

Tribunale Ordinario di Foggia

**III Sezione
Esecuzione Immobiliare**

R.E. n° 97 / 2019

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott.ssa Valentina PATTI**

**Esperto stimatore
LECCESE geom. Ivano**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

[REDACTED]

c/

[REDACTED]

Immobili ubicati in Stornarella (FG)

Via Siracusa n.24

Piano terra e S1



Relazione di consulenza tecnica

➤ PREMESSA	pag. 3
➤ CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI	pag. 7
• 1.1 – Immobili oggetto di pignoramento	pag. 7
• 1.2 – Identificazione catastale	pag. 8
• 1.3 – Descrizione dell'immobile	pag. 9
✓ 1.3.1 – Descrizione generale	pag. 9
✓ 1.3.2 – Descrizione dell'immobile ad uso civile abitazione	pag. 9
✓ 1.3.3 – Descrizione dell'immobile ad uso autorimessa	pag. 13
➤ CAP 2 – SITUAZIONE PATRIMONIALE – EDILIZIA - URBANISTICA	pag. 17
• 2.1 – Atto di provenienza – concessioni e/o licenze edilizie	pag. 17
➤ CAP 3 – STATO DI POSSESSO	pag. 18
➤ CAP 4 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 18
➤ CAP 5 – REGOLARITA' TRIBUTI/VINCOLI – ONERI CONDOMINIALI	pag. 24
• 5.1 – Tributi locali	pag. 24
• 5.2 – Oneri condominiali	pag. 24
➤ CAP 6 – STIMA IMMOBILIARE	pag. 24
• 6.1 – Valutazione del bene	pag. 24
• 6.2 – Criteri di stima	pag. 24
• 6.3 – Fonti di informazione	pag. 25
• 6.4 – Stima dell'immobile	pag. 25
➤ CAP 7 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)	pag. 29
➤ CAP 8 – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA	pag. 30
➤ ALLEGATI	pag. 31

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Premessa

Il sottoscritto geom. Ivano Leccese, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia con il n. 2434, in qualità di *esperto stimatore*, veniva nominato nel procedimento in epigrafe, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina PATTI, all'udienza del **25 settembre 2020**; successivamente previo giuramento telematico, in data **27 gennaio 2021** il suddetto Giudicante preso atto dell'accettazione dell'incarico da parte del sottoscritto, poneva i seguenti quesiti:

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

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 pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento) segnalando 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*
- 1ter. *La 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 (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.*
- 1quater. *Alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.*
- 1quinquies. *Alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*
2. *All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*
- 2bis. *Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitare 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 staggito.*
3. *All'analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali e 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*
4. *Alla stima dei beni in base al 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.*

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



- 4bis. *Alla specificazione, in forma tabellare, delle superficie 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 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'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, terzo 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli commessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) 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 5000 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 necessaria; in particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*
- a) accertare se essei risultino regolarmente accatastrati, 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 atto, 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 siano stati costruiti prima del primo settembre 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;*
 - 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 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 delle 'edificio fino alla sua demolizione;*

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



informativa” – (*depositata in atti*) nella quale veniva riferito la suddetta condizione e pertanto si richiedeva disposizioni in merito, con eventuale accesso forzoso.

All'udienza del **12 aprile 2022**, il Giudicante designava l'avv. **Ciro CONSOLE** quale custode della procedura, disponendolo a sua volta, in ausilio al perito (cui si assegnava nuovo termine di giorni 90 per il deposito peritale) in fase di accesso ed autorizzandolo a chiedere ausilio della forza pubblica ove necessario, nonché alla gestione ed amministrazione del compendio. Si rinviava all'udienza del 01/12/2022 per il prosieguo della procedura – (*documento presente in atti*).

In data **20 maggio 2022 alle ore 9:30**, previa intesa con il suidicato custode, l'*esperto* si recava nuovamente presso i luoghi di causa, per dare inizio alle operazioni peritali. Sui luoghi oltre all'*esperto* intervenivano, il sig. [REDACTED] quale parte esecutata e il custode in persona dell'avv. **Ciro CONSOLE**. Si procedeva con la verifica quantitativa e qualitativa degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, producendo inoltre, documentazione metrica e fotografica, quest'ultima atta a riscontrare la rispondenza alle planimetrie catastali. In merito alla documentazione atta a poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, l'*esperto* sentito l'esecutato, il quale quest'ultimio, dichiarava di impegnarsi a consegnare, a breve termine, tutta l'opportuna documentazione aggiornata secondo legge, in mancanza sarebbe risultato impossibile redigere il suddetto documento. L'*esperto*, dopo aver redatto e letto il relativo verbale, con la sottoscrizione dello stesso da parte degli intervenuti, alle ore 10:20 concludeva le operazioni peritali - (*verbale inizio delle operazioni peritali - all.10*).

L'*esperto* esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

Cap 1 – Identificazione e descrizione di beni

1.1 – Immobili oggetto di pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano gli immobili indicati nell'atto di pignoramento immobiliare presente agli atti.

Di seguito si elencano gli immobili oggetto di verifica:

1. immobile sito nel Comune di Stornarella (FG), in Via Siracusa, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. I963, Catasto Fabbricati, *foglio 7, particella 1841, sub 27*, piano terra, interno 2.
2. immobile sito nel Comune di Stornarella (FG), in Via Siracusa, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. I963, Catasto Fabbricati, *foglio 7, particella 1841, sub 20*, piano S1.

Studio Tecnico

Geom. **Ivano LECCESE**

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



1.2 – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano rappresentati attualmente al N.C.E.U. del Comune di Stornarella (FG) come di seguito:

1. immobile (*appartamento residenziale*) sito nel Comune di Stornarella (FG), in Via Siracusa, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. I963, Catasto Fabbricati, *foglio 7, particella 1841, sub 27*, piano terra, *natura A/3*, classe 3, consistenza vani 5,5 – sup. cat. tot. *mq 111*, rendita € 355,06 - in ditta:
 - [REDACTED] – nato a [REDACTED] il [REDACTED]
c.f.: [REDACTED] – proprietà per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni
 - [REDACTED] – nata a [REDACTED] il [REDACTED]
c.f.: [REDACTED] – proprietà per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni.

Si rilevava con sopralluogo del 20/05/2022, la conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali.

2. immobile (*autorimessa*) sito nel Comune di Stornarella (FG), in Via Siracusa, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. I963, Catasto Fabbricati, *foglio 7, particella 1841, sub 20*, piano S1, *natura C/6*, classe 4, consistenza 39 mq – sup. cat. tot. 44 mq, rendita € 110,78 - in ditta:
 - [REDACTED] – nato a [REDACTED] il [REDACTED]
c.f.: [REDACTED] – proprietà per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni
 - [REDACTED] – nata a [REDACTED] il [REDACTED]
c.f.: [REDACTED] – proprietà per l'area 1/2 in regime di comunione dei beni.

Si rilevava con sopralluogo del 20/05/2022, la non conformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali.



