

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE R.G.ES. 396/2022**  
**RED SEA SPV S.R.L. C/**



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 05/07/2023

RVI

Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	----	Dicembre 2023	emissione	---

## PREMESSE

All'udienza del 05.07.2023 la S.V. nominava quale esperto nella procedura esecutiva R.G.Es. n. 396/2022 promossa dalla RED SEA SPV S.R.L. c/ \_\_\_\_\_ 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 19.09.2023 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 19.12.2023.

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con nota raccomandata a.r. del 28.09.2023 inviata agli esecutati coniugi \_\_\_\_\_, dov'erano domiciliati legalmente, stabiliva che l'inizio delle operazioni peritali doveva avvenire il giorno 12.10.2023, alle ore 9,30 presso l'immobile staggito sito in Mattinata (FG) alla Via G. Rosati civ. 76, ma le stesse mi venivano restituite il 4 ottobre con motivazione "destinatario irreperibile".

Con nota telematica del 13.10.2023, lo scrivente metteva al corrente la S.V. che gli esecutati sono irreperibili e con atto del 14.10.2023 nominava l'Avv. Giannino De Filippo quale custode del compendio pignorato.

Il prefato professionista delegato, a mezzo telefono, concordava con lo scrivente la data del sopralluogo per il giorno 31.10.2023, ore 9,00 presso l'immobile staggito sopra menzionato, dove dopo alcune ricerche il custode rintracciava una persona che consentiva l'accesso all'immobile staggito.

Lo scrivente dopo una breve ricognizione dei luoghi ha proceduto all'acquisizione di tutti i dati metrici e documentali, necessari al fine di rispondere ai quesiti posti dalla S.V., si è redatta 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, R.G. n. 29946, R.P. n. 23411 del 05.12.2022;
- Estratto di Mappa Catastale del 30.12.2022
- Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott.sa Giulia Messina Vitrano il 30.12.2022.

- 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:

**Procedura esecutiva a carico di:**

- **\_\_\_\_\_** nato il \_\_\_\_\_ a Mattinata (FG) Codice fiscale \_\_\_\_\_
- **\_\_\_\_\_** nata il \_\_\_\_\_ a Mattinata (FG) Codice fiscale \_\_\_\_\_
- Verbale di pignoramento immobili del 08/11/2022 Numero di repertorio 4602 notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FOGGIA trascritto il 05/12/2022 ai nn. 29946/23411 a favore di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 sui seguenti immobili:
  - **\_\_\_\_\_** piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni,
  - **\_\_\_\_\_** piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni su appartamento di tipo popolare in Mattinata (FG) **Foglio 33 - Particella 255 - Subalterno 3** - Natura A4 – Consist. 4 vani - Indirizzo Via Giuseppe Rosati n. 76 P. 2.

**Formalità nel ventennio preso in esame alla data del 05.12.2022:**

- Agli esecutati **\_\_\_\_\_**, **\_\_\_\_\_**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà, in regime di comunione legale dei beni ciascuno, dell'immobile Mattinata Foglio 33 Particella 255 Sub. 3, è pervenuta per atto di compravendita del 14/10/1999

Numero di repertorio 91969 Notaio NOTAIO VINCENZO FRATTAROLO Sede FOGGIA  
trascritto il 20/10/1999 nn. 18231/13035 da potere di \_\_\_\_\_ Nato il \_\_\_\_\_  
a MATTINATA (FG) Codice fiscale \_\_\_\_\_ IN \_\_\_\_\_  
Nata il \_\_\_\_\_ a MATTINATA (FG) Codice fiscale \_\_\_\_\_

**Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:**

- **ISCRIZIONE NN. 32040/5708 del 31/12/2007** IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/12/2007 Numero di repertorio 10228/859 Notaio LENHARDY MARCO Sede TORREMAGGIORE (FG)  
**A favore** di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. Sede NOVARA Codice fiscale 01848410039 (Domicilio ipotecario eletto NOVARA VIA NEGRONI N.12),  
**contro** \_\_\_\_\_ Nato il \_\_\_\_\_ a MATTINATA (FG) Codice fiscale \_\_\_\_\_  
Nata il \_\_\_\_\_ a MATTINATA (FG)  
Codice fiscale \_\_\_\_\_  
capitale € 110.000,00 Totale € 220.000,00 Durata 20 anni.  
Grava su Mattinata Foglio 33 Particella 255 Sub. 3
- **TRASCRIZIONE NN. 10733/8123 del 01/06/2016** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 04/03/2016 Numero di repertorio 1772 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FOGGIA Sede FOGGIA  
**A favore** di BANCO POPOLARE SOC.COOP. Sede VERONA Codice fiscale 03700430238 (richiedente: NCTM VIA AGNELLO 12 MILANO),  
**contro** LATINO PASQUALE Nato il 16/03/1951 a MATTINATA (FG) Codice fiscale LTNPQL51C16F059M, GENTILE MARIA CARMELA Nata il 16/05/1960 a MATTINATA (FG) Codice fiscale GN1MCR60E56F059W  
Grava su Mattinata Foglio 33 Particella 255 Sub. 3
- **TRASCRIZIONE NN. 29946/23411 del 05/12/2022** nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08/11/2022 Numero di repertorio 4602 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FOGGIA Sede FOGGIA  
**A favore** di RED SEA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04938320266 (Richiedente: AVV. PATRIZIA ZINGONE VIA A. LAMARMORA, 42 MILANO),  
**contro** \_\_\_\_\_ Nato il \_\_\_\_\_ a MATTINATA (FG) Codice fiscale \_\_\_\_\_  
Nata il \_\_\_\_\_ a MATTINATA (FG)  
Codice fiscale \_\_\_\_\_  
Grava su Mattinata Foglio 33 Particella 255 Sub. 3

**Storia catastale alla data del 05.12.2022**

dai ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 05/12/2022, risulta essere censito

- Catasto fabbricati di MATTINATA (FG) Foglio 33 Particella 255 Subalterno 3 Natura A4 Classe 5 Consistenza 4 vani Totale: 83 mq Totale escluse aree scoperte 82 mq Rendita catastale Euro 351,19 Indirizzo VIA GIUSEPPE ROSATI n. 76 Piano 2 interno 1  
in ditta a: \_\_\_\_\_ Nata il \_\_\_\_\_ a MATTINATA (FG)  
Codice fiscale \_\_\_\_\_ piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale

dei beni, Nato il a MATTINATA (FG) Codice fiscale  
piena proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni

**Dati derivanti da:** Superficie di Impianto pubblicata il 28/08/2013

**Dati derivanti da:** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/10/1999 in atti dal 04/01/2000 (n. 000141/2000)

**Dati derivanti da:** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

**Dati derivanti da:** VARIAZIONE del 29/10/1975 in atti dal 20/02/1993 INSERIMENTO RIFERIMENTI DI MAPPA E CLASSAMENTO (n. 91.1/1975)

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

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio relativa all'esecutata, inoltrata a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Mattinata (FG) in data 19.09.2023, lo scrivente riceveva dall'ufficio preposto copia dell'estratto di matrimonio richiesto, dal quale si evince che gli esegutati in data 15.10.1994 hanno contratto matrimonio nel Comune di Mattinata, nella sezione Annotazioni è riportata la dicitura "Nessuna" e quindi si intende che gli esegutati sono in regime di comunione dei beni.

