



Rapporto di Valutazione Immobiliare



Comune di Manfredonia – Località Ippocampo

Committente: Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott.ssa Stefania RIGNANESE

Tecnico: geom. Cornelia Mazzamurro

Commessa:

Tavola/ Elaborato:

Codice Tav:

UNICA

Rapporto di Valutazione Immobiliare

Quesito di stima in data 29/11/2016

Rev:	Scala:	Data	Descrizione	Disegnatore
00	---	28/02/2018	1^ emissione	---



PREMESSE:

All'udienza del 29/11/2016 il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959 veniva designato quale "esperto" nella procedura esecutiva iscritta al R.G.Es. al n. 34/2015 promossa da Nella stessa udienza il G.E. dott.ssa S. Rignanese fissava il giuramento per il giorno 04/04/2017, data rinviata d'ufficio al giorno 20/06/2017 e poi al giorno 18/10/2016. Il predetto giorno, lo scrivente, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico, prestava il giuramento di rito e contestualmente gli venivano formulati i quesiti che di seguito si riporteranno in forma integrale.

Ai fini dell'espletamento del predetto incarico il G. E. fissava il giorno 10/01/2018 per la consegna del rapporto di valutazione, termine per il quale lo scrivente chiese successivamente una proroga.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con nota inviata all'esecutato a mezzo raccomandata A/R n. 12963696408-1 del 13/11/2017, lo scrivente comunicava che il giorno 23/11/2017 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile sito in Manfredonia alla località Sciale delle Rondinelle (come risulta dall'atto di pignoramento).

Dopo una prima e sommaria analisi della documentazione agli atti, lo scrivente si è reso conto che l'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, non si trovava alla località "Sciale delle Rondinelle" ma presso la località "Ippocampo", pertanto il giorno ed all'ora prestabiliti nella lettera di convocazione delle operazioni peritali, lo scrivente si è recato presso l'immobile e dopo aver atteso invano l'arrivo dell'esecutato ha abbandonato i luoghi.

Nell'arco della stessa mattinata, ma più tardi, venivo contattato telefonicamente dall'esecutato che mi riferiva che aveva ricevuto la raccomandata il giorno indicato per il sopralluogo e pertanto lo stesso non era disponibile per tale data in quanto non residente in Manfredonia e di comune accordo si è deciso di slittare le operazioni peritali al giorno 28/11/2017.

Il giorno ed all'ora concordati presso l'immobile sito in Manfredonia alla località Ippocampo lo scrivente ha incontrato l'esecutato che mi ha concesso l'accesso all'immobile, del quale si sono acquisiti tutti i dati metrici e non, necessari al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E.. Dello stesso si è redatta anche una corposa documentazione fotografica che verrà allegata di seguito per la descrizione e la valutazione dell'immobile.

RISPOSTE AI QUESITI

- 1. Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento)**

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo in quanto è stata riscontrata la certificazione notarile datata 31/03/2015, redatta dal notaio dott.ssa Daniela TRINASTICH, notaio in Foggia;

- 1.bis Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo**

Da un'attenta analisi del Certificato Notarile già in atti, gli immobili di che trattasi sono come da atto di pignoramento:

Beni spettanti per la quota di $\frac{1}{2}$ indiviso dell'intero, al signor _____, nato a _____ il _____, C.F.: _____, Fabbricati in Manfredonia:

- a) Foglio 109 – p.lla 396, sub. 1 – cat. A/7 – vani 8,0 – località Sciali delle Rondinelle;
- b) Foglio 109 – 396, sub. 2 – lastrico solare – mq. 110 – località Sciale delle Rondinelle - piano 2

Descrizione degli immobili pignorati secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali:

Gli immobili oggetto del pignoramento, descritti sotto le lettere a) e b), sono attualmente censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Manfredonia, in ditta al signor _____,

_____ nato a _____ il _____, C.F.: _____ e _____, nata a _____ il _____, C.F.: _____, senza indicazioni di quote, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- Foglio 109 – p.lla 396, sub. 1 (già p.lla 396 del fgl 109 del Catasto Terreni) – ZC 2 – Cat. A/7 – Cl. 2 – consistenza 8 vani – superficie catastale totale 88 mq., escluse aree scoperte: 80 mq. – Rendita Catastale Euro 619.75;

con il seguente indirizzo catastale:

