

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Michele Palagano

R.G.Es. n. 273.2019

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO I : Tabella riassuntiva

ALLEGATO II: Nomina, Giuramento, Ricevuta di trasmissione

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

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 10.07.2020 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dal Dott. Michele PALAGANO.

In data 18.02.2021, 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;
 - 1quinquies. 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



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 R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

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



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 degli immobili;*
- *Planimetria catastale.*

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Zapponeta si acquisiva inoltre il CDU del terreno pignorato e la documentazione atta alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del compendio staggito.

In data 25.02.2021 si procedeva pertanto con l'invio della convocazione per l'inizio delle operazioni peritali che si svolgevano in data 08.03.2021 alla presenza del

Nell' occasione si procedeva con una regolare ispezione dei terreni e dell'appartamento , di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all. II-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 civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato urbano sito in ZAPPONETA (FG), Via Manfredonia n.2G, identificata al N.C.E.U. Foglio 119 part. 14 sub. 2, Categoria A/3, zona censuaria 2, Classe 1, vani 5,5, R.C. euro 218,72. S.C. 125 mq.”

in ditta al sig. _____

Si rappresenta che nella presente procedura converge anche il pignoramento del suddetto bene immobile:

“Fondo agricolo sito in ZAPPONETA(FG), identificato al N.C.E.U. Partita 6845 Foglio n. 112 part. 411 , località Mortella, Zona FS1, Classe U, reddito Dominicale euro 0,16, Reddito Agrario euro 0,27, S.C. are 10,49” in ditta al sig. _____ (cfr. relazione notarile all.

III)

Tuttavia considerata l'esigua superficie del suddetto appezzamento, ma soprattutto alla luce dei vincoli SIC - ZPS (Siti di importanza comunitaria – Zone di Protezione Speciale) e PPTR (all. III), che di fatti rendono inutilizzabile il terreno ai fini produttivi, si ritiene il suo valore nullo, e pertanto antieconomica una eventuale procedura di vendita.

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

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

LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato urbano sito in ZAPPONETA (FG), Via Manfredonia n. 2 G, identificata al N.C.E.U. Foglio 119 part. 14 sub. 2, Categoria A/3, zona censuaria 2, Classe 1, vani 5,5, R.C. euro 218,72. S.C. 125 mq” in ditta al sig. 

L'unità immobiliare ad uso abitazione fa parte di un fabbricato la cui costruzione risale intorno agli anni 60 e trova accesso diretto dalla strada pubblica di Via Manfredonia al n. 2 G, in Zapponeta.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in un discreto stato di manutenzione, esposto principalmente sui lati Sud-Est e Sud-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: altra unità immobiliare;
- a SUD: Via Manfredonia;
- a EST: cortile privato;
- a OVEST: Piazza Salvo D'Acquisto.

A partire da nord in senso orario, confina dunque con le seguenti particelle: 167,169,171,71, Via Manfredonia, Piazza Salvo D'Acquisto.

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.

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

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

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



completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione Notarile a firma del Notaio Dott. Andrea ZUCCARELLO MARCOLINI.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al Lotto I nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (11.07.2019).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 11.07.2019

Pignoramento immobiliare del 12/06/2019 rep.3319 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia, trascritto ai nn.15416/11565 in data 11/07/2019, a favore di

contro

Ipoteca volontaria, iscritta ai nn.6082/797 del 19/03/2019, nascente da rinnovo di ipoteca n.1290 del 03/05/1999 già nascente da atto di mutuo Not. Nicola Signore del 29/04/1999 rep.100444 a favore di

contro

ed i nuovi proprietari
per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno i coniugi in comunione di beni i sig.ri

Verbale di pignoramento immobili del 18/04/2013 rep.1817 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia, trascritto ai n.12511/9383 del 18/06/2013, a favore di

contro

Decreto ingiuntivo del 16/03/2012 rep.223, iscritto ai nn.7057/617 del 03/04/2012, emesso dal Tribunale di Foggia a favore di

contro

NB: Nel quadro D si precisa che l'iscrizione è in estensione della predente iscritta il 03/04/2012 ai nn.7057/617.