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 Mattinata (FG) e fa parte di una palazzina costituita da tre piani fuori terra (P.T., 1° e 2° P.) oltre un piano interrato, ubicata in Via G. Rosati civ. 76, e consiste precisamente:

**Immobile al 2° piano, uso abitazione, sito a Mattinata (FG) alla Via G. Rosati civ. 76;**

*Tipologia:* Abitazione

*Ubicazione:* Comune di Mattinata (FG) - Via G. Rosati civ. 76 - 2° piano

*Accesso:* Allo stesso si accede direttamente dal portone d'ingresso posto sulla predetta via

*Confini:* Confina ad Est con Via G. Rosati, a Sud ed a Nord con altre unità immobiliare, ad ovest con cortile interno

*Pertinenza:* L'immobile non ha pertinenze

*Dati Catastali:* Censito nel N.C.E.U. del Comune di Mattinata (FG) al Foglio 33, P.IIIa 255, Sub. 3, Cat. A/4, Classe 5, consist. 4 vani, Rendita € 351,19, proprietà per 1/2 e 1/2 in regime di comunione dei beni.

*Millesimi di proprietà dell'immobile:* L'immobile non è costituito in condominio

- 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 fatto 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 2° piano, uso abitazione, sito a Mattinata (FG) alla Via G. Rosati civ. 76;**

**Accesso:** Allo stesso si accede direttamente dal portone d'ingresso posto sulla predetta via e tramite il vano scala si accede al 1° e al 2° piano dove sul pianerottolo di quest'ultimo sulla dx si trova l'ingresso dell'immobile staggito.

**Confini:** Confina ad Est con Via G. Rosati, a Sud ed a Nord con altre unità immobiliare, ad ovest con cortile interno.

**Caratteristiche strutturali:** Il fabbricato ove insiste l'immobile staggito è stato realizzato negli anni 60 ed è composto da tre piani fuori terra (P.T., 1° e 2° P.) oltre ad un interrato, esso è stato realizzato con struttura portante in muratura di tufo con solai piani in latero c.a.

**Caratteristiche distributive:** Lo stesso attualmente è adibito ad abitazione ed è composto da un ingresso, bagno, sogg.-pranzo, cucinino, disimpegno, due camere da letto ed un ripostiglio per una superficie netta complessiva di circa mq. 65,00 oltre ad un balcone di circa mq. 5,50.

Come si evince dalla planimetria allegata, nell'insieme si compone di un ingresso delle dimensioni di circa mq. 3,41 (m. 2,55x1,38) che per mezzo di un balcone di circa mq. 5,50 (m. 5,50x1,00) ed una finestra affaccia su Via G. Rosati, di fronte allo stesso c'è il bagno delle dimensioni di circa mq. 4,36 (m. 2,69x1,56) che tramite una finestra affaccia su Via G. Rosati, mentre sulla dx si accede alla zona sogg.-pranzo delle dimensioni di circa mq. 13,37 (m. 3,39x4,00-0,84x0,43) la stessa è direttamente collegata al cucinino interno delle dimensioni di circa mq. 7,01 (m. 1,86x3,57+0,30x1,25), dalla zona pranzo si accede ad un piccolo disimpegno delle dimensioni di circa mq. 1,65 (m. 1,88x0,88) dal quale sulla dx si accede al ripostiglio interno delle dimensioni di circa mq. 5,98 (m. 2,76x2,09), dove sulla sx si entra si accede alla camera da letto delle dimensioni di circa mq. 19,27 (m. 4,18x4,48) che affaccia per mezzo di una finestra nell'atrio interno, mentre di fronte si accede alla cameretta delle dimensioni di circa mq. 9,93 (m. 3,37x2,85) che anch'essa tramite una finestra affaccia sempre nel cortile interno.

**Altezza utile interna:** l'altezza risulta circa m. 2,90, ad eccezione del disimpegno della zona notte che è circa m. 2,30 per via della controsoffittatura.

