

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Giudice: **Dott.ssa Valentina PATTI**

Esecuzione Immobiliare n. 319/2019 R.G.Es

Creditore procedente:

Debitore:

RELAZIONE DI STIMA

L'Esperto

Geom. Davide DI MAGGIO

INDICE

Premessa	3
Le operazioni peritali	3
1) Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c.	6
1 bis) Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati	6
- Cronistoria al ventennio	6
- Provenienze	6
- Variazioni catastali	7
1 ter) Verifica della corrispondenza dei dati catastali	7
1 quater) Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive	7
1 quinquies) Verifica del regime patrimoniale del debitore	7
2) Identificazione del bene oggetto di pignoramento	7
2 bis) Esatta individuazione del fabbricato.....	8
3) Descrizione analitica del bene oggetto di vendita	10
- Caratteristiche costruttive	10
- La distribuzione interna	10
- Gli impianti tecnologici	11
- Lo stato di manutenzione e conservazione	12
- La zona abitativa	12
4) Stima complessiva	12
- Criterio di stima	12
- Fonti di informazione	13
- Adeguamenti e correzioni della stima	14
- Prezzo a base d'asta	14
4 bis) Valutazione della superficie commerciale	14
5) Verifica della comoda separabilità	15
6) Individuazione e descrizione	15
7) Individuazione dello stato di possesso	15
8) Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed	

	oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente	16
9)	Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri che risulteranno non opponibili all'acquirente	16
10)	Verifica della regolarità urbanistica-edilizia e catastale	17
	- Conformità urbanistica edilizia	17
	- Conformità catastale	17
11)	Attestato di prestazione energetica	18
12)	Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 -quater della legge 18.12.2008 n. 199	18
	Specchio riepilogativo	18

Documentazione allegata

All. A Visura e planimetria catastale

All. B Comunicazioni sopralluogo

All. C Documentazione fotografica

All. D Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

All. E Verbale delle operazioni peritali

All. F Documentazione S.U.E. del Comune di Manfredonia (FG)

All. G Estratto dell'atto di matrimonio

All. H Documentazione Servizi Catastali

All. I Ispezione ipotecaria

All. L Attestato di Prestazione Energetica

RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Dopo un accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio ed il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., il sottoscritto acquisiva presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali la documentazione¹ relativa al bene pignorato e precisamente: la visura storica e la planimetria catastale dell'unità immobiliare così identificata al catasto fabbricati del Comune di Manfredonia (FG):

- **Ufficio** - Comune di Manfredonia (FG) – via Amerigo Vespucci n. 49 - piano terra - foglio 38 - p.lla 1937 - sub. 11 – cat. A/10 – cl. 3 – consistenza 1,5 vani – sup. catastale totale 45 mq – rendita € 468,68.

Le operazioni peritali

In data 19/02/2021 l'esperto informava tramite raccomandata A/R² il debitore, sig. _____ nato a San Giovanni Rotondo (FG) il _____ (C.F. _____) residente a Manfredonia (FG) in via _____, che alle ore 10,00 del giorno 03 marzo 2021 sarebbero iniziate le operazioni peritali con il sopralluogo e l'ispezione del bene pignorato.

Nel giorno stabilito il sottoscritto si recava presso l'immobile oggetto di pignoramento senza però aver modo di ispezionarlo in quanto l'esecutato risultava assente.

Altre due raccomandate A/R³ sono state inviate, precisamente in data 13.03.2021 e 09.04.2021, anch'esse con esito negativo per assenza del debitore.

Impossibilitato nell'eseguire l'ispezione dell'immobile in questione, il sottoscritto con istanza del 10 maggio 2021 a mezzo P.E.C. inviata al G.E., richiedeva determinazioni in merito al prosieguo delle operazioni peritali il quale, con comunicazione del 12 maggio 2021, disponeva la nomina di un custode al fine di assistere lo scrivente in fase di accesso.

