



Studio Ingegneria



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 341/22

promosso da:

contro:

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATI

1. Tabella Riassuntiva
2. Nomina, Giuramento, Verbale di sopralluogo, Ricevuta di Trasmissione
3. Estratto di matrimonio, Visura Catastale, Visura Planimetrica, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Documentazione urbanistica
4. Rilievo planimetrico
5. Documentazione Fotografica
6. Quotazione banca dati OMI
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)





Premessa

Il sottoscritto Ing. [redacted] nato a [redacted] iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2980, con domicilio professionale in [redacted] al [redacted] [redacted] veniva nominato in data [redacted] Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dal [redacted]

In data 12.09.2023, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

1quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

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

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





2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le 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;
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 accatastrati 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;

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 e a ultimazione dell'attività svolta.





INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

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

- Visura storica dell'immobile;
- Planimetria catastale.

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

In data 26.10.2023 alle ore 16.20 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza [REDACTED] nominato custode del compendio pignorato e del [REDACTED] padre convivente degli esecutati, procedendo con una regolare ispezione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato **(all.4-5)**.





IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Lotto I

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano 1 di un fabbricato urbano sito in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Via Francesco Paolo Fiorentino, identificata al N.C.E.U. Foglio 58 part. 1199 sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 141 mq, R.C. euro 542,28. S.C. Totale 146 mq” in ditta ai sigg. [REDACTED]
[REDACTED] la quota proprietaria di ½ per ciascuno.





Lotto I

Lotto I

“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano 1 di un fabbricato urbano sito in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Via Francesco Paolo Fiorentino, identificata al N.C.E.U. Foglio 58 part. 1199 sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 141 mq, R.C. euro 542,28. S.C. Totale 146 mq” in ditta ai sigg. [REDACTED] per la quota proprietaria di ½ per ciascuno.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è parte di un fabbricato a cinque livelli: uno interrato (autorimesse accessibili con rampe singole) e quattro piani fuori terra la cui costruzione risale al 1997. Trova accesso mediante un portone condominiale posto su strada privata, Traversa di Francesco Paolo Fiorentino al n. 9, in San Giovanni Rotondo.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto su 3 lati (Sud, Ovest e Nord) con aperture in facciata e balconi a tutti i piani. Mentre, l'immobile in oggetto è esposto principalmente a Ovest (lato strada pubblica Via Fiorentino) e Sud (lato strada senza uscita, traversa di Via Fiorentino).

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

- a NORD: altra u.i.;
- a EST: altra u.i.;
- a SUD: strada senza uscita, traversa di Via Fiorentino;
- a OVEST: strada pubblica Via Fiorentino.

Si riporta all'allegato III la planimetria catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.





Risposta al quesito 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione Notarile rilasciata dal [REDACTED]

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (14.10.2022).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 14.10.2022

Pignoramento immobiliare del 14/10/2022, n. 24839/19554 - a favore di [REDACTED] (TV) [REDACTED] contro [REDACTED] nato a S. [REDACTED] (FG) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] (FG) il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la quota di ½ per ciascuno;

Ipoteca volontaria del 03/12/2008, n. 30340/6006, derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] sede [REDACTED] (FG) rep. N. 5918/2900 del 02/12/2008 – Capitale € 120.089,36 – durata 22 anni – ipoteca di € 240.178,00, a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (domicilio [REDACTED] contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile in oggetto; Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

Risposta al quesito 1 bis

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

L'immobile costituente un'unità immobiliare ad uso abitazione, risulta in ditta ai Sigg. [REDACTED] per la quota proprietaria di ½ per ciascuno.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Successione testamentaria trascritta ai nn.88888/226995 del 22/07/2020 in morte di [REDACTED] apertasi il [REDACTED]





Giudice:

20/07/2015, a seguito di dichiarazione di successione presentata presso Ufficio del Registro di Foggia il 22/07/2020 ai numeri 13028/9631; a favore

Non figura trascritta accettazione eredità.