Località Sciale delle Rondinelle – piano T-1, l'immobile descritto sotto la lettera a)

- Foglio 109 – p.lla 396, sub. 2 (già p.lla 396 del fgl 109 del Catasto Terreni) Lastrico solare - consistenza 110 mq., senza redditi;

con il seguente indirizzo catastale:

Località Sciale delle Rondinelle – piano 2, l'immobile descritto sotto la lettera b)

Storia ipotecaria:

A tutto il 24/02/2015, gli immobili descritti sotto le lettere a) e b), risultano appartenere al signor _____ nato a _____ il _____, C.F.: _____,

per i diritti di comproprietà pari ad un mezzo ($\frac{1}{2}$) indiviso dell'intero, in regime di comunione legale dei beni, come si evince dalla seguente cronistoria:

In epoca anteriore al ventennio:

Il suolo edificatorio sul quale sono stati edificati gli immobili oggetto del pignoramento, descritti sotto le lettere a) e b), all'epoca censito con la particella 396, (ex particella 392/b del foglio 109 del Catasto Terreni del Comune di Manfredonia, apparteneva al signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] ed al di lui coniuge, signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted], per i diritti di comproprietà pari ad un mezzo (1/2) indiviso dell'intero ciascuno, in regime di comunione legale dei beni, ai quali pervenne dal signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] in data 16/09/1981, rep. N. 55.631, registrato a Cerignola il 05/10/1981, al n. 2.441, trascritto a Foggia il 23/09/1981 ai nn. 14.512/123.240.

In seguito i predetti signori [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] e [redacted], nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] realizzavano sul sopra descritto suolo edificatorio gli immobili oggetto di pignoramento, descritti sotto le lettere a) e b), accatastandoli rispettivamente, in data 04/07/1983, n. 1314/1983, in atti dal 3006/1987 ed in data 04/07/1983, n. 1315/1983, in atti dal 30/06/1987.

Nel ventennio in esame i beni sopra descritti hanno formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole:

- Ipoteca volontaria iscritta a Foggia il 13/06/2003 ai nn. 14.455/2.180, favore della "Banca del Monte di Foggia S.p.A." con sede in Foggia, C.F.: 0014890717, anche contro il signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted], quale terzo datore di ipoteca, per la complessiva somma di euro un milione e centesimi zero (euro 1.000.000,00) a garanzia della somma di complessivi euro cinquecentomila e centesimi zero (euro 500.000,00), derivante dal contratto di mutuo a rogito del notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia in data 12/06/2003, rep. n. 31.261, gravante sugli immobili descritti sotto le lettere a) e b) per la quota pari ad un mezzo (1/2) indiviso dell'intero della piena proprietà;
- Ipoteca volontaria iscritta a Foggia il 31/07/2012 ai nn. 15.008/1.450, a favore della "Banca della Campania S.p.A." con sede in Napoli, C.F.: 04504971211, contro anche il signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted], quale terzo datore di ipoteca, per la complessiva somma di euro centomilaotto e centesimi zero (euro 108.000,00), a garanzia della somma di euro sessantamila e centesimi zero (euro 60.000,00), derivante da contratto di mutuo a rogito del notaio Elena Calice di Orta Nova in data 30/07/2012, rep. n. 3.237, garante sugli immobili descritti alle lettere a) e b) per la quota di un mezzo (1/2) indiviso dell'intero della piena proprietà;
- Ipoteca giudiziale iscritta a Foggia il 25/11/2014 ai nn. 21.128/2.283, a favore della [redacted], con sede in [redacted] C.F.: [redacted] contro il signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted], per la complessiva somma di euro cinquantamila e centesimi zero (euro 50.000,00) a garanzia della somma di complessivi euro trentottomilanovecentoquaranta e centesimottanta (euro 38.940,80), derivante da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Forlì in data 12/03/2014, rep. n. 540, gravante sugli immobili descritti alle lettere a) e b) per la quota di un mezzo (1/2) indiviso dell'intero della piena proprietà;
- Verbale di pignoramento trascritto a Foggia il 24/02/2015 ai nn. 2.765/2.133, a favore della [redacted], con sede in [redacted] C.F.: [redacted] contro il signor [redacted], nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted], gravante sugli immobili descritti alle lettere a) e b) per la quota di un mezzo (1/2) indiviso dell'intero della piena proprietà.