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 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 al sig. _____ per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Ai coniugi in regime di comunione dei beni, sig.ri _____

e _____

_____ (per la piena proprietà) l'unità immobiliare di che trattasi era pervenuto per:

Atto di vendita, trascritto ai nn.9552/7073 del 19/05/1999, Notaio Nicola **SIGNORE** del 07/05/1999, rep. 100541 a favore dei coniugi (in regime di comunione legale). _____ (per la quota di 1/2 di

proprietà) e _____

(per la quota di 1/2 di proprietà) contro _____

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 Manfredonia (FG):

- **Foglio 119, p.lla 14 sub. 2, Via Manfredonia n. 2/G, p.1, categoria A/3, zona censuaria 2, Classe 1, vani 5,5, Rendita euro € 218,72 in**

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

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



ditta al sig. _____ 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 60, è sito sulla via principale che attraversa l'intero abitato di Zapponeta (FG).

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

- **Unità immobiliare ad uso civile abitazione, Foglio 119, p.lla 14 sub.2, Via Manfredonia n.2/G, p.1, categoria A/3, zona censuaria 2, Classe 1, vani 5,5, Rendita euro € 218,72, superficie catastale totale mq 125.**

L'unità immobiliare trova accesso dal civico 2/G di Via Manfredonia in Zapponeta (Fg).

La stessa è composta da un ingresso, un ampio soggiorno, una zona cucina-pranzo, un bagno e due camere per una capienza catastale complessiva di 5,5 vani.

È caratterizzata da doppia esposizione Sud-Est e Sud-Ovest con due balconi.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: altra unità immobiliare;
- a SUD: Via Manfredonia;
- a EST: cortile privato;
- a OVEST: Piazza Salvo D'Acquisto.

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).

Ing. Daniele RUSSO

Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

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



RISPOSTA AL QUESITO 3**DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Il lotto pignorato è ubicato in un fabbricato realizzato negli anni 60, sito sulla via centrale che attraversa l'intero abitato di Zapponeta (FG), facente parte di un complesso edilizio costituito da un solo piano con accesso diretto da un portone e da un piano terra che accede da un altro ingresso.

L'intero corpo di fabbrica presenta una struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio ed una copertura piana.

Le condizioni di manutenzione sono buone; le facciate esterne sono rivestite a piano terra con lastre di pietra di forma rettangolare fino l'intradosso dei balconi, la restante parte invece con piastrelle in ceramica di colore verde e marrone.

L'appartamento è collocato al piano primo e presenta una forma in pianta rettangolare con doppia esposizione Sud-Est e Sud-Ovest, un'altezza interna pari a m 3,00. Si sviluppa su una superficie totale catastale di 125 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 graniglia di marmo nelle camere, in grès nel corridoio-ingresso, nella zona cucina-pranzo e nel bagno, mentre il pavimento del soggiorno è in pietra.

Il bagno è dotato dei sanitari, lavandino e vasca, rivestito a tutt'altezza con piastrelle in ceramica quadrata.

I serramenti interni ed esterni sono in alluminio con vetro singolo, mentre le porte interne sono bianche in legno tamburato con inserti in vetro opaco.

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 non è conforme allo stato di fatto per diversa distribuzione degli spazi interni in seguito all'eliminazione della tramezzatura della zona pranzo.

Ing. Daniele RUSSO

Via R. Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

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



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

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.