Atto di divisione trascritto ai nn.19880/13364 del 03/08/2007, a seguito di atto a rogito del 31/07/2007 repertorio n.4885; a favore di

l'immobile in oggetto è stato assegnato in proprietà esclusiva.

Successione ereditaria devoluta ex lege in morte di

i diritti a lei spettanti pari a 6/9 della piena proprietà sono pervenuti

Successione ereditaria devoluta ex lege in morte di

a seguito di certificato di successione trascritto il 07/02/2001 ai nn. 2444/1847, i diritti a lui spettanti pari a 1/2 della piena proprietà sono pervenuti

per la quota di 1/9 ciascuno. Figura trascritta accettazione tacita di eredità in data 14/09/2001 ai nn.18260/13717.

Atto di compravendita trascritto ai nn.2889/61249 del 24/02/1978, a seguito di atto a rogito Notaio rep. n. 5770, in favore di

per la piena proprietà dell'area sulla quale è stato edificato il fabbricato, censita al Fg 58 p.Ila 1199.





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 San Giovanni Rotondo (FG):

Foglio 58 part. 1199 sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 141 mq, R.C. euro 542,28. S.C. Totale 146 mq, in ditta ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] per la quota proprietaria di ½ per ciascuno.

Risposta al quesito 1 quater

VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI

In data 20/11/2023, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo agli esecutati, unici intestatari dell'immobile, non sussistono ulteriori procedure.

Risposta al quesito 1 quinquies

VERIFICA REGIME PATRIMONIALE

Come da estratto di matrimonio (all.3), i proprietari dell'immobile [REDACTED] [REDACTED] risultano entrambi in stato libero.

Risposta al quesito 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, è sito nella zona periferica Sud dell'abitato di [REDACTED] (FG).

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Giovanni Rotondo come segue:

[REDACTED]





“Unità immobiliare ad uso abitazione posta al piano 1 di un fabbricato urbano sito in SAN GIOVANNI ROTONDO (FG), Via Francesco Paolo Fiorentino, identificata al N.C.E.U. Foglio 58 part. 1199 sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 141 mq, R.C. euro 542,28. S.C. Totale 146 mq”.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è parte di un fabbricato a cinque livelli: uno interrato (autorimesse accessibili con rampe singole) e quattro piani fuori terra la cui costruzione è terminata nel 1997. Trova accesso mediante un portone condominiale posto su strada privata, Traversa di Francesco Paolo Fiorentino al n. 9, in San Giovanni Rotondo.

Dopo due rampe di scale si raggiunge il pianerottolo dell'immobile in oggetto, posto al Piano Primo, trovando la porta di accesso sulla sinistra.

L'unità immobiliare è composta da un ampio soggiorno, due camere da letto, una cucina abitabile, uno studio, un bagno, un WC, un ingresso, una cabina armadio e un disimpegno.

È caratterizzata da doppia esposizione a Ovest (lato strada pubblica Via Fiorentino) e Sud (lato strada senza uscita, traversa di Via Fiorentino), con finestre, porte-finestre ed ampi balconi uniti tra loro sul prospetto Sud e una parte dell'Ovest e un balconcino sul lato Ovest.

Risposta al quesito 2 bis

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate **(all.3)**.

Risposta al quesito 3

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il lotto pignorato è parte costituente di un fabbricato di cinque livelli: uno interrato (autorimesse accessibili con rampe singole) e quattro piani fuori terra, con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio e tetto a doppia falda con mansarde.

Le condizioni di manutenzione sono buone con le facciate esterne completamente rivestite con intonaco di colore bianco, eccezion fatta per tutti gli spigoli del fabbricato e di una parte del piano terra (lato Nord fino a metà lato Ovest) rivestiti con piastrelle 25x25 cm in gres di colore nocciola chiaro lucido.





L'unità immobiliare si sviluppa su un piano e trova accesso tramite un portone condominiale posto su strada privata, Traversa di Francesco Paolo Fiorentino al n. 9, in San Giovanni Rotondo.

Dopo due rampe di scale si raggiunge il pianerottolo dell'immobile in oggetto, posto al Piano Primo, trovando la porta di accesso sulla sinistra.