OSSERVAZIONI

Si precisa che con atto a rogito del notaio Nicola Specchio di Manfredonia in data 27/12/2006, rep. n. 160.138, trascritto a Foggia il 12/01/2007 ai nn. 852/692, i signori _____ nato a _____ il _____ C.F.: _____ e _____ nata a _____ il _____ C.F.: _____ hanno scelto di passare dal regime della comunione legale dei beni, a quello della separazione dei beni.

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

Per quanto riguarda la procedura R.G.Es. 34/2015 c'è corrispondenza dei dati catastali degli immobili riportati sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'indirizzo riportato in atti (atto di pignoramento, nota di trascrizione e visura catastale) è errato in quanto l'immobile è sito nel Comune di Manfredonia, alla località Ippocampo, Viale Azzurro, snc.

1.querter Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

Esaminando la documentazione agli atti, e dallo studio delle Ispezioni fatte, non ci sono altre procedure in essere gravanti sugli immobili facenti parte del compendio immobiliare.

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

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio relativa all'esecutato sig. _____ inoltrata a mezzo pec all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Cerignola, in data _____, lo scrivente riceveva dall'ufficio preposto copia dell'estratto di matrimonio richiesto, dal quale si evince che l'Esecutato ha contratto matrimonio in data _____ (Anno 1973 – Atto n. 43 – Parte II – Serie A – Ufficio 1), dallo stesso si evince chiaramente che:

- Con atto in data 27/12/2006 a rogito del notaio Dott. Avv. Nicola Specchio del Distretto Notarile di Foggia e Lucera gli sposi _____ e _____ hanno stipulato convenzione matrimoniale della separazione dei beni.
- Con atto in data 29/06/2011 del notaio Dott. Avv. Nicola Specchio del Distretto Notarile di Foggia e Lucera gli sposi _____ e _____ hanno costituito un Fondo Patrimoniale senza conferimento in proprietà (art. 167)

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

I beni oggetto del presente rapporto sono siti nel Comune di Vieste e precisamente:

- a) Villino sito in Manfredonia, località Ippocampo, Viale Azzurro, snc, piano terra, e primo. Allo stesso si accede attraversando il giardino di pertinenza. Il terreno su cui è stato

realizzato l'immobile in questione confina ad est con la strada di accesso, Viale Azzurro, a nord con altra proprietà immobiliare, ad ovest con il Canalone di Ippocampo e a sud con altra proprietà immobiliare.

Lo stesso è censito in catasto fabbricati al foglio 109, p.lla 396, sub. 1, cat. A/7, cl. 2, consistenza 8 vani, rendita catastale € 619,75

- b) Lastrico solare sito in Manfredonia, località Ippocampo, Viale Azzurro, snc, sovrastante il primo piano dell'immobile di cui al punto a).

Lo stesso è censito in catasto fabbricati al foglio 109, p.lla 396, sub. 2, cat. Lastrico solare, consistenza 110 mq, senza rendita catastale.

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

Dal sopralluogo fatto i beni oggetto del presente rapporto di valutazione risultano essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica degli immobili nelle mappe catastali con l'ortofoto della Regione Puglia del 2016, fra gli stessi c'è una certa discordanza in quanto la mappa catastale è leggermente ruotata rispetto all'Ortofoto. Vedasi elaborati grafici allegati.

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

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione sono:

- a) Villino sito in Manfredonia al Viale Azzurro, snc – piano terra e primo

L'immobile dell'esecutato è sito in Manfredonia, alla località Ippocampo e non come erroneamente riportato in atti alla località Sciali delle Rondinelle. Lo stesso ha accesso dal Viale Azzurro, snc, attraversando il giardino di pertinenza si ha accesso all'immobile composto da piano terra e primo piano. Lo stesso confina con Viale Azzurro, sui due lati longitudinali con altre unità immobiliari e nella parte retrostante con il Canalone di Ippocampo.