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



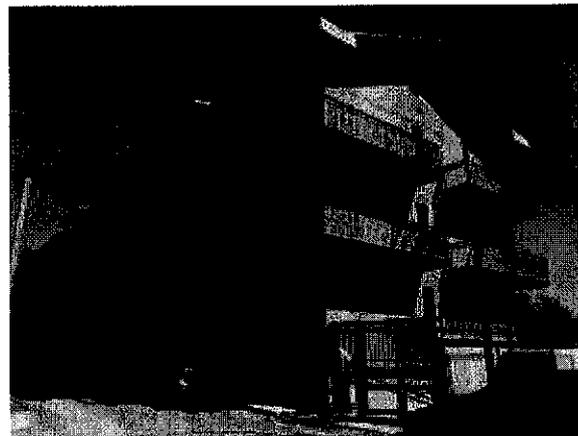
1.3 – Descrizione degli immobili

1.3.1 – Descrizione generale

Gli immobili sono situati in via di PRG attualmente denominata Via Siracusa civico n. 24, in zona *periferica* del Comune di Stornarella (FG), nel contesto urbanistico individuato come *zona B* (zona parzialmente edificata).



Le caratteristiche strutturali dell'intero edificio Condominiale risultano avere struttura portante in c.a. e muratura di tomagno del tipo a mattoncino faccia-vista, e copertura del tipo a falda. Il fabbricato Condominiale ad uso residenziale è composto da tre piani fuori terra, un piano sottotetto e un piano interrato ad uso box auto, nonché strutturato con ampi balconi e cortili ad uso esclusivo, inoltre risulta fornito di ascensore e, ai fini qualitativi presenta un ottimo stato manutentivo in quanto, costruzione di recente realizzo.

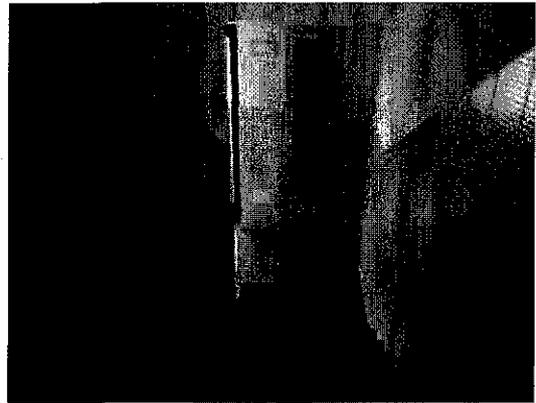


1.3.2 – Descrizione dell'immobile ad uso civile abitazione

All'appartamento ad uso residenziale, posto al piano rialzato dell'edificio sopra citato, si accede tramite scalinata interna al portone d'ingresso principale da strada pubblica (Via Siracusa) individuato con il numero civico 24.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

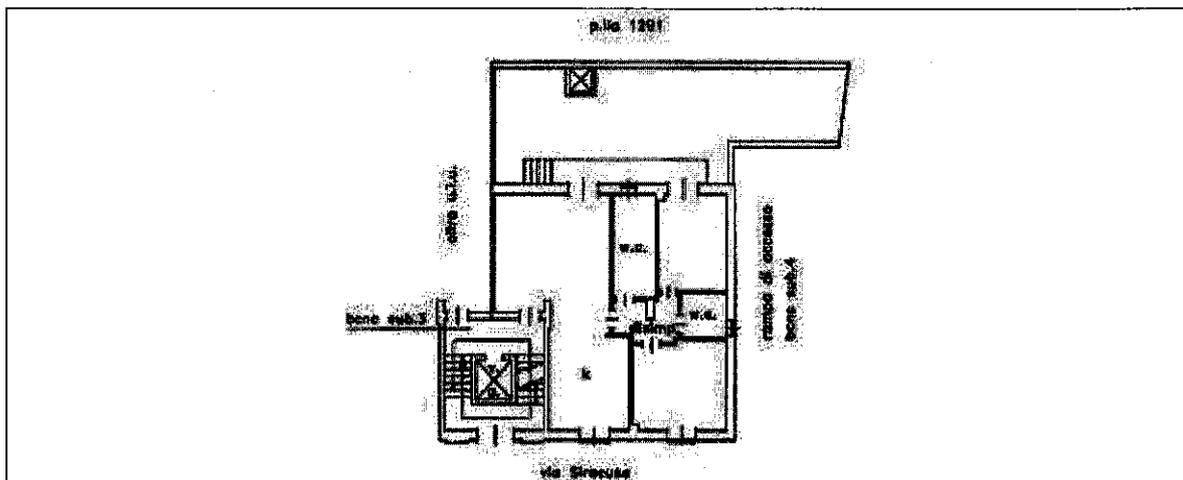




L'unità immobiliare ad uso residenziale è costituita da 5,5 vani abitabili.

Con l'espletamento dell'inizio delle operazioni peritali, l'*esperto* verificava la conformità alle planimetrie catastali reperite presso gli uffici competenti.

A tal proposito si riscontrava la conformità della disposizione interna alla planimetria catastale vigente.



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



L'appartamento risultava (*nello stato di fatto verificato dall'esperto*) così suddiviso:

PIANO RAILZATO – RESIDENZIALE

- Vano ingresso/soggiorno/cucina (unico ambiente)
- Disimpegno
- Vano camera 1
- Vano camera 2
- Vano bagno 1
- Vano bagno 2
- Cortile esterno ad uso esclusivo con balcone

Le finiture dell'immobile risultano in **ottimo stato manutentivo**.

Le pareti e i soffitti interni sono rifiniti con intonaco e tinteggiatura a civile di vari colori medio/chiaro.



Gli infissi interni sono risultati ***in legno tamburato liscio*** colore noce chiaro e gli infissi esterni sono risultati in legno/alluminio con vetro camera, cassonetto in legno, tapparelle scorrevoli in pvc e grate in ferro.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

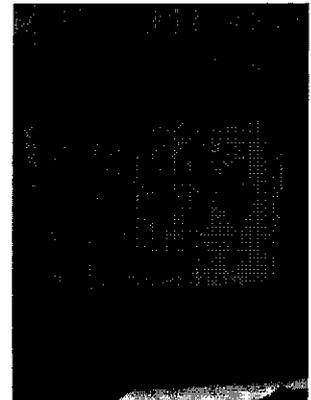
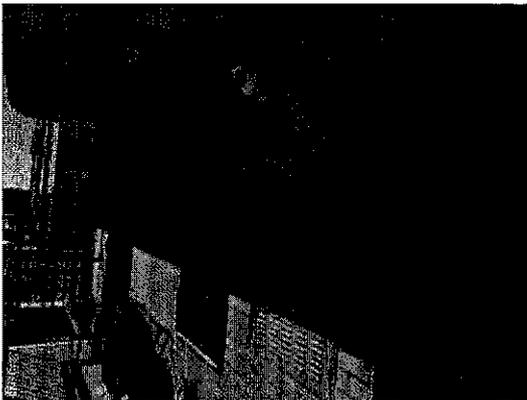




I pavimenti del tipo gres porcellanato di ottima manifattura, così pure i rivestimenti dei bagni e cucina.