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno, due camere da letto, una cucina abitabile, uno studio, un bagno, un WC, un ingresso, una cabina armadio e un disimpegno. La pianta è a forma rettangolare, ma la distribuzione interna è molto articolata con tramezzature inclinate e spigolose e giochi di tramezzi in blocchi di vetrocemento celesti per fare da quinte a vani altrimenti privi di luce, quali la cucina e lo studio, posizionato nel centro dell'appartamento. La superficie calpestabile è di circa 118 mq mentre quella commerciale è 146 mq e altezza 2,80 m. Le finestre e porte-finestre di accesso ai balconi, sono per la maggior parte posizionate sul lato Sud e solo due aperture (finestra bagno e porta-finestra camera matrimoniale) sono poste sulla facciata Ovest. Su tutto il prospetto Sud, un balcone unico inizialmente più stretto, che si apre in un terrazzino in corrispondenza del soggiorno, per poi restringersi nuovamente e girare sul lato Ovest, dove un altro piccolo balconcino separato dal resto, è connesso alla camera matrimoniale. Il balcone lato Sud dell'appartamento in oggetto è l'unico con questa conformazione (**vedi Nota 1**) mentre, quello di un altro immobile al piano secondo, è più corto con larghezza uniforme lungo tutto il suo sviluppo.

Le condizioni di manutenzione interne sono ottime: il soffitto è intonacato bianco, le pareti sono tinteggiate rosso corallo nella zona ingresso, celeste in cucina, bianco e giallino chiaro nel soggiorno, celeste e azzurro carta da zucchero le due camere da letto mentre, la cucina è rivestita dietro i pensili. La pavimentazione in tutto l'appartamento è in gres formato 40x40 cm di colore verdino, tranne studio e camere da letto in legno e nel WC in piastrelle grigio chiare.

I bagni sono dotati dei sanitari e del lavandino, rivestiti fino a 2,00 con piastrelle in ceramica di forma quadrata.

Gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetro camera, di colore bianco esternamente e marrone effetto legno all'interno. Gli infissi interni sono marroni in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico è l'impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas.

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

NOTA 1. L'immobile risulta accatastato, ma la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, come si evince confrontando la planimetria catastale nell'allegato n. III e il rilievo nel n. IV. Non sussistono modifiche alla distribuzione interna dell'appartamento, ma modifiche alla geometria ed estensione dei balconi lato Sud che, nel progetto depositato in Comune e sulla pianta catastale risultano divisi in n.3 balconcini mentre, al momento del sopralluogo, risultava essere un balcone unico inizialmente più stretto, che si apre in un terrazzino in corrispondenza del soggiorno, per poi restringersi nuovamente e girare sul lato Ovest. Inoltre, sempre sul prospetto Sud, è stata aperta una nuova finestra non presente sulla pianta catastale e sul progetto esistente in Comune. Non sono state rinvenute pratiche amministrative autorizzative delle modifiche suddette pertanto l'ampliamento dei balconi e la nuova apertura in facciata risultano abusivi e sarà necessario ripristinare lo status quo ante. I relativi costi di demolizione, trasporto e conferimento a discarica e delle relative pratiche ammontano a circa 8.500€.

Per tal motivo, nella determinazione della superficie commerciale, quesito 4, le superfici dei balconi sono state conteggiate così come da loro estensione, presente anche sul catastale, effettivamente ed originariamente autorizzata.