Il villino si compone di un ingresso diretto nel soggiorno, delle dimensioni di circa 30.30 mq (mt. 3.08x4.53), dallo stesso si ha accesso alla cucina delle dimensioni di circa 28.65 mq (mt. 5.73x6.07), comunicante con il bagno (ricavato come ingombro all'interno della cucina) delle dimensioni di circa 4.86 mq (mt. 2.12x2.56), sempre dalla cucina si ha accesso diretto al ripostiglio delle dimensioni di mq. 2.86 (mt. 1.52x1.88), adiacente allo stesso ma con ingresso dall'esterno c'è un piccolo locale termico delle dimensioni di circa mq. 1.05, di fianco a quest'ultimo locale è stato realizzato successivamente con struttura in profilati di alluminio un piccolo ripostiglio (non visionato al momento del sopralluogo in quanto l'esecutato non aveva le chiavi per accedervi) delle dimensioni esterne di circa mq 3.53 (mt. 1.80x1.95). Sia il soggiorno che la cucina hanno accesso diretto al giardino che circonda l'immobile su tre lati. Lo stesso si compone di una zona

pavimentata larga circa mt. 4 a ridosso del villino ed una zona a verde che si sviluppa in forma prevalente nella parte antistante sistemata a prato e nella parte posteriore dello stesso dove sono piantati circa n. 7 abeti, oltre a piante di yucca, viburno, e cespugli di rose. Dal soggiorno per mezzo di una scala interna in legno si accede al primo piano composto da 3 camere da letto e bagno. La scala accede ad un pianerottolo delle dimensioni di circa mq. 510, a sx c'è la prima camera da letto delle dimensioni di circa mq. 18.80 (mt. 4.53x4.15) ha accesso esclusivo al balcone di circa mq. 12.70, a dx del pianerottolo per mezzo di un corridoio delle dimensioni di circa mq. 6.32 si accede al bagno delle dimensioni di circa mq. 7.96 (mt. 3.26x2.17), alla seconda camera da letto delle dimensioni di circa mq. 13.23 (mt. 4.46x3.13) che ha accesso al piccolo balconcino semicircolare delle dimensioni di mq. 1.73, ed a seguire alla terza camera da letto di circa mq. 15.82 (mt. 4.53x3.49) che ha accesso all'esclusivo balcone delle dimensioni di circa mq. 12.38.

Internamente le pareti dell'appartamento sono rifinite con intonaco civile dipinto, tutti i pavimenti sono in ceramica delle dimensioni di circa cm. 30x30 posati in diagonale ad eccezione di quelli del bagno che sono di colore e dimensioni diverse (cm. 20x20), in ceramica sono anche i rivestimenti del bagno cm. 20x20 e della cucina cm. 20x20. Gli infissi interni sono in legno come quelli esterni protetti con persiane sempre in legno.

Altezza utile interna per entrambi i piani è di circa mt. 2,90.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico sotto traccia. L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento, c'è solo uno scaldino per la produzione di acqua calda sanitaria.

Nel complesso l'immobile è in uno stato di conservazione discreto.

b) Lastrico solare sito in Manfredonia al Viale Azzurro, snc – piano secondo

Dal primo piano dell'immobile di cui al punto a), per mezzo di scala interna in legno si accede al torrino scala, che da accesso al lastrico solare diviso in due, uno a sx ed uno a dx. Il primo a sx, delle dimensioni di circa mq. 32.70, è stato realizzato sulla prima camera da letto, il secondo a dx, delle dimensioni di circa mq. 62.60, è stato realizzato sulle altre due camere da letto, il bagno ed il corridoio.

Tutte le unità sopra descritte fanno parte di un unico corpo di fabbrica che si compone di n. 2 piani fuori terra, piano terra e 1[^]. Lo stesso è stato realizzato con struttura portante in c.a., con tamponatura di muratura in blocchi di cls. precompressi con interposti solai piani costituiti da travetti in c.a. precompresso con interposto laterizio. Esternamente è rifinito con intonaco di tipo civile dipinto di bianco, tipico delle zone di mare e zoccolatura in pietra.