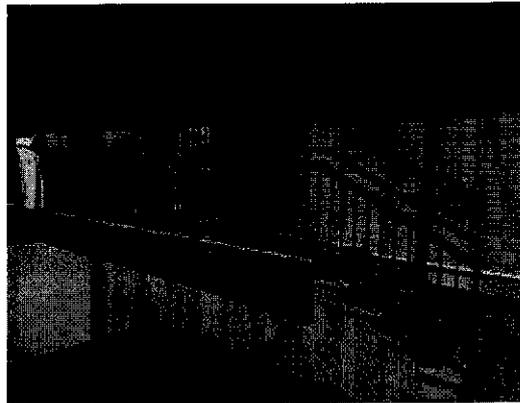


L'impianto gas (riscaldamento e acqua calda sanitaria) risulta essere asservito da caldaia tradizionale della marca "IMMERGAS", posta all'esterno dell'appartamento e più precisamente sul balcone del cortile ad uso esclusivo come appresso rappresentato.



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714





In merito alle condizioni manutentive riguardanti l'intera impiantistica presente nell'appartamento, risulta conforme per legge tenuto conto della recente epoca di costruzione.

1.3.3 – Descrizione dell'immobile ad uso autorimessa

L'unità immobiliare ad uso box auto risulta avere una superficie totale di mq.44,00.

Con l'espletamento dell'inizio delle operazioni peritali, l'*esperto* verificava la conformità alle planimetrie catastali reperite presso gli uffici competenti.

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

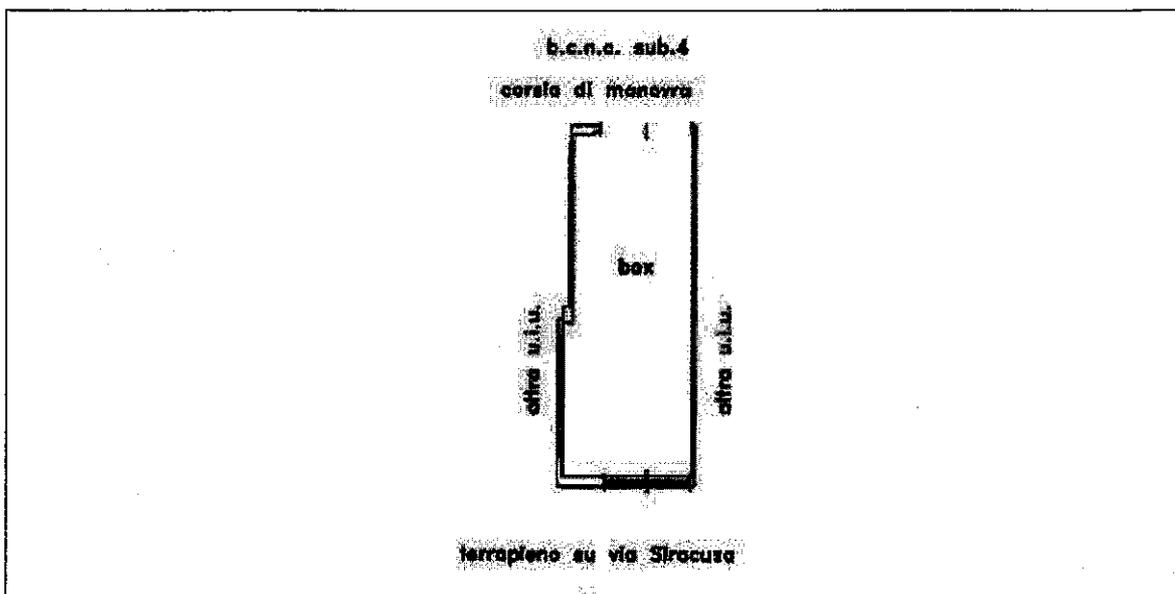
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



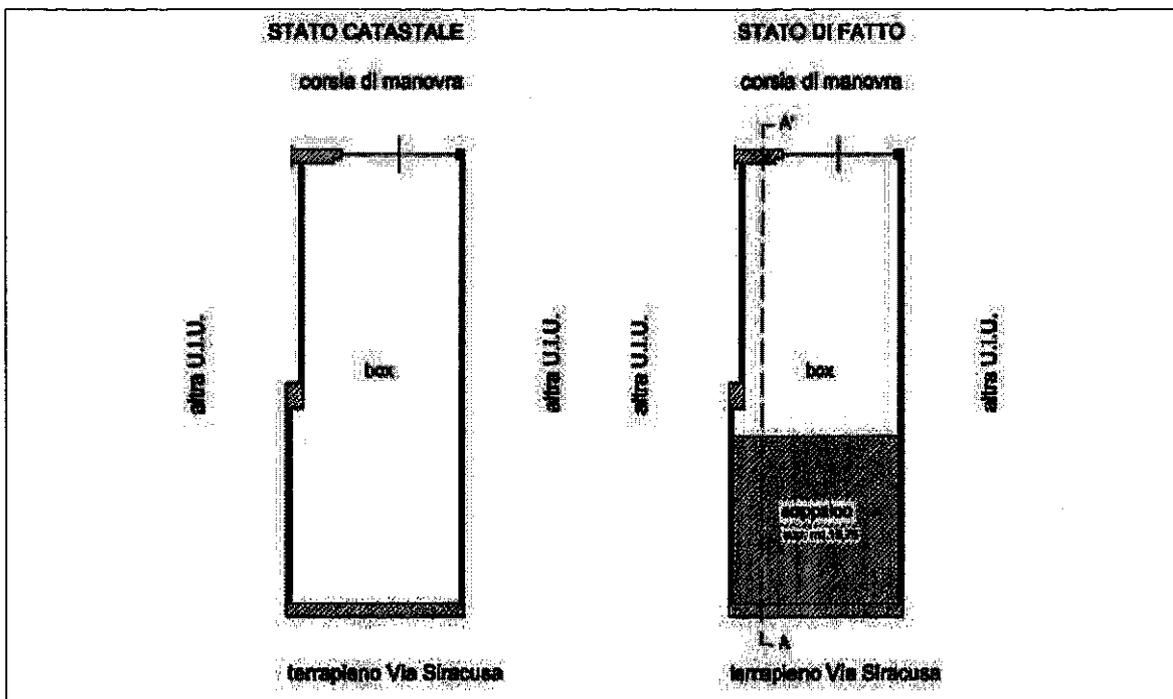
A tal proposito si riscontrava la non conformità della disposizione interna alla planimetria catastale vigente, quest'ultima come appresso illustrata.