¹ Allegato A - Visura/Pianta catastale

² Allegato B - Comunicazioni sopralluogo

³ Allegato B - Comunicazioni sopralluogo

Il 28 giugno 2021 il nominato custode, dott. Nicola CORIZZO dell'Istituto Vendite Giudiziarie, informava il sottoscritto a mezzo P.E.C. che il giorno 6 luglio alle ore 10,00 si sarebbe effettuato l'accesso all'immobile pignorato.

Nel giorno e orario stabiliti, il sottoscritto assieme al nominato custode dott. Nicola Corizzo, effettuava il primo accesso presso l'immobile sito in via Amerigo Vespucci, 49 – Manfredonia (FG).

- **Ufficio** ubicato nel comune di Manfredonia (FG) – via Amerigo Vespucci n. 49 - piano terra - foglio 38 - p.lla 1937 - sub. 11 – cat. A/10.

Alle operazioni erano inoltre presenti il debitore sig. _____ assistito dall'avvocato Roberto SCISCIOLA.

Durante le suddette operazioni, l'esperto aveva modo di:

- raccogliere materiale fotografico⁴;
- effettuare il rilievo metrico dell'immobile⁵;
- prendere visione degli impianti tecnologici presenti e della relativa documentazione tecnica a corredo;
- verificare lo stato manutentivo.

Come dichiarato e sottoscritto dall'esecutato nel verbale delle operazioni peritali redatto all'uopo dal custode, il cespite attualmente è occupato dalla sig.ra _____, cognata dell'esecutato, in virtù di un accordo verbale a titolo gratuito.

Al fine di acquisire la documentazione amministrativa necessaria al corretto espletamento del presente incarico, il sottoscritto effettuava una serie di accessi presso i pubblici uffici ed in particolare:

- per verificare il rispetto delle norme urbanistico-edilizie del bene pignorato:
 - il 25.02.2021 inviava a mezzo P.E.C. apposita istanza di accesso agli atti indirizzata allo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di _____

⁴ Allegato C – Documentazione fotografica

⁵ Allegato D – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

Manfredonia (FG) con il quale richiedeva di prendere visione delle pratiche edilizie relative l'immobile in esame;

- il 11.03.2021 previa convocazione da parte del tecnico comunale, lo scrivente si recava presso il suddetto Ufficio per visionare ed estrarre copia della documentazione richiesta ed allegata ⁶ alla presente relazione;
- per verificare il regime patrimoniale dei debitori:
- il 25.02.2021 inviava a mezzo P.E.C. apposita istanza di accesso agli atti indirizzata all'Ufficio Stato Civile del Comune di Manfredonia (FG) con il quale si richiedeva il rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio ovvero il certificato di stato libero dell'esecutato;
 - il 04.03.2021 riceveva a mezzo P.E.C. copia dell'estratto dell'atto di matrimonio⁷ dell'esecutato allegata alla presente;
- per accertare la regolarità catastale dell'immobile in esame, oltre a reperire le visure catastali e le relative piante catastali:
- il 25.02.2021 inviava a mezzo P.E.C. apposita istanza di accesso alla documentazione d'archivio indirizzata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali e Cartografici;
 - il 02/04/2021 previa convocazione da parte del tecnico competente, si recava presso il suddetto Ufficio per visionare ed estrarre copia della documentazione richiesta ed allegata⁸ alla presente relazione.
- per verificare la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile in esame:
- in data 14/09/2021 effettuava telematicamente l'ispezione ipotecaria⁹ allegata alla presente.

⁶ Allegato F - Documentazione S.U.E. del Comune di Foggia

⁷ Allegato G - Estratto dell'atto di matrimonio

⁸ Allegato H - Documentazione Servizi Catastali di Foggia

⁹ Allegato I - Ispezione ipotecaria

LOTTO UNICO

Ufficio in Manfredonia (FG) via Amerigo Vespucci n. 49 - piano terra

1) **Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 del CPC**

La documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del CPC risulta completa.