La zona ove sorge il fabbricato attualmente è individuata come "Zona D5E Insediamenti turistici di tipo balneare esistenti lungo la strada statale delle Saline" del vigente P.R.G. del comune di Manfredonia.

- 4. Procedere alla stima dei beni, 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 vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi**

Il valore di mercato dei beni è stato calcolato tenendo conto, nella giusta proporzione, la legge della domanda e dell'offerta, eseguendo indagini circa il mercato residenziale per quanto riguarda gli immobili siti in Manfredonia. Le indagini condotte sono state anche confrontate con quelli che sono i valori dell'andamento di mercato dell'Agenzia del Territorio.

QUESITO DI STIMA IN DATA 29/11/2016

LOTTO A – Villino sito in Manfredonia (FG) alla località Ippocampo, Viale Azzurro, snc

E' emerso che per immobili simili i prezzi di mercato sulla scorta delle vendite realizzate (come supportato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari relative al 2° semestre dell'anno 2016) variano tra un minimo di 950,00 €/mq ed un max di 1.300,00 €/mq, al lordo delle murature di pertinenza. Da quanto su esposto, in base allo stato di conservazione dell'immobile si ritiene congruo applicare un prezzo al mq. pari ad € 1.200,00.

Pertanto il più probabile valore di mercato del Villino sito in Manfredonia (FG) alla località Ippocampo, Viale Azzurro, snc – piano terra e primo è pari ad € 1.200,00 x mq. 221,57 = € 265.884,00

Valore di mercato arr.= € 265.885,00

- Sup. abitazione= mq. 80,30 + mq. 89,90 = mq. 170,20
- Sup. balconi = mq. 15,30+2,45+14,95 = mq. 32,70
- Sup. giardino di pertinenza esclusiva= mq. 344,75
- Sup. lastrico solare = mq. 36,80 + mq. 68,55 = mq. 105,35
- Sup. locale tecnico = mq. 2,14

- Sup. commerciale abitazione= mq. 170,20 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 170,20
- Sup. commerciale balconi = mq. 32,70 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 9,80
- Sup. commerciale giardino pert. escl.= mq. 170,20 x Coeff. Corr. 10% = mq. 17,02
- Sup. commerciale giardino pert. escl.= mq. 174,55 x Coeff. Corr. 2% = mq. 3,49
- Sup. commerciale lastrico solare sx = mq. 25,00 x Coeff. Corr. 30% + 43,55 x Coeff. Corr. 10% = mq. 11,85
- Sup. commerciale lastrico solare dx = mq. 25,00 x Coeff. Corr. 30% + 11,80 x Coeff. Corr. 10% = mq. 8,68
- Sup. locale tecnico = mq. 2,14 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 0,53

Totale sup. commerciale

mq. 170,20+9,80+17,02+3,49+11,85+8,68+0,53 = mq. 221,57

- adeguamenti e correzioni della stima: = € 12.460,83 arr. 12.461,00
 - ✓ oneri di regolarizzazione edilizia = € 5.426,00 (quali oneri ancora da versare per regolarizzare la pratica di condono presentata in data 05/05/1986 prot. n. 24033)
 - ✓ oneri di regolarizzazione catastale= € 700,00
 - ✓ stato d'uso e di manutenzione (impiantistica)= € 2.000,00
 - ✓ mancanza agibilità/ abitabilità = € 1.000,00
 - ✓ vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo= € 0,00
 - ✓ spese condominiali= € 3.334,83

riduzione del valore di mercato= € 265.885,00 - € 12.461,00 = € 253.424,00

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia risulta che per lo stesso non è mai stato rilasciato il Certificato di Abitabilità/ Agibilità che dovrebbe attestare le condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in esso installati, né tantomeno sia mai stata presentata richiesta per il rilascio dello stesso. Quanto sopra riportato, ovviamente, non influisce sulla libera circolazione giuridica del

bene ma influisce sulla circolazione economica del bene in quanto chi comprerà l'immobile al fine di poterlo utilizzare in sicurezza dovrà effettuare tutta una serie di lavori a partire dal controllo degli impianti e farsi rilasciare da professionisti autorizzati, per le specifiche competenze, le dichiarazioni di rispondenza degli impianti.

