

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Valentina Patti

R.G.Es. n. 529.2018

Intesa San Paolo Group Services c/ Sigg.

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO I : Tabella riassuntiva

ALLEGATO II: Nomina, Giuramento, Ricevuta di trasmissione

ALLEGATO III: Visura Planimetrica, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Documentazione urbanistica

ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico

ALLEGATO V: Documentazione Fotografica

ALLEGATO VI: Quotazione OMI

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 25.04.2021 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla Dott.ssa Valentina PATTI.

In data 05.05.2021, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

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 del 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;
 - 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;
 - 1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;
 - 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;
 - 1quinqies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
 - 2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto 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

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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;
- accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- 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;
- 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;
- per 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 a 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;

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



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 rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni (3) 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 vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle 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, etc.) 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;

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov. le di Foggia:

- *Visura storica dell'immobile;*
- *Planimetria catastale.*

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sannicandro Garganico veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica del compendio staggito.

In data 21.06.2021 si procedeva con l'invio della convocazione per l'inizio delle operazioni peritali ed in data 28.06.2021, alla presenza del _____ il sottoscritto procedeva con una regolare ispezione dell' immobile oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all. IV-V).

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO I

*Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo e terzo
di un fabbricato urbano sito in SANNICANDRO GARGANICO (FG),
Via Ovidio n.19, identificata al N.C.E.U. Foglio 55 part. 3864 sub. 5,
Categoria A/3, Classe 3, vani 6, R.C. euro 241,70. S.C. 141 mq* in ditta ai

s



LOTTO I

Unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano secondo e terzo di un fabbricato urbano sito in SANNICANDRO GARGANICO (FG), Via Ovidio n.19, identificata al N.C.E.U. Foglio 55 part. 3864 sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, vani 6, R.C. euro 241,70. S.C. 141 mq in ditta ai sigg. FRATTOLLINO-MASCOLO.

L'unità immobiliare ad uso residenziale fa parte di un fabbricato la cui costruzione risale intorno agli anni '80 e trova accesso diretto dalla strada pubblica di Via Ovidio al n.19, in Sannicandro Garganico.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto principalmente sui lati Est ed Ovest con delle aperture in facciata e due balconi.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD: particella 3862;
- a SUD: particella 3694,3861 ;
- a EST: Via Fedro;
- a OVEST: Via Ovidio.

A partire da nord in senso orario, confina dunque con le seguenti particelle: 3862, Via Basilicata, 3694, 3861, Via Ovidio.

Si riporta all'allegato III la visura e la planimetria catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2016 tratta dal SIT della Regione Puglia.

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 1

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

Si riportano iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al Lotto I nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (09.11.2018).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 09.11.2018

Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio D'Addetta Carla il 16 luglio 2009, Repertorio 16904/7203, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23 luglio 2009 ai nn: 7117/1367 di formalità in favore di BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli (NA) P.I. 04485191219 e contro i Signori

ciascuno in regime di comunione legale), per la complessiva somma di Euro 158.814,00 (capitale di Euro 79.407,00);

Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 29 ottobre 2018 repertorio 6705/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 09 novembre 2018 ai nn: 8959/7274 di formalità in favore di _____ con sede in Milano (MI) -

ai proprieta ciascuno).

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

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



L'immobile costituente un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, risulta in
ditta ai signori _____ la quota di 1/2 di
proprietà in _____

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Ai coniugi in regime di comunione dei beni, sig.ri Frattollino Claudio nato in
Germania (EE) il 23/01/1972 e Mascolo Annalisa nata a San Severo (FG) il
05/03/1975 l'unità immobiliare di che trattasi era pervenuta per:

*Atto di compravendita, rogato dal Notaio D'Addetta Carla il 16 luglio 2009,
Repertorio 16903/7202, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23 luglio 2009 ai nn: 7116/4722 di*

*1942. Ai signori sopra meglio generalizzati, quanto alienato, era pervenuto per averlo edificato
su terreno pervenuto con atto rogato dal Notaio DE FILIPPO Michele il 05 gennaio 1971,
trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Lucera il 16 gennaio 1971 ai nn: 1301/248497 di formalità.*

RISPOSTA AL QUESITO 1 TER

DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e
nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risulta pertanto così censito
al Catasto fabbricati Comune di Sannicandro Garganico(FG):

- *Foglio 55, part.lla 3864 sub.5, Via Ovidio n.19, p.2-3, categoria A/3,
Classe 3, vani 6, Rendita euro € 241,70 in ditta ai sig.ri
_____ per la quota di 1/2
di proprietà in regime di comunione dei beni.*



RISPOSTA AL QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, realizzato negli anni '80, è sito nella zona centrale dell'abitato di Sannicandro Garganico (FG).