Il box-auto risulta (*nello stato di fatto verificato dall'esperto*) così suddiviso:

PIANO S1 – AUTORIMESSA

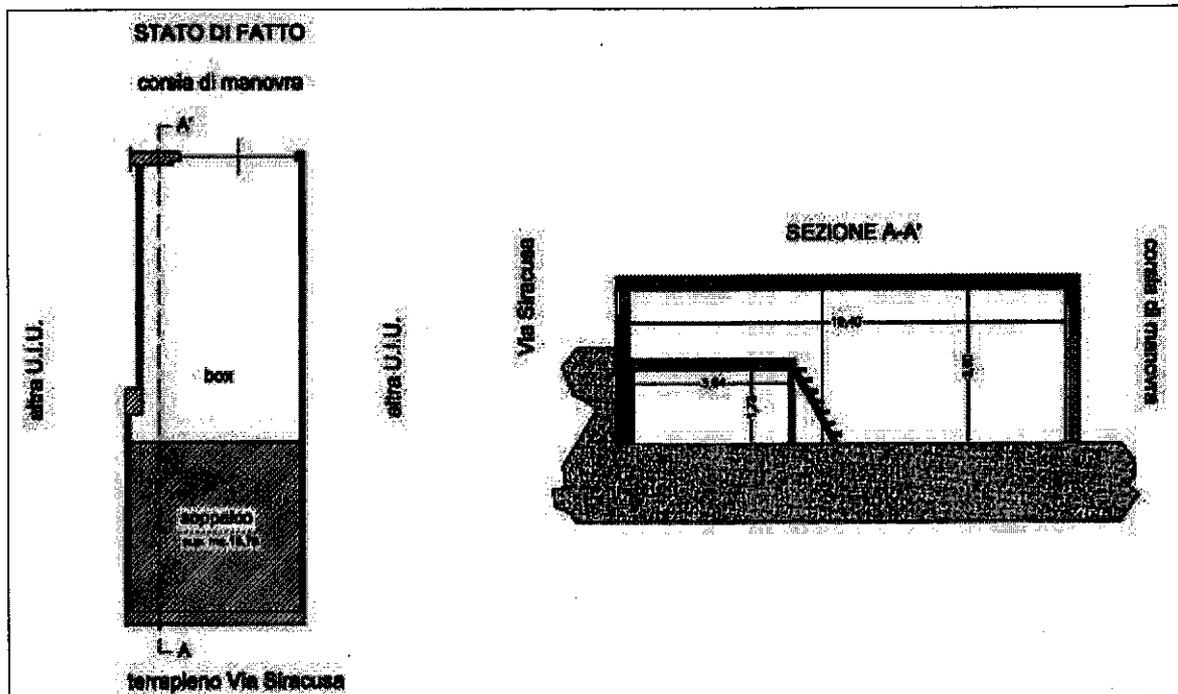
- Vano box-auto (unico ambiente)
- Vano Soppalcato (*non conforme ai fini urbanistici e catastali*).



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



In merito al Vano Soppalcato si dichiara la non regolarità urbanistica e catastale viste le caratteristiche strutturali e metriche, difformi da quanto previsto dalle vigenti Norme Tecniche del Comune di appartenenza. Infatti la costruzione del citato soppalco, avente struttura in ferro (travi in aderenza alle pareti perimetrali e pilastri fissati al pavimento con adeguata bulloneria), nonché pavimentazione dell'interpiano realizzata con pannelli in legno, risulta avere un'altezza utile riferita al piano inferiore di m.1,73.



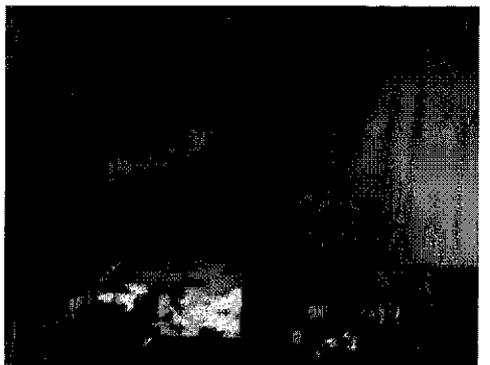
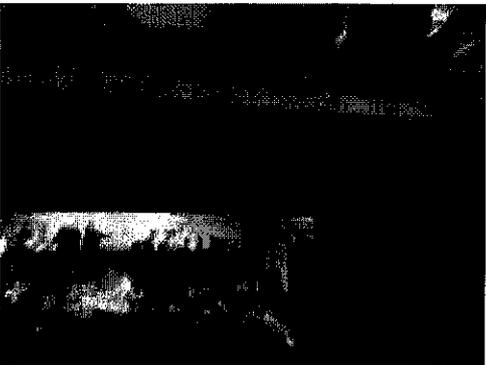
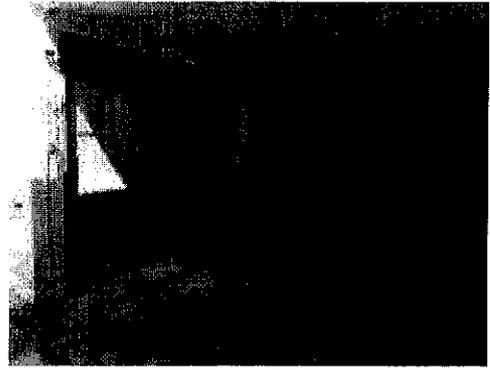
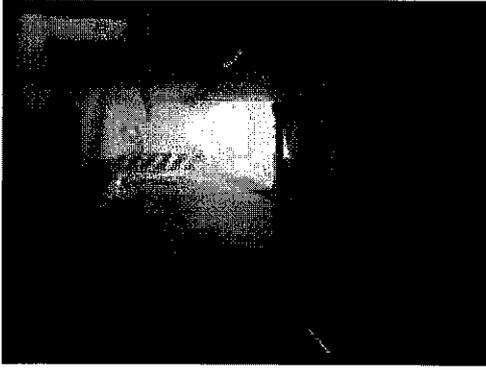
Le finiture dell'immobile risultano in buono stato manutentivo (secondo l'uso consentito). L'ingresso al piano interrato, avviene tramite rampa posta a ridosso della strada pubblica denominata Via Siracusa per mezzo di cancello metallico scorrevole.



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



La corsia di manovra comune, risulta in buono stato manutentivo.



Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



La struttura soppalcata essendo un'opera non sanabile, occorre prevedere la relativa rimozione con ripristino dello stato dei luoghi del vano box auto interrato.

Cap 2 – Situazione patrimoniale – edilizia – urbanistica

2.1 – Atto di provenienza/Concessioni e/o licenze edilizie

Provenienza

Con atto pubblico di compravendita del 23 giugno 2011, rep. n° 38109 e racc. n° 10057, presso lo Studio del Notaio [REDACTED] in Foggia (FG) – (all.11);

- la società a responsabilità limitata [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] corso [REDACTED], codice fiscale e numero [REDACTED] di iscrizione nel Registro delle Imprese di Foggia, R.E.A. N. [REDACTED], partita I.V.A. [REDACTED], in persona di [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico; vendeva ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED] la piena proprietà delle unità immobiliari, facenti parte del complesso edilizio in STORNARELLA alla via Siracusa, ad uso residenziale, costituito da tre palazzine servite da tre scale, denominate "A" - "B" - "C", ciascuna palazzina composta da piano seminterrato, interrato, rialzato, primo, secondo e volumi tecnici e precisamente:

- appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano rialzato del corpo di fabbrica "C", con porta di ingresso di fronte sulla destra salendo al piano dalla scala condominiale distinto con il numero interno due, composto di ingresso-sala cucina, due camere disimpegno e due bagni e piccolo giardino per una consistenza catastale di cinque virgola cinque vani, confinante con vano scala, altro appartamento sul piano, distacco privato via Siracusa riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornarella secondo le risultanze della relativa planimetria catastale con i seguenti dati identificativi, di classamento, il seguente indirizzo catastale: FOGLIO 7, particella 1841, subalterno 27, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 5,5 vani, rendita catastale euro 355,06, Via Siracusa n.CN piano: T, interno: 2, scala: C;

- locale box-auto in piano seminterrato, al quale si accede dalla rampa di discesa che si diparte da via Siracusa con ingresso dalla seconda porta a sinistra dalla rampa di discesa ai boxes, per una consistenza catastale di trentanove metri quadri, confinante con terrapieno di via Siracusa, altri simili e corsia di manovra riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornarella secondo le risultanze della relativa planimetria catastale con i seguenti dati identificativi, di classamento, il seguente indirizzo catastale: FOGLIO 7, mappale 1841, subalterno 20, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 39 metri quadri, rendita catastale euro 110,78, Via Siracusa n.CN, piano: S1.

Detti immobili sono pervenuti alla società venditrice unitamente al maggior complesso edilizio di cui fanno parte per averne eseguita la costruzione su suolo già riportato in Catasto Terreni del Comune di Stornarella al Foglio 7, Particelle 468, 1445, 1809, 1425, 1446 e 1426, ed attualmente, a seguito del tipo mappale presentato presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 22 dicembre 2010, prot. n. 2010/329517, distinto nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con il mappale 1841 del foglio 7, acquistato le particelle 468, 1445, 1809, 1425 e 1446 del foglio 7, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 18 dicembre 2008, repertorio n. 52376, registrato in Foggia il 23 dicembre 2008 al n. 7200/1T ed

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



ivi trascritto il 24 dicembre 2008 ai nn. 32303/21452; la particella 1426 del foglio 7, con atto integrativo di compravendita a rogito dello stesso Notaio [REDACTED] in data 29 ottobre 2010, repertorio n. 54489 registrato in Foggia il 05 novembre 2010 al n. 5493/1T ed ivi trascritto l'08 novembre 2010 ai nn. 23688/16083.

La costruzione del complesso edilizio è stata eseguita in conformità del Permesso di Costruire n. 27 – (all.12) rilasciato dal Comune di Stornarella in data 16 ottobre 2008 pratica edilizia n. 96/2007 e successivo permesso a costruire in variante n. 5 – (all.13) rilasciato dal Comune di Stornarella ancora in concessione in data 21 aprile 2011 pratica edilizia n. 78/2010; che i lavori di costruzione sono stati ultimati in data 27 aprile 2011 giusta comunicazione del 27 aprile 2011 Protocollata al n.3192 presso il Comune di Stornarella.

La società venditrice assumeva a proprio esclusivo carico, l'onere di eseguire, a propria cura e spese, tutte le eventuali opere di completamento relative all'intero complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili venduti e come risultanti dal progetto e negli elaborati di progetto presentati al Comune di Stornarella *nonché di ottenere, sempre a propria cura e spese, l'agibilità degli immobili oggetto di vendita – alla data odierna risulta l'assenza del certificato di agibilità.*

Cap 3 – Stato di possesso

L'appartamento risulta utilizzato dai signori [REDACTED] e rispettiva prole.

L'appartamento è corredato di impianto elettrico, idrico/fognante.

L'appartamento è corredato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano.

Cap 4 – Vincoli ed oneri giuridici

Ispezione Ipotecaria – Periodo dal 29/10/1990 al 29/01/2021 - (all. 14):

Comune di Stornarella (FG)

Tipo catasto: Fabbricati

Elenco immobili

Foglio 7 – Particella 1841 – sub 20

Elenco sintetico delle formalità

1) *TRASCRIZIONE del 27/06/2011 – Registro Particolare 10048 - Registro Generale 14796*

Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 38109/10057 del 23/06/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



2) ISCRIZIONE del 27/06/2011 – Registro Particolare 2837 - Registro Generale 14797
Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 38110/10058 del 23/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3) TRASCRIZIONE del 23/12/2015 – Registro Particolare 18335 - Registro Generale 23898
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
9914 del 24/11/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

*Il precetto è stato notificato per la complessiva somma fi euro 140.860,13 oltre alle spese di
notifica, agli ulteriori interessi ed alle successive spese occorrente.*

4) ISCRIZIONE del 25/03/2016 – Registro Particolare 653 - Registro Generale 5891
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 8621/2015 del 04/12/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Ulteriori Informazioni:

A FAVORE: Tribunale di Roma – capitale € 34.029,57

*L'iscrizione è esente per cause di lavoro a mente della legge 533/73 del 11.8.1973.
Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità.*

5) TRASCRIZIONE del 31/01/2018 – Registro Particolare 1710 - Registro Generale 2237
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
7164 del 16/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

6) TRASCRIZIONE del 20/03/2019 – Registro Particolare 4664 - Registro Generale 6191
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
789 del 04/03/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: ICC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Ulteriori Informazioni:

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

Comune di Stornarella (FG)

Tipo catasto: Fabbricati

Elenco immobili

Foglio 7 – Particella 1841 – sub 27

Elenco sintetico delle formalità

- 1) **TRASCRIZIONE** del 27/06/2011 – Registro Particolare 10048 - Registro Generale 14796
Pubblico Ufficiale ██████████ - Repertorio 38109/10057 del 23/06/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- 2) **ISCRIZIONE** del 27/06/2011 – Registro Particolare 2837 - Registro Generale 14797
Pubblico Ufficiale ██████████ - Repertorio 38110/10058 del 23/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- 3) **TRASCRIZIONE** del 23/12/2015 – Registro Particolare 18335 - Registro Generale 23898
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
9914 del 24/11/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

Il precetto è stato notificato per la complessiva somma fi euro 140.860,13 oltre alle spese di notifica, agli ulteriori interessi ed alle successive spese occorrente.

- 4) **ISCRIZIONE** del 25/03/2016 – Registro Particolare 653 - Registro Generale 5891
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 8621/2015 del 04/12/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Ulteriori Informazioni:

A FAVORE: Tribunale di Roma – capitale € 34.029,57

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D6438 - P.Iva 04025910714



**L'iscrizione è esente per cause di lavoro a mente della legge 533/73 del 11.8.1973.
Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità.**

5) TRASCRIZIONE del 31/01/2018 – Registro Particolare 1710 - Registro Generale 2237
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
7164 del 16/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

6) TRASCRIZIONE del 20/03/2019 – Registro Particolare 4664 - Registro Generale 6191
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
789 del 04/03/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

[REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità

1) TRASCRIZIONE del 27/06/2011 – Registro Particolare 10048 - Registro Generale 14796
Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 38109/10057 del 23/06/2011
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2) ISCRIZIONE del 27/06/2011 – Registro Particolare 2837 - Registro Generale 14797
Pubblico Ufficiale [REDACTED] – Repertorio 38110/10058 del 23/06/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3) TRASCRIZIONE del 23/12/2015 – Registro Particolare 18335 - Registro Generale 23898
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73R19 D643S - P.Iva 04025910714



9914 del 24/11/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 140.860,13 oltre alle spese di notifica, agli ulteriori interessi ed alle successive spese occorrente.

