze di costruzione perché tale obbligo si rese necessario solo nel 1942 con l'avvento della Legge Urbanistica n. 1150 del 17.08.1942. Come già detto alla precedente lett. b), in sede di sopralluogo si è solo riscontrato solo una lieve diversa distribuzione di spazi interni rispetto alla planimetria catastale agli atti che oggi può essere sanata sia urbanisticamente che catastalmente.

- e) **descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibili necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;**

Come già detto alla precedente lett. b), in sede di sopralluogo si è solo riscontrato una lieve diversa distribuzione di spazi interni rispetto alla planimetria catastale agli atti che oggi può essere sanata sia urbanisticamente che catastalmente con le seguenti pratiche, i cui costi sono stati quantificati al quesito 4 "adeguamenti e correzioni della stima":

- con una CILA in sanatoria per diversa distribuzione di spazi interni;
- Variazione Catastale per diversa distribuzione di spazi interni;

- 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**

- Il suolo su cui sorge il fabbricato, ove è ubicato l'immobile staggito, non fa parte di edilizia convenzionata.

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 della gestione degli stessi;

- Non siamo in presenza di immobili ad uso industriale.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se sono 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 e ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

- Non ci sono terreni tra gli immobili staggiti.

- 12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di proprietà degli immobili pignorati agli istituti**



autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita

Art. 1 – quater – 1, *“Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari.....”*

- Per l'immobile staggito non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della predetta legge.

Lo scrivente ritiene, con il presente rapporto di valutazione che si compone di n. 16 pagine dattiloscritte e di n. 10 allegati, di aver assolto l'incarico; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Manfredonia, 07/03/2024

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

Allegati LOTTO UNICO

- 01** Documentazione Fotografica
- 02** Elaborato Grafico
- 03** Ispezioni Ipotecarie
- 04** Visura Catastale Storica
- 05** Planimetria Catastale
- 06** Estratto di Mappa
- 07** Stralcio Catasto Ortofoto
- 08** Prospetto Banca Dati OMI
- 09** Mail Amministratore
- 10** APE

- Segue il prospetto riepilogativo del LOTTO UNICO.



RIEPILOGO LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA
Immobile al 3° piano, uso abitazione, sito a Foggia alla Via De Mita civ. 6

Tipologia del bene	– Residenziale
Sommara descrizione	– L'immobile è adibito ad abitazione e nell'insieme si compone di quattro vani più due bagni, dislocati come segue: un ingresso-corridoio dal quale si accede alla sala munita di balcone, al bagno e alla cucina muniti entrambi di finestra, oltre ad un piccolo disimpegno che da l'accesso al bagno con finestra, alle due camere da letto una con due balconi e l'altra con balcone e finestra munita anche di un piccolo soppalco. Il tutto per una superficie netta complessiva di circa mq. 107,00 oltre a mq. 7,00 di soppalco e mq. 9,00 di balconi.
Ubicazione: comune, via, confini, estensione dati catastali	– <i>Comune:</i> Foggia – <i>Via:</i> De Mita n. 6 – <i>Confini:</i> Confina a Nord con altra unità immobiliare, a Sud con Piazza Guglielmo Marconi, ad Ovest con Via De Mita e ad Est Vico Malinconico. – <i>Dati catastali:</i> Censito nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 96, P.Illa 2252, Sub. 11, Cat. A/3, Classe 6, consist. 5 vani, Rendita € 774,69, diritto di proprietà ██████████, diritto di usufrutto ██████████. Si segnala che catastalmente non si rileva l'eventuale decesso della signora ██████████ sopra generalizzata.
Attuali proprietari	– ██████████ proprietario - ██████████ diritto di usufrutto. Si segnala che catastalmente non si rileva l'eventuale decesso della ██████████ sopra generalizzata.
Titoli di Possesso	– L'immobile innanzi descritto è pervenuto all'esecutato per la nuda proprietà, dalla madre ██████████, titolare della piena proprietà che si riservava l'usufrutto vitalizio, per atto di donazione ██████████ del 16-04-1985, rep. 72443 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Foggia Servizio il 27-04-1985 al n. 6843 del registro generale e al n. 187142 del registro particolare.
Eventuale stato di comproprietà	– Nessuno
Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui medesimi	1. ISCRIZIONE del 24/11/2000 - Registro Particolare 3144 Registro Generale 21126 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 106999 del 23/11/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1069 del 16/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE) 2. ISCRIZIONE del 05/05/2006 - Registro Particolare 2102 Registro Generale 10867 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 130001/31506 del 04/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



	<p>3. TRASCRIZIONE del 16/05/2011 - Registro Particolare 7710 Registro Generale 11495 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1243/2009 del 12/06/2009 ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE</p> <p>4. TRASCRIZIONE del 26/07/2021 - Registro Particolare 14018 Registro Generale 17661 Pubblico ufficiale TRUBUNALE DI FOGGIA - UNEP Repertorio 2907 del 06/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI</p>
Stato di occupazione	– Occupato dall'ex moglie e dal figlio dell'esecutato per atto del Tribunale al momento della separazione consensuale.
Regolarità edilizio - urbanistica	– Come ampiamente detto al quesito 10 il fabbricato risale al 1920 epoca in cui non venivano richieste e non c'era l'obbligo di licenze edilizie.
Conformità catastale	– L'immobile non è conforme
Abitabilità e agibilità	– L'immobile non è dotato del Certificato di Agibilità
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	<p>– Importo a base d'asta, al netto degli adeguamenti e correzioni alla stima, € 172.000,00</p> <p>– Proprietà 1/1 esecutato – Usufrutto 1/1 </p>

Manfredonia, 07/03/2024

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