1-bis) **Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati**

CRONISTORIA AL VENTENNIO

Sulla base della documentazione già in atti, gli immobili oggetto del pignoramento, si è riscontrato quanto segue:

PROVENIENZE

- 1) **Atto di Compravendita** rogato dal notaio Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia (FG) del 13.01.2017, in atti dal 13.02.2017, Repertorio n. 8016/5806;

a favore: _____ con sede in Manfredonia (FG) - C.F. _____ –
proprietà per 1/1;

contro: _____ con sede in
Manfredonia (FG) - C.F. _____ – proprietà per 1/1;

- 2) **Atto di Compravendita** rogato dal notaio Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia (FG) del 13.01.2017, in atti dal 13.02.2017, Repertorio n. 8016/5806;

a favore: _____ nato a San Giovanni Rotondo (FG) il
23.11.1983 – C.F. _____ . – proprietà per 1/1;

contro: _____ con sede in Manfredonia (FG) - C.F. _____ –
proprietà per 1/1.

VARIAZIONI CATASTALI

Nessuna variazione catastale ha interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è identificata al catasto fabbricati del Comune di Manfredonia (FG) con i seguenti dati:

Ufficio - Comune di Manfredonia (FG) – via Amerigo Vespucci n. 49 - piano terra - foglio 38 - p.lla 1937 - sub. 11 - cat. A/10 – cl. 3 – consistenza 1,5 vani – sup. catastale totale 45 mq – rendita € 468,68.

1-ter) Verifica della corrispondenza dei dati catastali

Il sottoscritto ha verificato la corretta corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile in esame e quelli riportati nell'atto di pignoramento nonché nella nota di trascrizione.

1-quater) Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive

Sulla scorta della documentazione in atti nonché dell'ispezione ipotecaria telematica¹⁰ eseguita dall'esperto, il sottoscritto ritiene di poter escludere che sussistano altre procedure esecutive gravante sull'immobile in esame.

1-quinqies) Verifica del regime patrimoniale dei debitori

Dall'esame dell'estratto dell'atto di matrimonio¹¹ rilasciato dall'Ufficio Anagrafe e di Stato Civile del Comune di Manfredonia (FG), si riporta quanto segue:

- nato a San Giovanni rotondo (FG) il
 - il 29.06.2006 ha contratto matrimonio con
 - nata a Manfredonia (FG) il

2) Identificazione del bene oggetto di pignoramento

Prima di procedere all'identificazione del bene, si fa presente che attualmente l'immobile risulta utilizzato come abitazione, diversamente dalla sua destinazione d'uso originaria, ufficio.

L'immobile esecutato confina a nord-ovest e nord-est con bene comune non censibile (sub. 2), a sud-est con altra unità immobiliare e a sud-ovest sia con altra unità immobiliare sia con vano scala condominiale.

¹⁰ Allegato I – Ispezione ipotecaria

¹¹ Allegato G – Estratto dell'atto di matrimonio

L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati di Manfredonia (FG) come segue:

- **Ufficio** - Comune di Manfredonia (FG) – via Amerigo Vespucci n. 49 - piano terra - foglio 38 - p.lla 1937 - sub. 11 - cat. A/10 – cl. 3 – consistenza 1,5 vani – sup. catastale totale 45 mq – rendita € 468,68.

2-bis) Esatta individuazione del fabbricato

Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare pignorata è situato in agro di Manfredonia zona "località mezzanelle" del Comparto CA9 del P.R.G. del comune, con ingresso da via Amerigo Vespucci civ. 49 (immagine 1 – 2 - 3).
Esso ha uno sviluppo verticale costituito da n. 1 piano interrato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo attico.