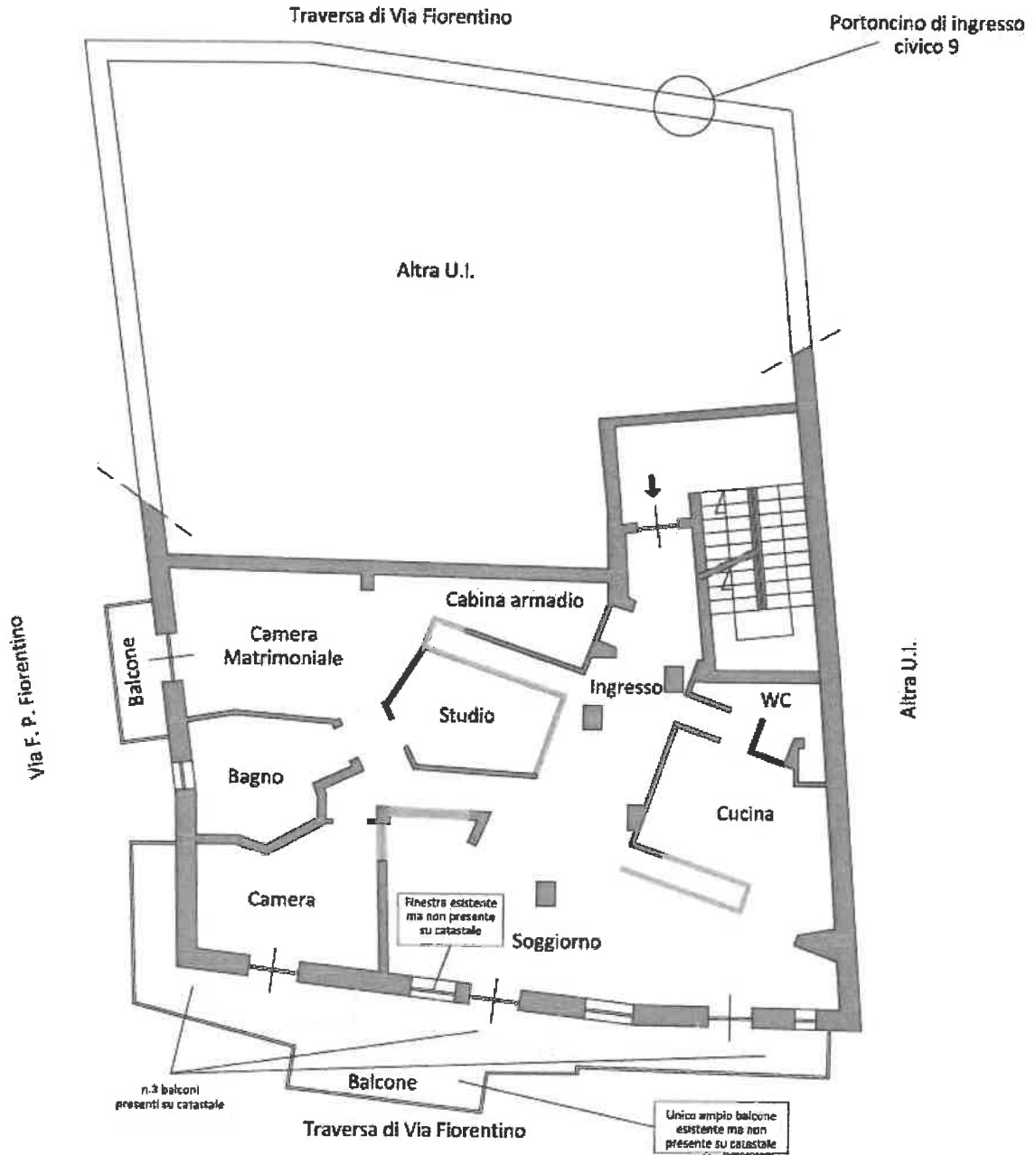


COMUNE DI SAN GIOVANNI ROTONDO (FG)

Fg. 58 Part. 1199 sub.5

Pianta Piano Primo

h=2,80 m



■ Tramezzo in vetrocemento





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 mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

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

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

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





IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta Piano Primo	140,00	140,00	2,80m
Area Scoperta Piano Primo	18,00	6,00	
Totale		146,00	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

<i>Superficie Commerciale Immobile</i>	146,00 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 del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere 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 tale metodologia è stato possibile di 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.

Nello specifico la 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 1° semestre anno 2023 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di





abitazione ubicata nel Comune di San Giovanni Rotondo (FG), nella zona OMI D8, oscilla tra un valore minimo di 950,00 €/mq ed un valore massimo di 1.100,00 €/mq **(all.4)**.