**Rifiniture:** Esterne, il fabbricato è in discrete condizioni, ad eccezione del piano terra che ha una zoccolatura realizzata con mattonelle di gres per una altezza media di circa m. 1,30, il resto del prospetto è normalmente intonacato e dipinto con pittura lavabile di colore bianco. Il portoncino d'ingresso è in alluminio finto legno, le finestre del vano scala sono in legno dipinto e vetro protetti da zanzariere in alluminio finto legno. I balconi e il cornicione hanno un coronamento perimetrale in pietra e pavimentati con mattonelle di gres entrambi sono protetti da ringhiere in ferro dipinte a smalto.

Interne, le pareti dell'immobile sono rifinite con intonaco civile dipinte con pittura lavabile di vari colori, il pavimento è in marmettoni a scaglie di pietra, tipo mezzo segato, delle dimensioni circa di cm. 40x40, di colore diverso tra zona giorno (scuro) e zona notte (chiaro). Le pareti sia del cucinino che del bagno sono rivestite in ceramica, gli infissi interni ed esterni, quest'ultimi muniti di scuri di protezione sono in legno dipinto con vetro, quelli che affacciano su Via Rosati sono protetti da zanzariere in alluminio finto legno, mentre le due finestre che affacciano nell'atrio protetti da persiane sono in alluminio del tipo finto legno.

**Stato di manutenzione e conservazione:** l'immobile è in uno stato di manutenzione e conservazione mediocre con problemi di umidità e fenomeni di condensa in alcune camere, le rifiniture sono mediocri quelle utilizzate all'epoca della costruzione.

**Proprietà condominiali:** L'immobile non 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; gas per il riscaldamento tramite appositi radiatori ubicati a parete nei vari ambienti, si fa presente che quest'ultimo non è funzionante perché manca la caldaia.

*Rispondenza al D.M. 37/08:* L'immobile risale agli anni 60, non è stato interessato da lavori di ristrutturazione, e gli impianti presenti sono sprovvisti delle relative certificazioni 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 05.07.2023**

E' emerso che per immobili simili, i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 1° semestre dell'anno 2023 (ultimo dato disponibile) per l'immobile staggito ad uso residenziale, di tipo discreto, sito in Mattinata (FG) al 2° piano di Via Giuseppe Rosati n. 76, variano tra un minimo di 1.000,00 €/mq ed un max di 1.500,00 €/mq, valori che, da ricerche effettuate in loco presso le Agenzie Immobiliari è emerso una variazione in meno sul valore max di circa 300,00 €/mq. Da quanto su esposto, in base all'epoca della costruzione, allo stato di conservazione e manutenzione, alla posizione dell'immobile, si ritiene che il prezzo di mercato equo sia pari a  $(1.000,00+1.200,00)/2= 1.100,00 \text{ €/mq.}$

#### **LOTTO UNICO**

**Immobile al 2° piano, uso abitazione, sito a Mattinata (FG) alla Via G. Rosati civ. 76;**

##### Superficie coperta

- Sup. abitazione = mq. 83,00
- Sup. balconi = mq. 5,50

##### Superficie Commerciale

- Sup. abitazione = mq. 83,00 x coeff. corr. 100% = mq. 83,00
- Sup. balconi = mq. 5,50 x coeff. corr. 30% = mq. 1,65



**Totale sup. commerciale = mq. 84,65**

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

**Valore di mercato = mq. 84,65 x € 1.100,00 = € 93.115.00**

**Adeguamenti e correzioni della stima:**

- oneri di regolarizzazione edilizia: C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione di spazi interni (€ 1.500,00), sanzione (€ 1.000,00), diritti di segreteria, bolli e spese varie (€ 500,00) per un totale di:	€ 3.000,00
- oneri di regolarizzazione e registrazione catastale:	€ 500,00
- stato d'uso e manutenzione (certificaz. impianti: elettrico, idrico-fognante, riscaldamento):	€ 1.500,00
- stato di possesso: libero e in possesso dell'esecutato	
- 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
<b>Sommano gli adeguamenti e correzioni della stima:</b>	<b>€ 7.500,00</b>