Immagine 1 - Stralcio ortofoto - Comune di Manfredonia (FG)



Immagine 2 - Stralcio catastale - Comune di Manfredonia (FG)



Immagine 3 – Sovrapposizione ortofoto - catastale

3) Descrizione analitica del bene oggetto di vendita

Nel presente capitolo si fornirà una rappresentazione generale dello stato di fatto dei luoghi e più in particolare una descrizione analitica del bene, ragion per cui nel corso della narrazione si dovrà far riferimento alla documentazione allegata alla presente, nello specifico, agli scatti fotografici¹² raccolti durante le attività peritali in loco ed alla planimetria¹³ realizzata dal sottoscritto.

LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Trattasi di fabbricato di recente costruzione (ultimazione lavori anno 2015) per civili abitazioni e servizi a pianta regolare, con vano scala centrale così composto;

- piano interrato composta da box auto oltre corsia di manovra, con ingresso da rampa su via Amerigo Vespucci;
- piano terra composta da uffici;
- piano primo, secondo e terzo composto da abitazioni;
- struttura intelaiata con travi e pilastri in c.a. e solai in latero cemento.

LA DISTRIBUZIONE INTERNA

Si fa presente che attualmente il cespite è utilizzato come abitazione, diversamente dalla sua originaria destinazione d'uso, ufficio.

Ragion per cui di seguito si descriverà quanto riscontrato in fase di sopralluogo, abbinando alla destinazione attuale dei vani, la destinazione originaria.

Come si evince dalla planimetria dello stato dei luoghi allegata¹⁴, all'unità immobiliare in esame si accede tramite porta d'ingresso del tipo blindata situata, entrando nell'androne condominiale, alla destra delle scale.

L'immobile ha un'altezza di 2,70 m con una superficie lorda coperta di 41 mq ed una superficie lorda scoperta di 39 mq.

Distribuzione¹⁵;

¹² Allegato C – Documentazione fotografica

¹³ Allegato D – Planimetria dello stato attuale dei luoghi

¹⁴ Allegato D – Planimetrie dello stato attuale dei luoghi

¹⁵ Tra parentesi la destinazione originaria dei vani

- entrando si accede direttamente al **soggiorno/cucina** (rec/attesa), con accesso diretto al terrazzo a livello di proprietà esclusiva. La pavimentazione è in grès porcellanato lucido di colore chiaro; le pareti sono rivestite sia da una carta da parati ad esclusione del lato cucina (in parte piastrellato), sia tinteggiate; il soffitto risulta tinteggiato di colore bianco. E' inoltre presente un climatizzatore split a muro e una piccola controsoffittatura con faretti sopra la cucina;
- proseguendo, si accede al **disimpegno** da cui si può accedere ai restanti ambienti, bagno e camera da letto;
- la **camera da letto** (ufficio), situata alla sinistra del disimpegno, è dotata di porta finestra con affaccio sul terrazzo a livello di proprietà esclusiva. La pavimentazione è in grès porcellanato lucido di colore chiaro; le pareti ed il soffitto tinteggiati. E' inoltre presente un climatizzatore split a muro.
- il **bagno**, dotato di finestra con affaccio sul terrazzo a livello di proprietà esclusiva, risulta provvisto di tutti i servizi igienici (lavandino, wc, bidet e vasca). La pavimentazione è composta da piastrelle in grès porcellanato lucido di colore chiaro; le pareti completamente piastrellate; il soffitto tinteggiato di colore bianco;
- il **terrazzo a livello**, delimitato da elementi in muratura ed elementi in acciaio, risulta fornito di cancello anch'esso in acciaio confinante con il b.c.n.c. . Completamente pavimentato, è inoltre presente un piccolo vano, fornito di porta in alluminio, con all'interno posizionata la caldaia.

Le porte sono del tipo "a scrigno", mentre gli infissi esterni sono in PVC con triplo vetro dotati di avvolgibili in PVC comandate elettricamente.

GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

- idrico collegato alla rete urbana;
- fognante collegato alla fogna pubblica;
- elettrico sottotraccia, completo di cassette di derivazione e prese di corrente;

- riscaldamento autonomo, con annessa caldaia a gas metano ed elementi radianti in acciaio tubolare;
- impianto di ricezione tv;
- impianto antintrusione composto da sirena esterna, sensori doppia tecnologia e telecamere.
- climatizzazione estate/inverno composto da n. 2 climatizzatori split.

LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile in oggetto può considerarsi nel complesso ottimo.

LA ZONA ABITATIVA

Caratteristiche zona: periferica con buona possibilità di parcheggio e discreta accessibilità alle principali arterie stradali.

Caratteristiche zone limitrofe: aree residenziali e commerciali.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: i servizi essenziali come, farmacie, negozi al dettaglio, uffici amministrativi, etc. sono di facile raggiungimento.

4) Stima complessiva

LOTTO UNICO

Ufficio in Manfredonia via Amerigo Vespucci n. 49 - piano terra

CRITERIO DI STIMA

Metodo sintetico - comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Il valore di mercato all'attualità è stato calcolato tenendo presente, nella giusta misura, la legge della domanda e dell'offerta, la quale costituisce una norma basilare ai fini di una corretta ed esatta valutazione; pertanto, allo scopo di dare una giusta stima oggettiva ed appropriata dell'immobile, sono state compiute indagini circa il mercato delle abitazioni nella zona ove è ubicato l'immobile da stimare.

Sono state consultate: alcune agenzie immobiliari del posto, persone a conoscenza dell'andamento del mercato delle abitazioni, siti specializzati nel settore della compravendita immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, al fine di comparare il bene in esame ad altri con caratteristiche, tipologia ed ubicazione analoghe, il cui prezzo sia già noto.

FONTI DI INFORMAZIONE

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio - anno 2021 – semestre 1

Provincia: Foggia
 Comune: Manfredonia
 Fascia/Zona: Periferica
 Microzona catastale: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo ¹⁶	Valore di mercato (€/mq)		Superficie (L/N) ¹⁷
		min	max	
Ufficio	Normale	1250	1500	L

Principali siti specializzati nel settore della compravendita immobiliare – Settembre 2021

Provincia: Foggia
 Comune: Manfredonia
 Zona: Periferica

Fonte	Tipologia	Valore di mercato (€/mq)	
		min	max

¹⁶ Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.

¹⁷ Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Immobiliare.it	Uffici e studi privati	1.150	1.375
Borsino Immobiliare	Quotazioni di uffici e studi privati	1.050,95	1.369,44

Alla luce delle condizioni intrinseche ed estrinseche e dello stato attuale di conservazione dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha ritenuto ragionevole utilizzare il valore di mercato pari a **1.414,81 €/mq**.

Valore dell'immobile

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Valore di mercato (€/mq)	Valore (€)
Ufficio	44,90	1.414,81	63.524,97
TOTALE			€ 63.524,97

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Considerando che nel fascicolo visionato in atti dell'U.T.C. non è stato rinvenuto il certificato di agibilità, al valore dell'immobile si dovranno detrarre le spese per la redazione della Segnalazione certificata di agibilità che ammontano a € 1.500,00.

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO

Il valore dell'immobile in oggetto è pari a **€ 62.024,97**.

4 bis) VALUTAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Di seguito viene specificata, in forma tabellare, la superficie rilevata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 5) del Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Destinazione	Sup. lorda	Coeff. ¹⁸	Sup. commerc.
--------------	------------	----------------------	---------------

¹⁸ Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – allegato 5

	mq		mq
Vani principali ed accessori diretti	41	100%	41
Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare	-	-	-
Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare	39	10%	3,9
Totale	80		44,9

5) Verifica della comoda separabilità

L'immobile pignorato si configura come un'abitazione unica, sviluppata su un solo livello, con ingresso dal vano scala condominiale, per il quale non sussiste il principio di comoda separabilità sia per la distribuzione funzionale degli ambienti sia per gli accessi.