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera il valor medio dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 1.025,00 per metro quadrato**.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA
 Comune: SAN GIOVANNI ROTONDO
 Foglio/Catastro: Partenza/MALE ALDO MORO SP 4585 VIA FOGGIA VIALE RENINCHI VIA PENALI
 Codice di zona: D8
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civi
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	950	1100	L	3,2	4,8	N
Box	NORMALE	750	950	L	3,8	5,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1800	L	4,2	6,3	N

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero lotto, ovvero 235 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$146,00 \text{ mq} \times 1.025,00 \text{ €/mq} = \text{€}150.000,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre oltre che sottrarre 8.500 € per il costo di rimozione abusi e gestione pratica, di cui al quesito 3, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€ 134.000,00





Risposta al quesito 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso abitazione sita in San Giovanni Rotondo (Fg) alla Via Francesco Paolo Fiorentino n.9.
DATI CATASTALI	Foglio 58 part. 1199 sub. 5, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 141 mq, R.C. euro 542,28. S.C. Totale 146 mq, in ditta [redacted] per la quota proprietaria di ½ per ciascuno.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 146,00 mq
CONFINI	NORD: altra u.i.; EST: altra u.i.; SUD: strada senza uscita, traversa di Via Fiorentino; OVEST: strada pubblica Via Fiorentino.
PROPRIETA'	Sigg. [redacted] a per la quota proprietaria di ½ per ciascuno
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso [redacted]
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Concessione Edilizia n. 117 del 30/04/1979; Concessione in Sanatoria n.136 del 07/07/1986; Concessione Edilizia n.194 del 12/07/1986; Concessione Edilizia n.57 del 1991; Concessione Edilizia n.150 del 18/12/1992 poi scissa in n.2: Concessioni Edilizia n.316 del 14/08/1997 e n.247 del 16/07/1998; Concessione Edilizia n. 152 del 03/04/1995.
AGIBILITA'	Permesso di abitabilità del 20/10/1997.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 134.000,00





Risposta al quesito 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupato [REDACTED]
[REDACTED]

Risposta al quesito 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto fa parte di un Condominio di fatto e non di diritto, con spese comuni mensili di circa 10€.

Risposta al quesito 9

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

Pignoramento immobiliare del 14/10/2022, n. 24839/19554 - a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ per ciascuno;

Ipoteca volontaria del 03/12/2008, n. 30340/6006, derivante da contratto di mutuo a rogito Notaio [REDACTED] (FG) rep. N. 5918/2900 del 02/12/2008 – Capitale € 120.089,36 – durata 22 anni – ipoteca di € 240.178,00, a favore di [REDACTED] con sede [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
[REDACTED] e contro [REDACTED]
[REDACTED] per la piena proprietà dell'immobile in oggetto; Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]
[REDACTED]

Risposta al quesito 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), è stato possibile accertare che l'immobile ad uso abitazione, è stato realizzato con: Concessione Edilizia n. 117 del 30/04/1979; Concessione in Sanatoria





n.136 del 07/07/1986; Concessione Edilizia n.194 del 12/07/1986; Concessione Edilizia n.57 del 1991; Concessione Edilizia n.150 del 18/12/1992 poi scissa in n.2 Concessioni Edilizia n.316 del 14/08/1997 e n.247 del 16/07/1998; Concessione Edilizia n. 152 del 03/04/1995. E' presente negli archivi comunali il Permesso di abitabilità del 20/10/1997 (all.3).

Risposta al quesito 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93, necessita di certificazione energetica, ne risulta privo. Pertanto, con gli elementi che è stato possibile raccogliere in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigere l'Attestato di Prestazione Energetica APE (all.VII), che ha classificato l'immobile in Classe Energetica E, corrispondente a un consumo di 82,68 kWh/m2.

Risposta al quesito 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

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

Con la presente relazione, che si compone di 21 pagine e VII 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, 15.12.2023

L'esperto
[REDACTED]