In merito allo stato di possesso: l'immobile di cui al precedente lotto A è di proprietà e nel possesso dell'esecutato per la quota di 1/2.

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

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

LOTTO A – Villino sito in Manfredonia (FG) alla località Ippocampo, Viale Azzurro, snc
sup. abitazione = mq. 170,20 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 170,20
sup. balconi = mq. 32,70 x Coeff. Corr. 30 % = mq. 9,80
sup. giardino pert. escl. = mq. 170,20 x Coeff. Corr. 10% = mq. 17,02
sup. giardino pert. escl. = mq. 174,55 x Coeff. Corr. 2% = mq. 3,49
sup. lastrico solare sx = mq. 25,00 x Coeff. Corr. 30% + 43,55 x Coeff. Corr. 10% = mq. 11,85
sup. lastrico solare dx = mq. 25,00 x Coeff. Corr. 30% + 11,80 x Coeff. Corr. 10% = mq. 8,68
sup. locale tecnico = mq. 2,14 x Coeff. Corr. 25 % = mq. 0,53

TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE LOTTO A = mq. 221,57

(mq. 170,20+9,80+17,02+3,49+11,85+8,68+0,53)

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

Il bene di che trattasi, considerata la destinazione turistica della zona ove è ubicato, è da considerarsi come bene unico ed indiviso, in quanto non è concepibile l'idea di alienare la sola abitazione o il solo lastrico solare, oltretutto diviso in due unità che non sarebbero accessibili se non con lavori che stravolgerebbero la natura dei beni e non sarebbero comunque appetibili sul mercato:

LOTTO A – Villino sito in Manfredonia (FG) alla località Ippocampo, Viale Azzurro, snc, composto da piano terra, primo piano e lastrico solare, valore di mercato pari ad € 265.885,00; lo stesso si configura come bene unico indivisibile;

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

Il lotto da porre in vendita è:

LOTTO A – Villino sito in Manfredonia (FG) alla località Ippocampo, Viale Azzurro, snc, piano terra, primo e sovrastante lastrico solare. Immobile composto da soggiorno, cucina ed accessori a piano terra, n. 3 camere da letto ed accessori al primo piano, pertinenza dello stesso sono i 2 lastrici solari sovrastanti il primo piano ed il giardino che circonda l'immobile su tre lati. Il tutto confinante, con altre unità immobiliari sui due lati

longitudinali, con Viale azzurro sul davanti e con il Canalone di Ippocampo sul lato posteriore.

Il valore di mercato stimato per l'immobile in questione è pari ad € 265.885,00;

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

Per i beni dell'esecutato al momento del sopralluogo lo stesso non ha potuto dimostrare con contratti o pagamenti a proprio nome lo stato di possesso, né tantomeno ha successivamente inoltrato allo scrivente copia di tale documentazione. Dallo stato dei luoghi e da quanto confermato dall'esecutato l'immobile è utilizzato principalmente nel periodo estivo dalla propria famiglia, anche se al momento del sopralluogo sul cancello d'ingresso era affisso un cartello riportante la dicitura "Fittasi".

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

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

- spese annue di gestione condominiale: pari ad € 910,00.
- spese scadute e non pagate dall'esecutato relative agli anni 2014, 2015 e 2016 2.424,83 (importo riveniente da estratto conto emesso in data 21/02/2018 dall'Amministratore, come da certificazione allegata);
- non risultano eventuali cause in corso;
- non risultano domande giudiziali;
- non risultano vincoli di carattere storico-artistico;

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

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- Per quanto riguarda le spese condominiali vedasi precedente p.to 8;
- ISCRIZIONE del 31/07/2012 - Registro Particolare 1450 Registro Generale 15008, Pubblico ufficiale CALICE ELENA Repertorio 3237/2268 del 30/07/2012, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- ISCRIZIONE del 25/11/2014 - Registro Particolare 2283 Registro Generale 21128,

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 540 del 12/03/2014, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE del 24/02/2015 - Registro Particolare 2133 Registro Generale 2765, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 777/2015 del 29/01/2015, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

10. Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000,00 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.