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro Garganico come segue:

- *Unità immobiliare ad uso residenziale, Foglio 55, part.lla 3864 sub.5, Via Ovidio n.19, p.2-3, categoria A/3, Classe 3, vani 6, Rendita euro € 241,70, superficie catastale totale mq 141.*

L'unità immobiliare trova accesso dal civico 19 di Via Ovidio in Sannicandro Garganico (Fg).

La stessa è composta da un ingresso, un soggiorno, un'ampia zona cucina-pranzo, due bagni e tre camere per una capienza catastale complessiva di 6 vani.

È caratterizzata da doppia esposizione Est-Ovest con aperture in facciata e due balconi.

RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto edita dalla Provincia di Foggia (all. III).

RISPOSTA AL QUESITO 3

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto pignorato è ubicato in un fabbricato realizzato negli anni 80, sito sulla via Ovidio al n.19 del Comune di Sannicandro Garganico (FG), facente parte di un complesso edilizio costituito da altri due piani: piano terra e piano primo con accesso diretto da un portone condominiale posto a livello stradale.

L'intero corpo di fabbrica presenta una muratura portante verticale in tufo, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio ed un



tetto con struttura in legno (capriate- arcarecci e tavolato) a doppia falda con manto di tegole in argilla.

Le condizioni di manutenzione sono buone; le facciate esterne sono rivestite a piano terra con lastre di pietra di forma rettangolare fino l'intradosso del balcone del piano primo; la restante parte invece con intonaco di colore chiaro.

L'appartamento è collocato al piano secondo, composto da 3 vani, accessori e servizio ed un sovrastante sottotetto al piano terzo con annesso terrazzo a livello. Presenta una forma in pianta rettangolare con doppia esposizione Est - Ovest, un'altezza interna pari a m 2,75. Si sviluppa su una superficie totale catastale di 141 mq.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone, le pareti delle camere sono tinteggiate in pittura murale di colore chiaro per ogni stanza; la pavimentazione risulta essere in grès effetto marmo nelle camere e bagni posti al piano secondo, in grès effetto cotto nel sottotetto che ospita la zona cucina-pranzo, un bagno ed un ripostiglio.

I bagni sono dotati dei sanitari, lavandino, vasca e doccia, rivestiti a tutt'altezza con piastrelle in ceramica quadrata.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le porte interne sono marroni in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone; nel complesso l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.

L' allegato n. IV e n. V della presente relazione contiene rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

L'immobile risulta accatastato ma la planimetria catastale dell' immobile non è conforme allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni in seguito alla realizzazione di un tramezzo in prossimità dell'ingresso al piano secondo e di un altro in prossimità della cucina al piano terzo (sottotetto).

Si rappresenta tuttavia che tale difformità risulta sanabile procedendo con pratica edilizia e nuovo accatastamento dell'immobile.

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"*.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

| INTERO IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE | | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------------|---|
| | Superficie Lorda | Superficie Commerciale | Altezza utile |
| Area Coperta | 132,00 mq | 132,00 mq | 2,75m(2P); sottotetto h media 2,00m |
| Area scoperta | 38,00 mq | 9,00 mq | |
| Totale | | 141,00 mq | |