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

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

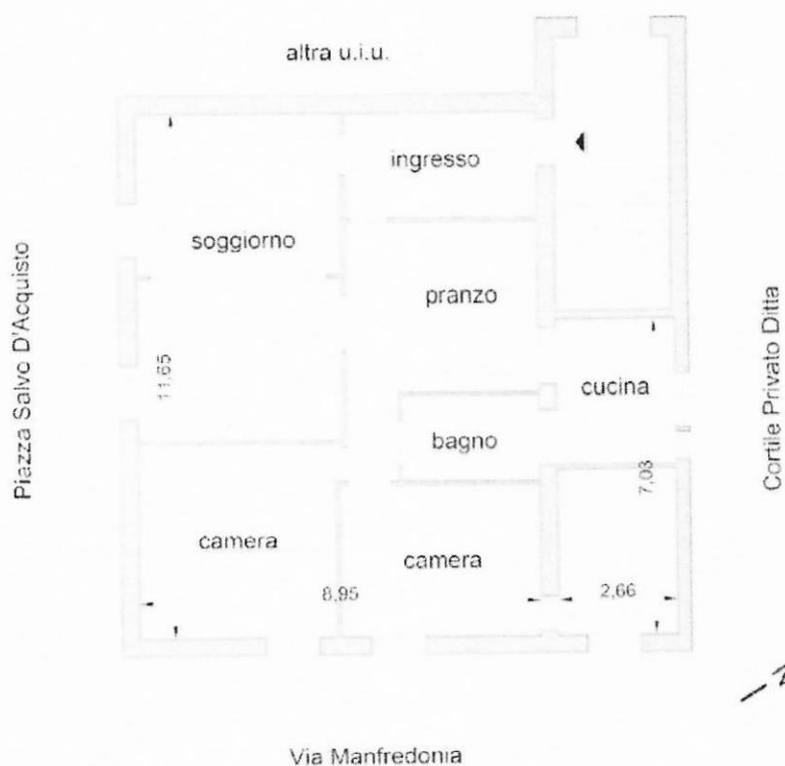


La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

INTERO IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	118,00 mq	118,00 mq	3,00m
Area scoperta	23,00 mq	7,00 mq	
Totale		125,00 mq	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

Superficie Commerciale Immobile	125,00 mq
---------------------------------	-----------



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 Manfredonia (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;

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

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



- 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	€ 95.000,00
II AGENZIA	€ 90.000,00
III AGENZIA	€ 90.000,00
VALOR MEDIO	€ 91.600,00

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 Manfredonia (FG), frazione di Zapponeta, destinazione Residenziale, oscilla tra un valore minimo di 650,00 €/mq ed un valore massimo di 850,00 €/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 medio 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: MARTELLANA
 Frazione: LOCALITÀ CANTINELLA
 Codice di zona: 111
 Microzona catastale n. 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: residenziale

Tipologia	Scala conservativa	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni (edil)	NORMALE	750	950	L	2,7	3,6	N
Abitazioni (senza autorizz)	NORMALE	550	650	L	2,3	3,1	N
Box	NORMALE	500	500	L	2,1	2,0	N

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero lotto, ovvero 125,00 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$125,00 \text{ MQ} \times 750,00 \text{ €/MQ} = \text{€ } 93.750,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari:

- ad € 3.500,00, 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
€ 86.500,00



RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso civile abitazione, sito in Zapponeta, alla Via Manfredonia n. 2/G.
DATI CATASTALI	Fg 119, p.lla 14 sub. 2, Via Manfredonia n.2/G, p.1, categoria A/3, zona censuaria 2, Classe 1, vani 5,5, Rendita euro € 218,72, superficie catastale totale mq 125
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 125,00 mq.
CONFINI	NORD: altra unità immobiliare; SUD: Via Manfredonia; EST: cortile privato; OVEST: Piazza Salvo D'Acquisto.
PROPRIETA'	Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso dal debitore
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Licenza Comunale prot. n.5737 del 27/05/1963 rilasciata al sig. [REDACTED]
AGIBILITA'	Immobile Ante '67
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi; presenza di diversa distribuzione degli spazi interni.
PREZZO BASE	€ 86.500,00



RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupato dal Sig. _____

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Spese condominiali pari a € 20,00 mensili.

RISPOSTA AL QUESITO 9

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

Pignoramento immobiliare del 12/06/2019 rep.3319 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia, trascritto ai nn.15416/11565 in data 11/07/2019, a favore di _____

contro i _____

Ipoteca volontaria, iscritta ai nn.6082/797 del 19/03/2019, nascente da rinnovo di ipoteca n.1290 del 03/05/1999 già nascente da atto di mutuo Not. Nicola Signore del 29/04/1999 rep.100444 a favore di _____

contro _____

_____ ed i nuovi proprietari per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno i coniugi in comunione di beni i sig.ri _____

e _____

Pignoramento immobiliare del 18/04/2013 rep.1817 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia, trascritto ai n.12511/9383 del 18/06/2013, a favore di _____

contro _____

Decreto ingiuntivo del 16/03/2012 rep.223, iscritto ai nn.7057/617 del 03/04/2012, emesso dal Tribunale di Foggia a favore di

contro

RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zapponeta (FG), è stato possibile accertare che l'immobile di civile abitazione è stato realizzato con una Licenza comunale, prot. n. 5737 del 27/05/1963, presentata dal Sig. _____

Trattasi di un immobile realizzato Ante '67, pertanto privo di agibilità.