4) TRASCRIZIONE del 31/01/2018 – Registro Particolare 1710 - Registro Generale 2237

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
7164 del 16/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

5) TRASCRIZIONE del 20/03/2019 – Registro Particolare 4664 - Registro Generale 6191

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
789 del 04/03/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

Elenco sintetico delle formalità

1) TRASCRIZIONE del 27/06/2011 – Registro Particolare 10048 - Registro Generale 14796

Pubblico Ufficiale SANNONER ROSSELLA – Repertorio 38109/10057 del 23/06/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2) ISCRIZIONE del 27/06/2011 – Registro Particolare 2837 - Registro Generale 14797

Pubblico Ufficiale SANNONER ROSSELLA – Repertorio 38110/10058 del 23/06/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



3) TRASCRIZIONE del 23/12/2015 – Registro Particolare 18335 - Registro Generale 23898
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
9914 del 24/11/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

*Il precetto è stato notificato per la complessiva somma di euro 140.860,13 oltre alle spese di
notifica, agli ulteriori interessi ed alle successive spese occorrente.*

4) ISCRIZIONE del 25/03/2016 – Registro Particolare 653 - Registro Generale 5891
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE – Repertorio 8621/2015 del 04/12/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Ulteriori Informazioni:

A FAVORE: Tribunale di Roma – capitale € 34.029,57

*L'iscrizione è esente per cause di lavoro a mente della legge 533/73 del 11.8.1973.
Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità.*

5) TRASCRIZIONE del 31/01/2018 – Registro Particolare 1710 - Registro Generale 2237
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
7164 del 16/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

6) TRASCRIZIONE del 20/03/2019 – Registro Particolare 4664 - Registro Generale 6191
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – TRIBUNALE DI FOGGIA – Repertorio
789 del 04/03/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ulteriori Informazioni:

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Cap 5 – Regolarità tributi / vincoli – Oneri condominiali

5.1 – Tributi comunali

A seguito di regolare accesso agli atti e richiesta di regolarità del pagamento dei tributi locali, effettuata dallo scrivente esperto, con pec del 17 febbraio 2021 – (all.15), il Comune di Stornarella in persona del Responsabile del settore finanziario, attestava testualmente che: *[visti gli atti esistenti in ufficio, alla data odierna, non risultano pagamenti relativi al Tributo Tari dei Sigg.ri ([redacted] e [redacted] residenti in Stornarella alla via Siracusa 26, proprietari degli immobili censiti al Catasto Urbano Fgl. 7 part. 1841 sub 27 cat A/3 piano terra ,int. 2 scala C in via Siracusa 26 e Fgl. 7 p.lla 1841 sub 20 cat C/6 via Siracusa 26 piano Sl. Si precisa, inoltre, che per il tributo IMU non risultano pagamenti in quanto esenti perché abitazione principale].*

5.2 – Oneri Condominiali

Lo scrivente esperto nonché il nominato custode giudiziario in persona dell'avv. Ciro CONSOLE, effettuavano ripetute richieste all'esecutato nonché al proprio difensore, in merito al reperimento di documentazione attestante la regolarità degli oneri condominiali. Tale documentazione non veniva resa nei termini di legge e pertanto l'esperto dichiara di non poter esprimere alcuna valutazione in merito.

Cap 6 – Stima dell'immobile

6.1 – Valutazione del bene

Va premesso che la valutazione di stima avviene sulla scorta del sopralluogo ricognitivo effettuato in loco dall'esperto, alla presenza del sig. [redacted] quale soggetto esecutato e il custode giudiziario l'avv. Ciro CONSOLE, in data **20 maggio 2022**.

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente, l'esperto ha provveduto ad effettuare idonee visure di atti presso gli uffici competenti; il tutto al fine di reperire notizie e dati necessari per poter eseguire compiutamente le valutazioni di cui al presente documento.

6.2 – Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale del bene si sceglieva il metodo di raffronto o di comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate **tenendo conto dei**



valori rilevati da atti pubblici di compravendita; giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).

Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda essa è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite dalle quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate che tiene già conto di tutte le suddette valutazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili simili nella stessa zona di riferimento.

6.3 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (valori rilevati).

6.4 – Stima dell'immobile

Consistenza

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Bisogna qualificare una prima distinzione tra superficie utile e accessoria, che oggi possiamo finalmente desumere su scala nazionale dal Regolamento Edilizio Tipo di cui al **DPCM del 20 ottobre 2016 (Allegato A)**, con un distinguo:

– Superficie utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;

– Superficie accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- **i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;**

• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

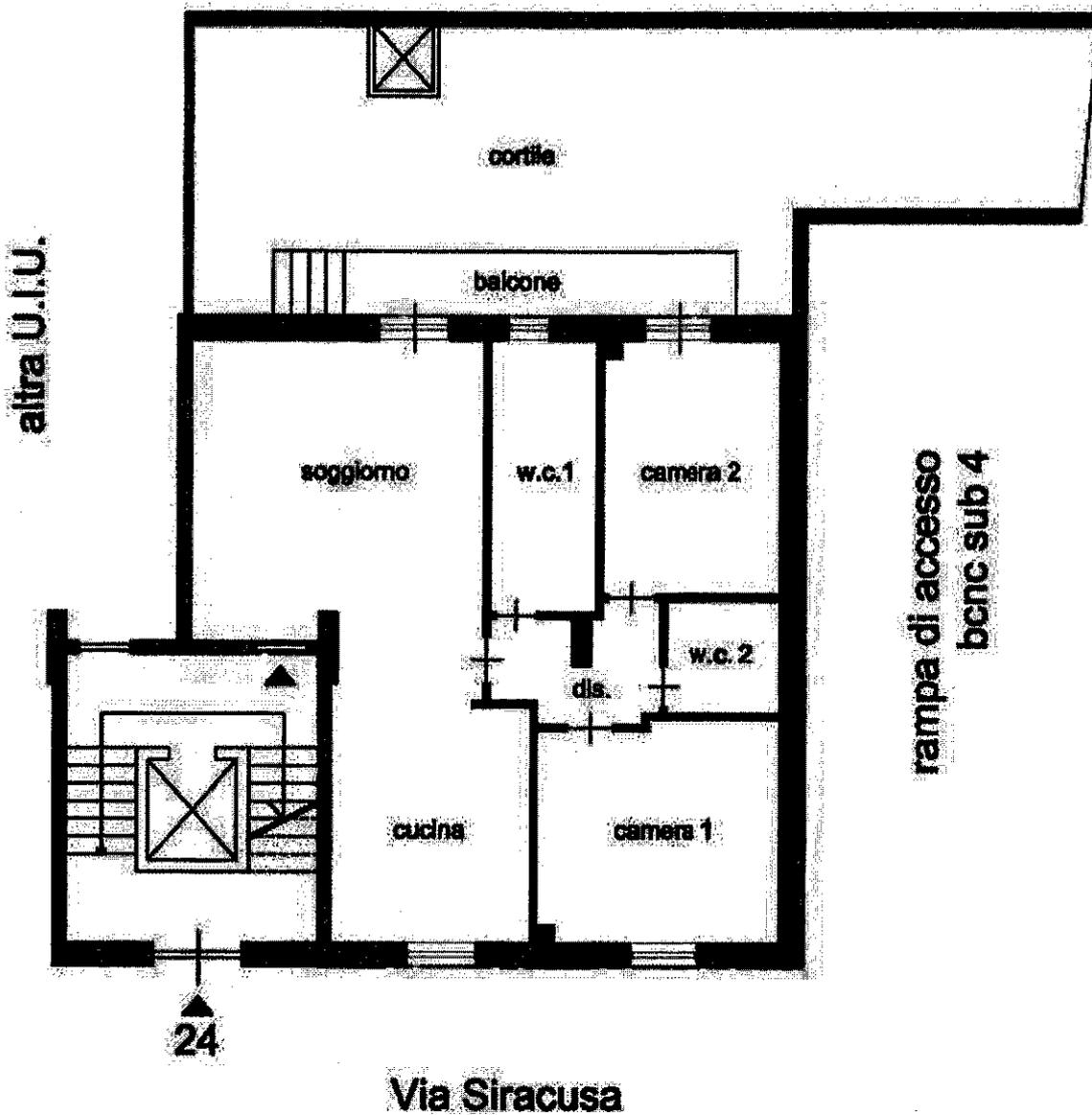
• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.

Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.



Criteria per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)



superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: ICC VNI 73R19 D643S - P.Iva 04025910714



Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
-------------------------	------	---

Totale sup. lorda immobile residenziale piano rialzato **mq. 104,44**

superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Giardini e aree di pertinenza di "Appartamento"	15%	

- Balcone mq. 8,70 x 25% mq. 2,18

- Cortile a d uso esclusivo mq. 57,45 x 15% mq. 8,62

Totale superficie di ornamento **mq. 10,80**

<p><i>Totale superficie commerciale ponderata Appartamento ad uso residenziale</i></p> <p>***</p> <p><i>[mq.104,44 + mq.10,80]</i></p> <p>***</p> <p><i>-- mq. 115,24 --</i></p>

<p><i>Totale superficie commerciale ponderata Box auto interrato</i></p> <p>***</p> <p><i>-- mq. 44,00 --</i></p> <p>Valutazione di mercato secondo le quotazioni rilevate dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate.</p>

Gli immobili oggetto di stima risultano essere ubicati secondo la cartografia (GEOPOI) dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia "D2" – zona periferica del Comune di Stornarella (FG) – si evidenziano le ultime quotazioni disponibili – periodo 2° semestre - anno 2021.

Studio Tecnico
 Geom. Ivano LECCESE
 Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
 Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
 e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
 C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



AGENZIA ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Censura: STORNARELLA

Frazione: Penitente VIA DUCA D'AOSTA - VIA C. BATTISTI - VIA N. SAURO - VIA A MARONCELLI

Codice zona: 02

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Medio (€/mq)		Superficie (mq)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (mq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	1,8	2,1	N
Box	Normale	450	550	L	1,8	2,2	N

Stato: **Lasciato**

Si desume che il valore di mercato della zona di interesse secondo l'Agenzia delle Entrate (OMI), considerato come *valore normale* (media fra valore minimo e massimo) e riferito alle abitazioni di tipo civile, risulta essere di €/mq 675,00 – mentre quello riferito ai box, risulta essere di €/mq 500,00.

Tenuto conto delle ottime rifiniture intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto della presente vertenza, riscontrati dallo scrivente esperto, si sono considerati i valori massimi citati nella sopra illustrata tabella OMI assegnando quindi i seguenti importi al mq.:

- appartamento ad uso civile **€/mq 800,00**

- box auto **€/mq 550,00**

§§§

Più Probabile Valore di mercato

Unità immobiliare ad uso residenziale
(N.C.E.U. di Stornarella – FG - fgl. 7 – p.lla 1841 - sub 27)

[mq. 115,24 x €/mq. 800,00] = €92.192,00

Più Probabile Valore di mercato

Unità immobiliare ad uso box auto

Studio Tecnico
 Geom. Ivano LECCESE
 Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
 Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
 e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
 C.F.: LCC VNI 73H19 D643S – P.Iva 04025910714



(N.C.E.U. di Stornarella – FG - fgl. 7 – p.lla 1841 - sub 20)

$[mq. 44,00 \times \text{€}/mq. 550,00] = \underline{\text{€} 24.200,00}$

A detrarre i costi per il ripristino dello stato dei luoghi riferito al box auto
Rimozione soppalco con struttura in ferro di mq.15,75

[a detrarre € 2.000,00 a corpo]

A detrarre oneri e tributi per la redazione della S.C.A. (Segnalazione di Certificato
d'abitabilità)

[a detrarre € 6.000,00 a corpo]

§§§

Si è considerato formare un unico Lotto di vendita (Lotto 1) accorpendo l'intero compendio immobiliare, appartamento e box auto in quanto si è riscontrata la condizione di pertinenzialità.

§§§

**TOTALE
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
LOTTO 1**

[(appartamento) € 92.192,00 + (box auto) € 24.200,00 – (costi per il ripristino dei luoghi –
box auto) € 2.000,00 – (oneri e tributi redazione S.C.A.) € 6.000,00] = € 108.392,00

in cifra tonda

€ 108.400,00
(euro centottomila quattrocento / 00)

Cap 7 – Attestato di prestazione energetica (APE)

Si riferisce che lo scrivente esperto avente i requisiti di legge nonché essere iscritto al Catasto Energetico della Regione Puglia al n.7539; previa ispezione di luoghi ad oggetto e verifica della documentazione in possesso del soggetto esecutato riguardante la caldaia ed i relativi aggiornamenti della stessa, così come previsti per legge, riscontrava la *irregolarità* della documentazione in quanto priva di aggiornamento delle verifiche riguardanti la caldaia. A tal proposito si richiedeva all'esecutato di provvedere ad eseguire le opportune verifiche con relativo aggiornamento del libretto di climatizzazione al fine di consentire all'esperto di poter redigere il relativo attestato energetico. Tale documentazione non veniva resa nei termini di legge e pertanto lo scrivente esperto risultava impossibilitato alla produzione del predetto attestato.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



Cap 8 – Descrizione riepilogativa

Unità immobiliari site nel Comune di Stornarella (FG) in Via Siracusa n° 24, piano rialzato e piano interrato S1, attualmente individuati Catastalmente al foglio 7, particella 1841, subb. 20 e 27, aventi categorie categorie (A/3 e C/6).

Gli immobili sono di proprietà dei signori [REDACTED] entrambi per quota 1/2 in comunione dei beni, giusto atto pubblico di compravendita del 23/06/2011, rep. n.38109 e racc. n.10057, stipulato presso lo Studio del Notaio [REDACTED] R in Foggia (FG).