6) Individuazione e descrizione

Unità immobiliare sita nel Comune di Manfredonia (FG), con una superficie commerciale di 44,9 mq, composta da un ufficio situato al piano terra di un edificio condominiale.

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG) al foglio 38 - p.lla 1937 - sub. 11 - cat. A/10 - cl. 3 - consistenza 1,5 vani - sup. catastale totale 45 mq - rendita € 468,68.

La stessa confina a nord-ovest e nord-est con bene comune non censibile (sub. 2), a sud-est con altra unità immobiliare e a sud-ovest sia con altra unità immobiliare sia con vano scala condominiale.

7) Individuazione dello stato di possesso

Il cespite attualmente è occupato dalla sig.ra _____, cognata dell'esecutato, senza titolo opponibile alla procedura.

8) Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente

Il giorno 03 settembre 2021 il sottoscritto Esperto richiedeva, a mezzo e-mail inviata all'attuale amministratore condominiale dott. _____, informazioni in merito all'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene esecutato.

In data 14 settembre 2021 il sottoscritto riceveva a mezzo P.E.C. le seguenti informazioni;

- *le spese di gestione dell'unità immobiliare in esame per il 2021 ammontano a € 201,65 con scadenza bimestrale (salvo conguaglio a chiusura del bilancio);*
- *non sono state deliberate spese straordinarie;*
- *le spese condominiali sono state regolarmente pagate sino alla data della presente comunicazione (14/09/2021);*
- *non ci sono cause giudiziali in corso.*

9) Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

ISCRIZIONE del 08/11/2018 – Registro Particolare 3069 - Registro Generale 23483 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 7725 del 11/11/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

A favore di _____ nata a Manfredonia (FG) il _____ C.F.: _____ ;

Contro _____ nato a San Giovanni Rotondo (FG) il _____ C.F.: _____

TRASCRIZIONE del 26/07/2019 – Registro Particolare 12616 - Registro Generale 16793 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 4168 del 19/07/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore di _____ nata a Manfredonia (FG) il _____ C.F.:

Contro _____ nato a San Giovanni Rotondo (FG) il _____

C.F.:

10. Verifica della regolarità urbanistica-edilizia e catastale

Sulla scorta della documentazione¹⁹ acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia (S.U.E.) del Comune di Manfredonia (FG) nonché presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali²⁰ il sottoscritto ritiene di poter dichiarare quanto di seguito riportato.

CONFORMITÀ URBANISTICA-EDILIZIA

Il fabbricato, ove è inserito l'immobile in esame, è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di Manfredonia (FG), del Permesso di costruire n. 118 del 27/04/2009, prorogato di mesi 24 attraverso rilascio di *Proroga al Permesso di costruire* del 21/12/2012.

Successivamente il P.d.c. è stato oggetto di varianti, nello specifico:

- Permesso di costruire in variante n. 29 del 13/02/2013;
- Permesso di costruire in variante n. 66 del 05/05/2014;
- Permesso di costruire in variante n. 151 del 24/11/2014.

I lavori hanno avuto inizio il 08/05/2013 e, come accertato dal Comune di Manfredonia (FG) nel verbale di sopralluogo, nel 10/04/2015 risultavano ultimati.

Si fa presente che nel fascicolo visionato in atti dell'U.T.C. non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.

Dal sopralluogo effettuato, è stato accertata la conformità dello stato attuale dei luoghi al progetto approvato.

CONFORMITÀ CATASTALE

Sulla scorta della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali, dalle operazioni di

¹⁹ Allegato F - Documentazione S.U.E. del Comune di Foggia

²⁰ Allegato H - Documentazione Servizi Catastali di Foggia

sopralluogo e rilievo metrico, il sottoscritto ritiene di poter dichiarare che l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata. La distribuzione degli spazi interni risulta conforme alla planimetria catastale in atti.

11. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

L'immobile in questione è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE)²¹ e risulta appartenente alla **“classe energetica B”**.

12. La verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199

Il sottoscritto ritiene non sussistano le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18.12.2008 n. 199.