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 20 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, 12.10.2021

L'esperto

Ing. Daniele Russo

Ing. Daniele RUSSO

Via R.Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)

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



TRIBUNALE DI FOGGIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

R.G. Es. n. 273.2019

TABELLA RIASSUNTIVA LOTTO I

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso civile abitazione sito in Zapponeta, Via Manfredonia n. 2/G.
DESCRIZIONE	<p>L'appartamento è collocato al piano primo e presenta una forma in pianta rettangolare con doppia esposizione Sud-Est e Sud-Ovest, un'altezza interna pari a m 3,00. Si sviluppa su una superficie totale catastale di 125 mq.</p> <p>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 graniglia di marmo nelle camere, in grès nel corridoio-ingresso, nella zona cucina-pranzo e nel bagno, mentre il pavimento del soggiorno è in pietra.</p> <p>Il bagno è dotato dei sanitari, lavandino e vasca, rivestito a tutt'altezza con piastrelle in ceramica quadrata.</p> <p>I serramenti interni ed esterni sono in alluminio con vetro singolo, mentre le porte interne sono bianche in legno tamburato con inserti in vetro opaco.</p> <p>Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento.</p> <p>Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone; nel complesso l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.</p>
UBICAZIONE	L' appartamento trova accesso da Via Manfredonia n. 2/G in Zapponeta (Fg);
DATI CATASTALI	Fg 119, part.lla 14 sub.2, Via Manfredonia n.2/G, p.1, categoria A/3, zona censuaria 2, Classe 1, vani 5,5, Rendita euro € 218,72, superficie catastale totale mq 125;
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 125,00 mq



TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Michele Palagano

R.G.Es. n. 273.2019

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva

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



<p>CONFINI</p>	<p>NORD: altra unità immobiliare; SUD: Via Manfredonia; EST: cortile privato; OVEST: Piazza Salvo D'Acquisto</p>
<p>PROPRIETA'</p>	<p>Sig. [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà in regime di comunione dei beni</p>
<p>TITOLO DI PROVENIENZA</p>	<p>Atto di vendita, del 07/05/1999 trascritto ai nn.9552/7073 del 19/05/1999, per Notaio Nicola Signore, rep. 100541 a favore dei coniugi (in regime di comunione legale [redacted] di 1/2 di proprietà) e [redacted] per la quota di 1/2 di proprietà).</p>
<p>ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI</p>	<p>Pignoramento immobiliare del 12/06/2019 rep.3319 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia, trascritto ai nn.15416/11565 in data 11/07/2019, a favore di [redacted] contro [redacted]</p> <p>Ipoteca volontaria, iscritta ai nn.6082/797 del 19/03/2019, nascente da rinnovo di ipoteca n.1290 del 03/05/1999 già nascente da atto di mutuo Not. Nicola Signore del 29/04/1999 rep.100444 a favore di [redacted] contro [redacted]</p> <p>ed i nuovi proprietari per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno i coniugi in comunione di beni i sig.ri [redacted]</p> <p>Verbale di pignoramento immobili del 18/04/2013 rep.1817 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia, trascritto ai n.12511/9383 del 18/06/2013, a favore di [redacted] (presente in nota) contro [redacted]</p> <p>Decreto ingiuntivo del 16/03/2012 rep.223, iscritto ai nn.7057/617 del 03/04/2012, emesso dal Tribunale di Foggia a favore di [redacted] contro [redacted]</p>



STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso al debitore
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Licenza Comunale prot. n.5737 del 27/05/1963 rilasciata al sig. [REDACTED]
AGIBILITA'	Immobile Ante '67
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi per diversa distribuzione degli spazi interni.
PREZZO BASE Intera Proprietà	€ 86.500,00

