

# TRIBUNALE DI FOGGIA

**Esecuzioni Immobiliari**

*Dott.ssa Stefania RIGNANESE*

**R.G.Es.n.136/2021**

## RELAZIONE DI STIMA

**RELAZIONE**

**ALLEGATO I: Tabella riassuntiva**

**ALLEGATO II: Nomina, Ricevuta di trasmissione**

**ALLEGATO III: Estratto di matrimonio, Visura Catastale, Visura**

**Planimetrica, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Documentazione Ufficio  
Tecnico**

**ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico**

**ALLEGATO V: Documentazione Fotografica**

**ALLEGATO VI: Quotazione OMI**

**ALLEGATO VII: Attestato di Prestazione Energetica**

Ing. I

Vi

Telefax:

Email:

gpec.e



**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. \_\_\_\_\_ nato a Foggia il \_\_\_\_\_ scritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via \_\_\_\_\_ niva nominato in data \_\_\_\_\_ Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla Dott.ssa Stefania Rignanese.

In data 10.01.2023, 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;
  - 1quinquies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
  - 2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le

Ing. \_\_\_\_\_  
 \ - 71122 Foggia (FG)  
 E-mailing.



vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
 

4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Ing

Vi

Email:



9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

Ing. ...

Via ]

Emailing.



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

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

Ing.   
Vi  
Emailing



**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 San Severo veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica del compendio staggito.

In data 07.08.2023 alle ore 11.00 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza dell'Avv. \_\_\_\_\_ nominato custode del compendio pignorato, 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.IV-V).



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**LOTTO I**

*“Unità immobiliare ad uso negozio/deposito posta al piano S1-T di un fabbricato urbano sito in San Severo (FG), Corso Leone Mucci n. 147-147A; Via Tolomeo n. 76-78, identificata al N.C.E.U. Foglio 31 part. 11493 sub. 47, Categoria C/1, Classe 3, consistenza 116 mq, R.C. euro 1.359,23, S.C. Totale 126 mq”* in ditta alla

Ing.   
 Via   
 Email:   
 @vigilanza@comune.san



## LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso negozio/deposito posta al piano S1-T di un fabbricato urbano sito in San Severo (FG), Corso Leone Mucci n. 147-147A: Via Tolomeo n. 76-78, identificata al N.C.E.U. Foglio 31 part. 11493 sub. 47, Categoria C/1, Classe 3, consistenza 116 mq, R.C. euro 1.359,23, S.C. Totale 126 mq” in ditta alla

L'unità immobiliare ad uso negozio con deposito al piano sottostante è parte di un fabbricato a tre piani fuori terra la cui costruzione risale al 1989-1990. Trova accesso mediante quattro vetrine poste su strada pubblica, di cui due su Corso Leone Mucci ai civici n. 147 e 147A e due su Via Tolomeo ai civici n. 76 e 78, in San Severo.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto principalmente a Sud-Est e Sud-Ovest con aperture in facciata, veranda e finestre al piano primo e balconi al piano secondo.

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

- a NORD-OVEST: altra u.i.;
- a NORD-EST: altra u.i.;
- a SUD-EST: Corso L. Mucci;
- a SUD-OVEST: Via Tolomeo.

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.

Inf

Email:



**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 Sostitutiva rilasciato dalla dott.ssa \_\_\_\_\_ notaio in \_\_\_\_\_ data 16.06.2021.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (31.05.2021).

**ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 31.05.2021**

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31.05.2021, ai nn. 12371/9893, nascente da Verbale di Pignoramento del 08.04.2021 n. rep. 1240 - a favore della \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 02.11.2016, ai nn. 21522/16298, nascente da Verbale di Pignoramento del 14.1.2016 n. rep. 7992 - a favore della \_\_\_\_\_

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Foggia in data 04.12.2015, ai nn. 22583/2574, nascente da Decreto Ingiuntivo del 11.04.2015 n. rep. 5480/2015 emesso da Tribunale di Foggia, a favore di \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ tale € 55.545,40 Totale € 72.000,00,

**N.B.** rettificata con **Ipoteca Giudiziale** iscritta a Foggia in data 13.04.2016, ai nn. 7082/826, derivante da Decreto Ingiuntivo del 11.04.2015 emesso da Tribunale di Foggia n. rep. 5480/2015, in quanto per mero errore materiale, veniva indicato quale soggetto a favore, \_\_\_\_\_

Ing. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Foggia (FG)

Emailing \_\_\_\_\_



**Ipoteca volontaria** iscritta a Foggia in data 14.10.2006, ai nn. 23360/4486, concessa a garanzia di mutuo stipulato con atto per Notai

(FG)

avore

€ 190.000,00 Totale € 380.000,00

Durata 15 anni.