Specchio riepilogativo LOTTO UNICO

LOTTO UNICO	
Tipologia del bene:	Ufficio
Sommara descrizione:	unità immobiliare costituita da un ufficio situato al piano terra
Comune di ubicazione:	Manfredonia (FG)
Indirizzo:	via Amerigo Vespucci n. 49
Superficie commerciale:	44,9 mq

²¹ Allegato L – Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.

<p>Confini:</p>	<p>confina a nord-ovest e nord-est con bene comune non censibile (sub. 2), a sud-est con altra unità immobiliare e a sud-ovest sia con altra unità immobiliare sia con vano scala condominiale.</p>
<p>Dati catastali:</p>	<p>E' censita al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia (FG) al foglio 38 - p.lla 1937 - sub. 11 - cat. A/10 - cl. 3 - consistenza 1,5 vani - sup. catastale totale 45 mq - rendita € 468,68.</p>
<p>Attuale proprietario:</p>	<p>nato a San Giovanni Rotondo (FG) il - C.F. - proprietà per 1/1</p>
<p>Titolo di provenienza:</p>	<p>Atto di Compravendita rogato dal notaio Antonio Rizzo Corallo di Manfredonia (FG) del 13.01.2017, in atti dal 13.02.2017, Repertorio n. 8016/5806;</p> <p>favore: nato a San Giovanni Rotondo (FG), - C.F. - proprietà per 1/1;</p> <p>contro: con sede in Manfredonia (FG) - C.F. - proprietà per 1/1.</p>

<p>Iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile:</p>	<p>ISCRIZIONE del 08/11/2018 – Registro Particolare 3069 - Registro Generale 23483 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 7725 del 11/11/2017</p> <p>IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.</p> <p>A favore di _____ nata a Manfredonia (FG) il _____ C.F.:</p> <p>Contro _____ nato a San Giovanni Rotondo (FG) il _____ C.F.:</p> <p>TRASCRIZIONE del 26/07/2019 – Registro Particolare 12616 - Registro Generale 16793 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE - Repertorio 4168 del 19/07/2019</p> <p>ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</p> <p>A favore di _____ nata a Manfredonia (FG) il _____ C.F.:</p> <p>Contro _____ nato a San Giovanni Rotondo (FG) il _____ C.F.:</p>
<p>Stato di occupazione:</p>	<p>Il cespite attualmente è occupato dalla sig.ra _____ cognata dell'esecutato, senza titolo opponibile alla procedura.</p>
<p>Regolarità urbanistica-edilizia:</p>	<p>L'immobile in esame è stato realizzato in conformità agli atti progettuali approvati con P.d.c. n. 118 del 27/04/2009</p>

	<p>P.d.c. in variante n. 29 del 13/02/2013</p> <p>P.d.c. in variante n. 66 del 05/05/2014</p> <p>P.d.c. in variante n. 151 de 24/11/2014.</p>
Conformità catastale:	<p>L'immobile in oggetto risulta regolarmente accatastato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio – Servizi Catastali. Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria presente in atti.</p>
Abitabilità / agibilità:	<p>Nel fascicolo visionato in atti dell'U.T.C. non è stato rinvenuto il certificato di agibilità.</p>
Prezzo a base d'asta:	<p>Il valore dell'immobile in oggetto al netto di adeguamenti e correzioni della stima è pari a € € 62.024,97.</p>

Ritenendo di aver compiutamente espletato l'incarico ricevuto nel rispetto della ritualità e delle norme del codice di procedura civile, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami, rassegno la presente Relazione di Stima costituita da *ventuno* pagine con n. 10 allegati contrassegnati dalla lettera A alla lettera L, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento.

L'esperto invierà copia della Relazione di Stima al creditore procedente e al debitore esecutato almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica certificata.

In fede.

Foggia, il 23 ottobre 2021

L'Esperto
Geom. Davide DI MAGGIO