La società a responsabilità limitata [REDACTED] persona di [REDACTED] nella sua qualità di Amministratore Unico; *vendeva* ai sigg [REDACTED], la piena proprietà delle unità immobiliari, facenti parte del complesso edilizio in STORNARELLA alla via Siracusa, ad uso residenziale, costituito da tre palazzine servite da tre scale, denominate "A" - "B" - "C", ciascuna palazzina composta da piano seminterrato, interrato, rialzato, primo, secondo e volumi tecnici e precisamente:

- appartamento ad uso di civile abitazione posto al piano rialzato del corpo di fabbrica "C", con porta di ingresso di fronte sulla destra salendo al piano dalla scala condominiale distinto con il numero interno due, composto di ingresso-sala cucina, due camere disimpegno e due bagni e piccolo giardino per una consistenza catastale di cinque virgola cinque vani, confinante con vano scala, altro appartamento sul piano, distacco privato via Siracusa riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornarella secondo le risultanze della relativa planimetria catastale con i seguenti dati identificativi, di classamento, il seguente indirizzo catastale: FOGLIO 7, particella 1841, subalterno 27, categoria A/3, classe 3, consistenza catastale 5,5 vani, rendita catastale euro 355,06, Via Siracusa n.CN piano: T, interno: 2, scala: C;

- locale box-auto in piano seminterrato, al quale si accede dalla rampa di discesa che si diparte da via Siracusa con ingresso dalla seconda porta a sinistra dalla rampa di discesa ai boxes, per una consistenza catastale di trentanove metri quadri, confinante con terrapieno di via Siracusa, altri simili e corsia di manovra riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Stornarella secondo le risultanze della relativa planimetria catastale con i seguenti dati identificativi, di classamento, il seguente indirizzo catastale: foglio di mappa 7, particella 1841, subalterno 20, categoria C/6, classe 4, consistenza catastale 39 metri quadri, rendita catastale euro 110,78, Via Siracusa n.CN, piano: S1.

Detti immobili sono pervenuti alla società venditrice unitamente al maggior complesso edilizio di cui fanno parte per averne eseguita la costruzione su suolo già riportato in Catasto Terreni del Comune di Stornarella al Foglio 7, Particelle 468, 1445, 1809, 1425, 1446 e 1426, ed attualmente, a seguito del tipo mappale presentato presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 22 dicembre 2010, prot. n. 2010/329517, distinto nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con il mappale 1841 del foglio 7, acquistato le particelle 468, 1445, 1809, 1425 e 1446 del foglio 7, con atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 18 dicembre 2008, repertorio n. 52376, registrato in Foggia il 23 dicembre 2008 al n. 7200/1T ed ivi trascritto il 24 dicembre 2008 ai nn. 32303/21452; la particella 1426 del foglio 7, con atto integrativo di compravendita a rogito dello stesso Notaio [REDACTED] in data 29 ottobre 2010, repertorio n. 54489 registrato in Foggia il 05 novembre 2010 al n. 5493/1T ed ivi trascritto l'08 novembre 2010 ai nn. 23688/16083.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: ICC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714



La costruzione del complesso edilizio è stata eseguita in conformità del Permesso di Costruire n. 27 rilasciato dal Comune di Stornarella in data 16 ottobre 2008 pratica edilizia n. 96/2007 e successivo permesso a costruire in variante n. 5 rilasciato dal Comune di Stornarella ancora in concessione in data 21 aprile 2011 pratica edilizia n. 78/2010; che i lavori di costruzione sono stati ultimati in data 27 aprile 2011 giusta comunicazione del 27 aprile 2011 Protocollata al n.3192 presso il Comune di Stornarella.

La società venditrice assumeva a proprio esclusivo carico, l'onere di eseguire, a propria cura e spese, tutte le eventuali opere di completamento relative all'intero complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili venduti e come risultanti dal progetto e negli elaborati di progetto presentati al Comune di Stornarella ***nonché di ottenere, sempre a propria cura e spese, l'agibilità degli immobili oggetto di vendita – alla data odierna risulta l'assenza del certificato di agibilità.***

Gli immobili ad oggetto sono risultati in ottime condizioni manutentive e in piena conformità alle planimetrie catastali vigenti, ad esclusione del box auto in cui si rilevava la presenza di un soppalco in ferro realizzato in difformità alle norme tecniche del Comune di appartenenza, opera non sanabile e quindi oggetto di rimozione ai fini del ripristino dello stato dei luoghi.

Dalle stime effettuate dallo scrivente esperto, si è addivenuto ad un più probabile valore di mercato dell'intero compendio immobiliare quale unico lotto di vendita, identificato quale "**Lotto I**", [già detratto delle somme sopra citate e riguardanti la rimozione del soppalco e gli oneri occorrenti per la redazione della S.C.A. (Segnalazione di Certificato di Abitabilità)]; pari ad **€ 108.400,00 - (euro centottomila quattrocento/00).**

Si precisa infine che, l'esecutato non consentiva allo scrivente esperto di poter valutare gli eventuali insoluti riguardanti gli oneri condominiali nonché di poter redigere l'attestato di prestazione energetica, in quanto non ottemperava alle richieste già formulate a verbale di inizio operazioni peritali e successivi solleciti eseguiti anche dal nominato custode giudiziario l'avv. **Ciro CONSOLE.**

Allegati

1. Visure e planimetrie catastali
2. Comunicazione inizio operazioni peritali n° 1 - del 28/01/2021
3. Accesso agli atti Comune di Stornarella – Ufficio Urbanistica
4. Accesso agli atti Comune di Stornarella – Ufficio Servizi demografici
5. Richiesta atto pubblico di compravendita Notar Rossella SANNONER
6. Accesso agli atti Comune di Stornarella – Ufficio Tributi
7. Comunicazione inizio operazioni peritali n° 2 - del 09/02/2021
8. Certificato di residenza sig.ri CAROSIELLO/CICCONI
9. Comunicazione inizio operazioni peritali n° 3 - del 30/06/2021
10. Verbale inizio operazioni peritali del 20/05/2022
11. Atto Pubblico di compravendita del 23 giugno 2011 – Notar [REDACTED]
12. Documentazione Permesso di Costruire n. 27 – ufficio urbanistica Comune di Stornarella
13. Documentazione Variante n. 5 – ufficio urbanistica Comune di Stornarella
14. Ispezioni ipotecarie
15. Dichiarazione di pagamento tributi – Comune di Stornarella – Ufficio Finanziario

Studio Tecnico

Geom. Ivano LECCESE

Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia

Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199

e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it

C.F.: LCC VNI 73H19 D6438 - P.Iva 04025910714

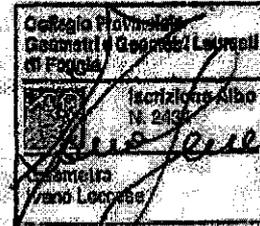


L'esperto nominato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 32 pagine dattiloscritte oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione, per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria ad esclusione dei fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice al prelievo informatico.

Foggia, li 12 luglio 2022

L'esperto stimatore
geom. Ivano LECCESE



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 - 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: LCC VNI 73H19 D643S - P.Iva 04025910714