**Importo a base d'asta: € 93.115,00 - € 7.500,00 = € 85.615,00 arr. ad € 85.500,00**

**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 correttivi:

**LOTTO UNICO**

**Immobile al 2° piano, uso abitazione, sito a Mattinata (FG) alla Via G. Rosati civ. 76;**

Superficie Commerciale

- Sup. abitazione = mq. 83,00 x coeff. corr. 100% = mq. 83,00
- Sup. balconi = mq. 5,50 x coeff. corr. 30% = mq. 1,65

**Totale sup. commerciale = mq. 84,65**

**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 2° piano con un solo ingresso e considerato 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 Mattinata (FG), 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 2° piano, uso abitazione, sito a Mattinata (FG) alla Via Giuseppe Rosati civ. 76;**

Ubicazione: L'immobile, nel vigente P.R.G. del Comune di Mattinata (FG), è ubicato in "Zona B1" "Zona Residenziale con tessuti spontanei modellati in somiglianza a quelli attigui e risalenti alla prima metà di questo secolo".

Consistenza: Lo stesso attualmente è adibito ad abitazione e, come si evince dalla planimetria allegata, nell'insieme si compone di: un ingresso di circa mq. 1,65 che prende luce ed areazione tramite una finestra ed una porta che accede al balcone di circa mq. 5,50 ed entrambi affacciano su Via G. Rosati, sempre dall'ingresso di fronte c'è un bagno di circa mq. 4,36 con finestra che affaccia sulla predetta via e alla dx si accede alla sala sogg.-pranzo di circa mq. 13,37 con annesso cucinino di circa mq. 7,01, dalla stessa si entra in un piccolo disimpegno di circa mq. 1,65 dove sulla dx si accede ad un ripostiglio di mq. 5,98, sulla sx alla camera da letto di circa mq. 19,27 e di fronte alla cameretta di circa mq. 9,93, entrambe le camere sono munite di finestre che affacciano sull'atrio interno. Il tutto per una superficie complessiva netta di circa mq. 65,00.

Confini: ad Est con Via G. Rosati, a Sud ed a Nord con altre unità immobiliare, ad ovest con cortile interno.

Dati catastali: Lo stesso è censito nel N.C.E.U. del Comune di Mattinata (FG) al Foglio 35, P.III 255, Sub. 3, Cat. A/4, Classe 5, consistenza 4 vani, Rendita € 351,19, intestato a  
con diritto di proprietà 1/2 e con diritto di proprietà 1/2 in  
regime di comunione dei beni.

Prezzo: Come si evince dal quesito 4 l'immobile complessivamente è stato valutato € 95.535,00 che a seguito delle correzioni e detrazioni della stima pari ad € 7.000,00 con gli arrotondamenti si è ridotto ad **€ 85.500,00.**

**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, la sorella dell'esecutato sig.ra \_\_\_\_\_ che ha concesso l'accesso, ha prodotto parte della seguente documentazione e per quella non reperita e prodotta lo ha dichiarato nel verbale stilato dal Custode Avv. Giannino De Filippo.

- Per quanto riguarda lo stato di possesso dell'immobile staggito la sig.ra \_\_\_\_\_ ha dichiarato che l'immobile è nel possesso dell'esecutato e lei detiene momentaneamente le chiavi dell'immobile per la temporanea assenza del fratello;
- Le fatture relative alla fornitura di energia elettrica e dell'acqua, risultano intestate all'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 2° piano, uso abitazione, sito a Mattinata (FG) alla Via G. Rosati civ. 76;**

Da quanto emerge dalle Ispesioni Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio risultano le seguenti formalità, che qui si riportano integralmente delle quali la seconda risulta già cancellata:

1. TRASCRIZIONE del 20/10/1999 - Registro Particolare 13035 Registro Generale 18231  
Pubblico ufficiale NOTAIO VINCENZO FRATTAROLO Repertorio 91969 del 14/10/1999  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 20/10/1999 - Registro Particolare 3345 Registro Generale 18232  
Pubblico ufficiale NOTAIO VINCENZO FRATTAROLO Repertorio 91970 del 14/10/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONTRATTO DI MUTUO IPOTACARIO.  
Comunicazione n. 797 del 28/03/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/01/2008.  
Cancellazione totale eseguita in data 01/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
3. ISCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro Particolare 5708 Registro Generale 32040  
Pubblico ufficiale LENHARDY MARCO Repertorio 10228/859 del 28/12/2007.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4. TRASCRIZIONE del 01/06/2016 - Registro Particolare 8123 Registro Generale 10733  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI FOGGIA Repertorio 1772 del 04/03/2016.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
5. TRASCRIZIONE del 05/12/2022 - Registro Particolare 23411 Registro Generale 29946  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4602 del 08/11/202.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Non risultano formalità, vincoli od oneri di natura condominiale.

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 2° piano, uso abitazione, sito a Mattinata (FG) alla Via G. Rosati civ. 76;**

*Regolarità edilizia e urbanistica:* Il fabbricato di cui fa parte l'immobile staggito, da accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mattinata (FG), risulta costruito ante 67 con i seguenti titoli abilitativi:

- con Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili prot. n. 4384 del 24.08.1962, intestato a \_\_\_\_\_, nato a Mattinata \_\_\_\_\_, il Comune di Mattinata autorizzava la costruzione di civili abitazioni composto da due piani compreso il piano cantina;
- con Nulla Osta per l'esecuzione di lavori edili prot. n. 6300 del 14.12.1962, intestato a Antonio, nato a \_\_\_\_\_, il Comune di Mattinata autorizzava l'innalzamento del primo piano per uniformare le mensole dei balconi con quelli del fabbricato adiacente.
- Con attestazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mattinata prot. 7804 dell'11.09.1997, si attestava che il fabbricato situato in Mattinata alla Via G. Rosati civici 76 e 78, è in regola con le disposizioni di legge in materia urbanistica.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che lo stato di fatto non corrisponde a quello autorizzato, sia urbanisticamente che catastalmente, in quanto successivamente ha subito una diversa distribuzione di spazi interni che può essere regolarizzata presentando una CILA in sanatoria ed una variazione catastale i cui costi sono stati quantificati al quesito 4 "Adeguamenti e Correzioni della Stima".

*Dichiarazione di agibilità:* Tale documento non risulta né agli atti del Comune né tantomeno è stata inoltrata una richiesta per ottenerla.

- 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 "F" EPgl, nren 110,55 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 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;**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mattinata (FG) è emerso quanto segue:

- Il fabbricato ove è ubicato l'immobile staggito è stato costruito prima del 01.09.1967 con il seguente Nulla Osta prot. n. 4384 del 24.08.1962 rilasciato dallo stesso Comune alla Ditt.

**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;**

- l'immobile staggito è stato realizzato nel rispetto delle norme in vigore all'epoca della costruzione, come riportato nell'attestazione del dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Mattinata prot. 7804 dell'11.09.1997, che attestava che il fabbricato situato in Mattinata alla Via G. Rosati civici 76 e 78, è in regola con le disposizioni di legge in materia urbanistica. Ma a causa di una diversa distribuzione di spazi interni non c'è coincidenza sia urbanisticamente che catastalmente con quanto assentito con i vari titoli abilitativi e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo.

- 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;**

In sede di sopralluogo lo stato di fatto non è risultato coincidente con l'ultimo titolo abilitativo rilasciato e tantomeno con la planimetria catastale agli atti per via di una diversa distribuzione di spazi interni che possono essere sanati 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. 17 pagine dattiloscritte e di n. 9 allegati, di aver assolto l'incarico; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Manfredonia, 11/12/2023

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola

#### **Allegati LOTTO UNICO**

- Documentazione Fotografica
- Elaborato Grafico
- Ispezioni Ipotecarie
- Visura Catastale Storica
- Planimetria Catastale
- Estratto di Mappa
- Stralcio Catasto Ortofoto
- Prospetto Banca Dati OMI
- APE

- Segue il prospetto riepilogativo del LOTTO UNICO.