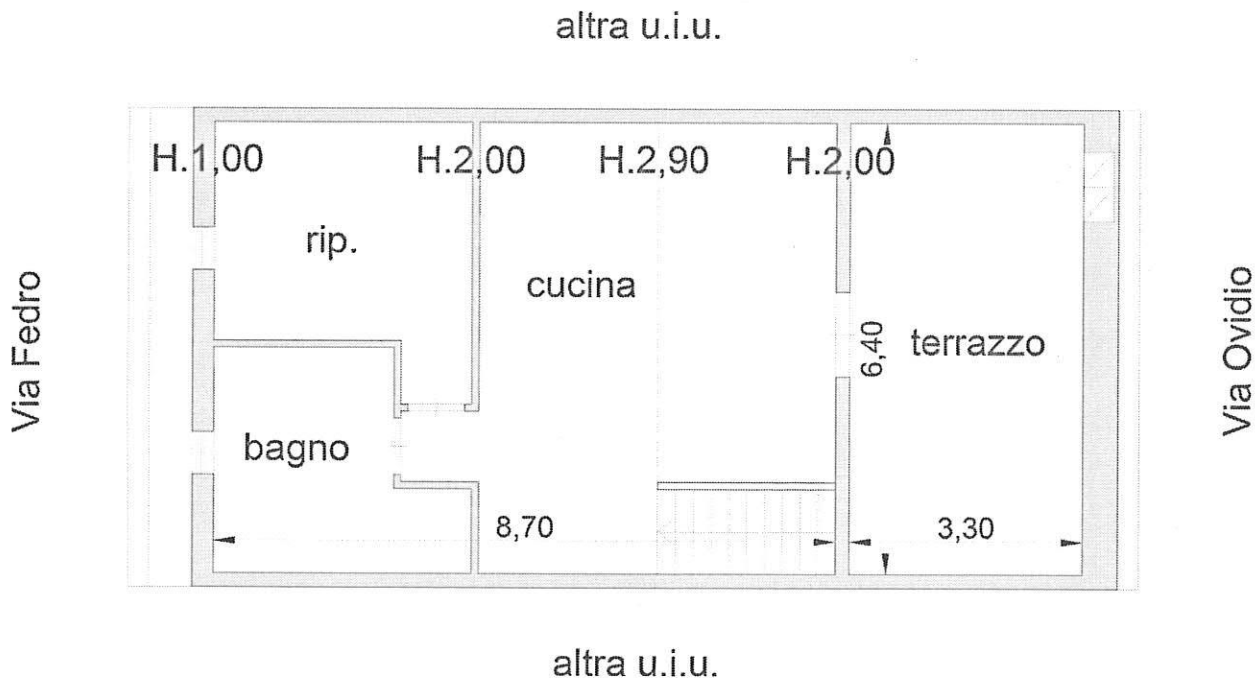
In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Superficie Commerciale Immobile | 141,00 mq |
|---------------------------------|-----------|





PIANO SECONDO



PIANO TERZO



STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati, si è preferito nella fattispecie:

- mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette dell'immobile stesso (e non di analoghi) fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona di Sannicandro Garganico (FG) in cui ricade il bene pignorato (**STIMA DIRETTA**);
- controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto e considerare alcuni fattori essenziali, quali la scarsa tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe al LOTTO I, tenuto conto del periodo di recessione che investe attualmente il mercato immobiliare locale.

Con la seconda metodologia è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

STIMA DIRETTA

Di seguito si riportano le valutazioni dirette dell'immobile esecutato oggetto di stima fatte dalle principali Agenzie Immobiliari operanti in zona; dette Agenzie (in numero di 3), sono state oggetto di una ricognizione diretta da parte del sottoscritto al fine di ottenere le valutazioni di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A ciascuna delle Agenzie consultate sono state sottoposte:

- le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;



- la piantina di rilievo dell'immobile;
- i dati sulla superficie utile e coperta delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- l'indicazione che l'immobile è occupato e le sue principali caratteristiche (numero di vani, esposizione, etc.).

A tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, per cui delle 3 valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media equiponderale puramente aritmetica.

Alla luce dell'analisi sopra descritta, è stato possibile dedurre il valore medio in cifra tonda di seguito riportato.

| LOTTO I | |
|--------------------|--------------------|
| I AGENZIA | € 98.000,00 |
| II AGENZIA | € 90.000,00 |
| III AGENZIA | € 90.000,00 |
| VALOR MEDIO | € 93.000,00 |

STIMA INDIRETTA DELL'IMMOBILE

Una valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2020 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di Abitazioni di tipo economico ubicata nel Comune di Sannicandro Garganico (FG), destinazione Residenziale, oscilla tra un valore minimo di 500,00 €/mq ed un valore massimo di 700,00 €/mq (all.VI).