### 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 negozio/deposito, risulta in ditta alla Sig.ra

proprietà.

### PROVENIENZA NEL VENTENNIO

**Atto di compravendita** rep. n. 43395 del 15.07.1992 per Notaio

iscritte

15016/12169; a favore di

ia proprietà del cespite in oggetto.

### 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 Severo (FG):

Ing

V

Emailing, c...



Foglio 31 part. 11493 sub. 47, Categoria C/1, Classe 3,  
consistenza 116 mq, R.C. euro 1.359,23, S.C. Totale 126 mq, in ditta  
alla /1.

NOTA. Nell'atto di pignoramento sono riportati i vecchi identificativi catastali Foglio 31 part. 3785 sub 16 che, a seguito della Variazione del 30.8.2013, è stata soppressa generando l'attuale unità al Foglio 31 Part. 11493 sub 47.

## **RISPOSTA AL QUESITO 1 QUATER**

### **VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI**

In data 10/01/2024, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo all'esecutata unica intestataria dell'immobile, non sussistono ulteriori procedure.

## **RISPOSTA AL QUESITO 1 QUINQUES**

### **VERIFICA REGIME PATRIMONIALE**

Come da estratto di matrimonio (all.III), l'esecutata Assunta proprietaria per 1/1 dell'immobile in oggetto, risulta coniugata con regime di separazione dei beni, con dichiarazione resa in atto di matrimonio.

## **RISPOSTA AL QUESITO 2**

### **IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile oggetto di esecuzione, è sito nella zona semicentrale Est dell'abitato di San Severo (FG).

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

"Unità immobiliare ad uso negozio/deposito posta al piano S1-T di un fabbricato urbano sito in San Severo (FG), Corso Leone Mucci n. 147-

147A; Via Tolomeo n. 76-78, identificata al N.C.E.U. Foglio 31 part. 11493 sub. 47, Categoria C/1, Classe 3, consistenza 116 mq, R.C. euro 1.359,23, S.C. Totale 126 mq".

L'unità immobiliare possiede quattro vetrine poste su strada pubblica, di cui due su Corso Leone Mucci ai civici n. 147 e 147A e due su Via Tolomeo ai civici n. 76 e 78, in San Severo. L'accesso al locale avviene sia da Corso Mucci n. 147A che da Via Tolomeo n. 76.

L'unità immobiliare è composta, al Piano Terra, da un WC, un ambiente unico ad uso negozio e una rampa di scale che consente l'accesso al Piano Interrato, costituito da un ambiente unico destinato a deposito.

È caratterizzata da doppia esposizione a Sud-Est e Sud-Ovest con le n.4 vetrine suddette.

### **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.III).

### **RISPOSTA AL QUESITO 3**

#### **DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE**

Il lotto pignorato è parte costituente di un fabbricato di 3 piani fuori terra che si presenta con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio e tetto piano.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono buone con la facciata principale esterna rivestita in mattoncini faccia-vista e piastrelline rettangolari bianche nella zona intorno a finestre e porte-finestre, per il piano primo e secondo. I parapetti dei balconi e del terrazzo di copertura sono in c.a. faccia-vista. Mentre, il piano terra è rivestito in lastre di marmo grigio-nero e strisce verticali in marmo bianco che incorniciano le vetrine dei locali.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, piano terra e interrato collegati tra loro a mezzo di scala interna. La superficie coperta è di 58 mq per un'altezza di

Em: \_\_\_\_\_  
Vic \_\_\_\_\_  
Ing. \_\_\_\_\_



3,25 m al Piano Terra mentre, al Piano Interrato la superficie coperta è di 144 mq ed altezza 2,70 m.