Per quanto riguarda gli immobili di proprietà dell'esecutato si precisa che tutti fanno parte della C.E. n. 242 del 06/07/1978 e successiva C.E. in variante prot. 6096/37740 pratica n. 141 del 25/09/1981, relativa alla costruzione sul Lotto n. 22 del Piano di Lottizzazione di n. 5 villini singoli. La predetta concessione era intestata ai 5 proprietari dei villini, e quella relativa all'immobile oggetto era di proprietà del sig. [redacted]. Successivamente l'esecutato e la moglie hanno acquistato nel settembre 1981 parte del terreno su cui il sig. [redacted] doveva realizzare il villino n. 12. In data 05/05/1986, l'esecutato presentava presso il Comune di Manfredonia, domanda di sanatoria secondo il modello 47/85-A, acquisito al protocollo comunale al n. 24033, con la quale intendeva sanare gli abusi commessi relativamente alla realizzazione dell'immobile e più precisamente come si evince dalla documentazione agli atti del Comune:

- Cambio di destinazione d'uso da villa unifamiliare a villa bifamiliare;
- Maggiore superficie realizzata.

Allo stato attuale la sanatoria non è stata ancora rilasciata in quanto manca il pagamento degli oneri per un importo pari ad € 5.426,00.

Lo stato di fatto del LOTTO A, coincide con quello rappresentato con la domanda di sanatoria, ad eccezione del piccolo ripostiglio realizzato al pieno terra di fianco al locate tecnico che dovrà essere rimosso in quanto non autorizzabile.

L'immobile in questione è privo della dichiarazione di agibilità.

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

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

- a) accertare, se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se gli immobili siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero concessione in sanatoria eventualmente

rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;**
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibili necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;**
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative**

- Da quanto fin qui espresso nel presente rapporto, lo scrivente insieme a tanta altra documentazione, non ha trovato neanche la certificazione energetica, che ha provveduto personalmente a redigere ed inviare direttamente all'ufficio regionale di competenza come da documentazione allegata.

Lo scrivente tiene a precisare che l'immobile individuato come Lotto A sito nel Comune di Manfredonia (FG) Loc. Ippocampo al Viale Azzurro, snc – piano terra e primo, allo stato attuale risulta essere in classe energetica "G".

- Tutti gli immobili facenti parte del presente rapporto di valutazione risultano regolarmente accatastrati come riportato in atti ma risulta errato l'indirizzo, anziché "Viale Azzurro località Ippocampo", è riportato località "Sciali delle Rondinelle" inoltre le visure fatte attribuiscono il sub. 1 al villino (piano terra e primo) ed il sub. 2 al lastrico solare. Dalle planimetrie scaricate dal sito dall'Agenzia delle Entrate al sub. 1 corrisponde il primo piano del villino ed al sub. 2 il piano rialzato del villino ed il lastrico solare. Hai fini di una corretta alienazione dell'immobile sarebbe opportuno correggere l'indirizzo e trattandosi di un'unica unità immobiliare procedere alla fusione dei due subalterni, il tutto va corretto per mezzo di presentazione di un docfa in variazione, per un costo comprensivo di spese pari ad € 700,00;
- Da quanto riscontrato gli immobili di proprietà dell'esecutato risultano realizzati successivamente alla data del 01/09/1967 e più precisamente gli stessi furono realizzati in forza della Concessione Edilizia n. 242 del 06/07/1978 e successiva Concessione Edilizia in variante prot. 6069/37740 pratica n. 141 del 25/09/1981. In riferimento agli immobili in questione è stata presentata dall'esecutato in data 05/05/1986 la domanda di Sanatoria, acquisita al protocollo comunale al n. 24033, che a tutt'oggi non è stata ancora rilasciata in quanto non sono stati versati tutti gli oneri necessari (pari ad € 5.426,00).
- Gli immobili in questione sono stati costruiti in difformità dalle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Manfredonia, in quanto le stesse prevedevano la realizzazione di una villa unifamiliare, senza volumi tecnici sul lastrico solare ed invece è stata realizzata una villa bifamiliare con volume tecnico sul terrazzo, opere oggetto di domanda di sanatoria;
- Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione come sopra riportato

presentano opere abusive rispetto alla situazione autorizzata, ma per le stesse è stata presentata formale domanda di sanatoria che come già riportato per essere evasa necessita del pagamento a saldo degli oneri per un importo pari ad € 5.426,00). Inoltre sul posto è stato riscontrato a livello del piano terra, nella parte retrostante l'immobile, un piccolo ripostiglio in profilati di alluminio, non sanabile e che dovrà necessariamente essere rimosso, con un costo di circa € 150,00.

- Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione, non fanno parte di edilizia convenzionata, e gli stessi sono stati realizzati su suolo di proprietà dell'esecutato.

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

Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Nella fattispecie, l'immobile non ricade nelle cat. A/1 e A/2, non sono occupati come abitazione principale da un mutuatario insolvente e l'azione di vendita non è stata fatta da un istituto bancario, pertanto gli stessi non rientrano in quanto previsto dall'art. 1-quatre come sopra riportato.

RIEPILOGO LOTTI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO A – Villino, piano terra, 1^a e lastrico solare, Via Azzurro, loc. Ippocampo - Manfredonia

Tipologia del bene	Villino
Sommatoria descrizione	Villino articolato su due livelli, a piano terra sono ubicati il soggiorno, la cucina e gli accessori (bagno, ripostiglio e loc. tecnico), al primo piano sono ubicate n. 3 camere da letto (tutte con balcone) e bagno. L'immobile ha come pertinenze due lastrici solari divisi dal torrino scala di accesso agli stessi e un giardino (in parte pavimentato) che circonda la casa su tre lati.
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	- Immobile sito in Manfredonia (FG), alla Loc. Ippocampo, Viale Azzurro, snc – piano terra e primo; - L'intera proprietà confina sui due lati longitudinali con altre unità immobiliari, sul retro con il Canalone di Ippocampo e sul davanti con Viale Azzurro; - Gli stessi risultano censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia al fgl 109, p.lla 396, sub. 1 cat. A/7, Cl. 2, consistenza 8 vani, rendita € 619,75, ed al fgl 109, p.lla 396, sub. 2 cat. Lastrico solare, consistenza 110 mq.
Attuale proprietario	Sigg. _____ e _____
Titolo di Possesso	- Atto di acquisto a firma del notaio dott. Salvatore Carbone di Cerignola in data 16/09/1981, rep. 55631/11225, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 23/09/1981 ai nn. 14512/123240
Eventuale stato di comproprietà	50%
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	- Trascrizione del 12/01/2007 – R.P. 692, R.G. 852, Pubblico Ufficiale Specchio Nicola, rep. 160138 del 27/12/2006, atto tra vivi – Convenzione matrimoniale di separazione dei beni; - Iscrizione del 31/07/2012 – R.P. 1450, R.G. 15008, Pubblico Ufficiale Calice Elena Rep. 3237/2268 del 30/07/2012, Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario; - Iscrizione del 25/11/2014 – R.P. 2283, R.G. 21128, Pubblico Ufficiale Tribunale di Forlì, Rep. 540 del 12/03/2014, Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo; - Trascrizione del 24/02/2015, R.P. 2133, R.G. 2765, Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia rep. 777/2015 del 29/01/2015, Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.
Stato di occupazione	Nella disponibilità dell'esecutato per la propria quota
Regolarità edilizio-urbanistica	Lo stato di fatto non corrisponde a quello legittimato dal Comune di Manfredonia, ma è stata presentata dall'esecutato istanza di Sanatoria a tutt'oggi rimasta inevasa
Conformità catastale	Conforme come rappresentazione grafica, è sbagliato l'indirizzo
Abitabilità e agibilità	Non è stato reperito presso gli Uffici preposti il certificato di Abitabilità/Agibilità
Valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota	- Importo a base d'asta € 265.885,00 - Diritto e quota di proprietà 50%

Manfredonia, 28/02/2018

L'Esperto
geom. Cornelia Mazzamurro

ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Certificato di residenza esecutato
- Estratto dell'atto di Matrimonio
- Ispezioni ipotecarie
- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Catasto Ortofoto
- Planimetria Catastale
- Rilievo stato di fatto
- Prospetto Banca dati delle quotazioni immobiliari
- Attestato di prestazione energetica
- Certificazione condominiale