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera un valor prossimo al valor massimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 700,00 per metro quadrato.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN NICOLA' DI GARGANICO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA MARGARITA DEL GARGANICO/P.ZZA FIORITO/VALLONE E PUGILLO/P. RUSSO V. BRIGANTINI/V. MAZZINI/DEI BRITANNI/LE RENEDI

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/M) | Valori Locazione (€/mq a mesi) | | Superficie (L/M) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 500 | 700 | 1 | 2,3 | 3 | N |
| Edil. | NORMALE | 400 | 550 | 4 | 2 | 2,5 | N |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Edil. (Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo)
- Per la tipologia Negoz. il giudizio C/ N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Avvertenza

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero lotto, ovvero 141,00 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$141,00 \text{ MQ} \times 700,00 \text{ €/MQ} = \text{€ } 98.700,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari:

- ad € 2.500,00, spesa considerata necessaria per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'immobile;
- al 5% al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€ 93.500,00

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu



RISPOSTA AL QUESITO 6

| LOTTO I | |
|--------------------------------|---|
| UBICAZIONE | Unità immobiliare ad uso residenziale, sito in Sannicandro Garganico (Fg), alla Via Ovidio n. 19. |
| DATI CATASTALI | Unità immobiliare ad uso residenziale: <ul style="list-style-type: none"> Fg 55, part.lla 3864 sub.5, Via Ovidio n.19, p.2-3, categoria A/3, Classe 3, vani 6, Rendita euro € 241,70, superficie catastale totale mq 141; |
| ESTENSIONE | Superficie Commerciale vendibile: 141,00 mq. |
| CONFINI | NORD: altra unità immobiliare; SUD: altra unità immobiliare ; EST: Via Fedro; OVEST: Via Ovidio. |
| PROPRIETA' | Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà ognuno in regime di comunione |
| STATO DI OCCUPAZIONE | Immobile in uso dal debitore |
| REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA | -Sanatoria di Opere Edilizie Abusive (ai sensi dell'art. 32 del D.L. 30 sett 2003 n 269, convertito in Legge il 24/11/2003 n 326) N° 42 del 30/06/2009 per sopraelevazione secondo piano con copertura a tetto e terrazzo a nome di Curatolo Emanuela |
| AGIBILITA' | Privo di agibilità in quanto mai rilasciato |
| CONFORMITA' CATASTALE | Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi; presenza di diversa distribuzione degli spazi interni. |
| PREZZO BASE | € 93.000,00 |



RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupato dai Sig.ri Frattollino - Mascolo.

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto ha in comunione i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni dell'edificio.

Non esistono spese condominiali in quanto l'intero fabbricato, oltre all'unità immobiliare in oggetto, è costituito da un'altra unità immobiliare di proprietà della sorella della Sig

RISPOSTA AL QUESITO 9

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 29 ottobre 2018 repertorio 6705/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 09 novembre 2018 ai nn: 8959/7274 di formalità in favore di ISP OBG S.R.L. con sede in Milano (MI) - P.I. 05936010965 e

RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Nicandro Garganico (FG), è stato possibile accertare che l'immobile ad uso



residenziale, per quanto riguarda la sopraelevazione del 3 piano, è stato realizzato in sanatoria le opere abusive ai sensi dell'art.32 del D.L. 30 sett 2003 n 269, convertito con modificazioni in Legge 34 novembre 2003 n 326 con la Concessione N°42 del 30/06/2009 (all.III).

Esso risulta privo del certificato di agibilità in quanto mai rilasciato (all. III).

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di certificazione energetica e nello stato di fatto non ci si trova nelle condizioni di poterla produrla in quanto mancante dei documenti relativi all'impianto.

RISPOSTA AL QUESITO 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

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

Con la presente relazione, che si compone di 21 pagine e VI allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 09.11.2021

L'esperto
Ing. Daniele Russo