**RIEPILOGO LOTTO UNICO DA PORRE IN VENDITA**

**Immobile al 2° piano, uso abitazione, sito a Mattinata (FG) alla Via G. Rosati civ. 76;**

<b>Tipologia del bene</b>	– Residenziale
<b>Sommara descrizione</b>	– L'immobile è adibito ad abitazione e, come si evince dalla planimetria allegata, nell'insieme si compone di: un ingresso di circa mq. 1,65 che prende luce ed areazione tramite una finestra ed una porta che accede al balcone di circa mq. 5,50 ed entrambi affacciano su Via G. Rosati, sempre dall'ingresso di fronte c'è un bagno di circa mq. 4,36 con finestra che affaccia sulla predetta via e alla dx si accede alla sala sogg.-pranzo di circa mq. 13,37 con annesso cucinino di circa mq. 7,01, dalla stessa si entra in un piccolo disimpegno di circa mq. 1,65 dove sulla dx si accede ad un ripostiglio di mq. 5,98, sulla sx alla camera da letto di circa mq. 19,27 e di fronte alla cameretta di circa mq. 9,93, entrambe le camere sono munite di finestre che affacciano sull'atrio interno. Il tutto per una superficie complessiva netta di circa mq. 65,00. –
<b>Ubicazione: comune, via, confini, estensione dati catastali</b>	– <i>Comune:</i> Mattinata (FG) – <i>Via:</i> Giuseppe Rosati n. 76 – <i>Confini:</i> ad Est con Via G. Rosati, a Sud ed a Nord con altre unità immobiliare, ad ovest con cortile interno. – <i>Dati catastali:</i> Lo stesso è censito nel N.C.E.U. del Comune di Mattinata (FG) al Foglio 35, P.lla 255, Sub. 3, Cat. A/4, Classe 5, consistenza 4 vani, Rendita € 351,19, intestato a con diritto di proprietà 1/2 e con diritto di proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni.
<b>Attuali proprietari</b>	–
<b>Titoli di Possesso</b>	– Atto di Compravendita del 14/10/1999 Numero di repertorio 91969, NOTAIO VINCENZO FRATTAROLO Sede FOGGIA, trascritto il 20/10/1999, nn. 18231/13035
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	– Comproprietà per l'intero tra gli esecutati
<b>Iscrizioni e trascrizioni gravanti sui medesimi</b>	1. ISCRIZIONE del 31/12/2007 - Registro Particolare 5708 Registro Generale 32040 Pubblico ufficiale LENHARDY MARCO Repertorio 10228/859 del 28/12/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. 2. TRASCRIZIONE del 01/06/2016 - Registro Particolare 8123 Registro Generale 10733



	<p>Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 1772 del 04/03/2016.            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>3. TRASCRIZIONE del 05/12/2022 - Registro Particolare 23411 Registro Generale 29946            Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 4602 del 08/11/202.            ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p>
<b>Stato di occupazione</b>	– Libero in possesso degli esecutati
<b>Regolarità edilizio - urbanistica</b>	– Lo stato di fatto dell'immobile non corrisponde agli atti depositati e autorizzati dal Comune di Foggia.
<b>Conformità catastale</b>	– L'immobile non è conforme
<b>Abitabilità e agibilità</b>	– L'immobile non è dotato del Certificato di Agibilità
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	<p>– Importo a base d'asta, al netto degli adeguamenti e correzioni alla stima, <b>€ 85.500,00</b></p> <p>– 1/2 ciascuno tra gli esecutati</p>

Manfredonia, 11/12/2023

L'Esperto: Geom. Aldo Lauriola