Al Piano Terra si accede sia da Corso Mucci n. 147A che da Via Tolomeo n. 76. Esso è composto da un WC, un ambiente unico ad uso negozio con affaccio mediante quattro vetrine poste su strada pubblica, di cui due su Corso Leone Mucci a Sud-Est e due su Via Tolomeo a Sud-Ovest. Una rampa di scale, posta di fianco al WC, consente l'accesso al piano Interrato, costituito da un ambiente unico destinato a deposito.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone: le pareti sono tutte tinteggiate in pittura murale di colore bianco; la pavimentazione di entrambi i piani risulta in grés di colore bianco-grigio di formato 30x30. Al Piano Terra è presente un controsoffitto perimetrale con faretti e al Piano Interrato il controsoffitto è in lamelle metalliche con neon incorporati.

Il bagno di servizio è dotato di WC e lavandino.

I serramenti esterni sono in metallo nero con doppio vetro, mentre l'unica porta interna del WC è marrone in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante ed elettrico.

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

L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contiene rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

**NOTA.** L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale del piano terra non coincide con lo stato di fatto, in corrispondenza del WC che allo stato attuale risulta ampliato fino al vano scala. Tali modifiche della distribuzione interna degli ambienti rappresentano delle NON CONFORMITA' sanabili con una pratica catastale in SANATORIA, per un costo totale di circa €2.000,00.

Ing.

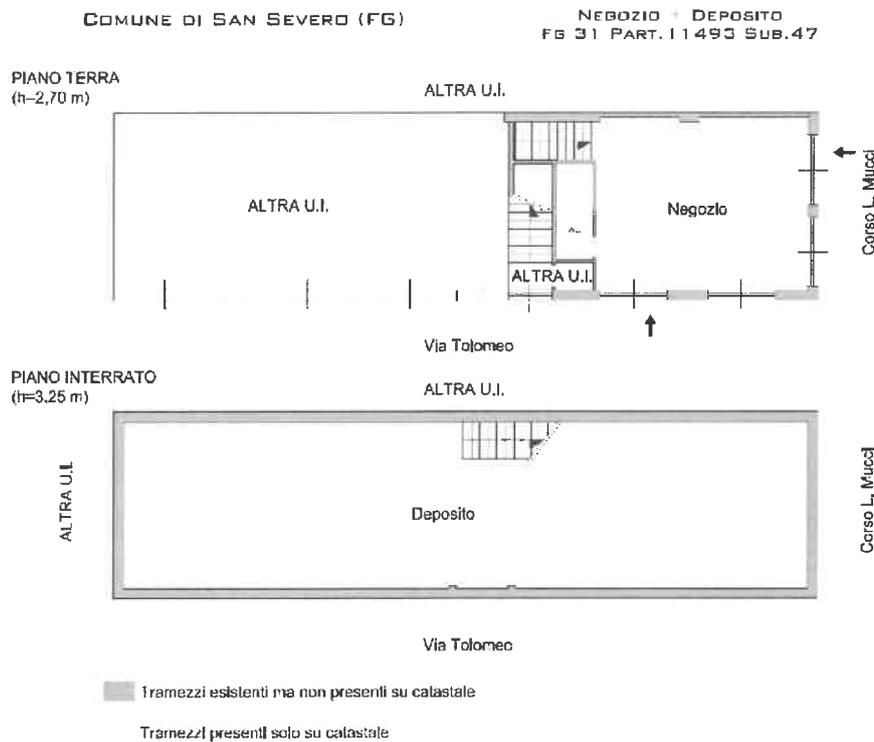
Email:

...eu



**Comune di San Severo (FG)**

Fig. 31 Part. 11493 sub. 47



**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



Ing. 

Via

Emailing

fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

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

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

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

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
	Superficie	Superficie Commerciale	Altezza utile
	Lorda		
Area Coperta Piano Terra	58,00	58,00	3,25m
Area Coperta Piano Interrato (deposito al 50% come pertinenza accessoria)	144,00	72,00	2,70m
<b>Totale</b>		<b>130,00</b>	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

<i>Superficie Commerciale Immobile</i>	<i>130,00 mq</i>
--	------------------

Ing.                       
1122 Foggia (FG)

Email:in

### 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](http://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 Negozi ubicate nel Comune di San Severo (FG) in zona C5, oscilla tra un valore minimo di 750,00 €/mq ed un valore massimo di 1.000,00 €/mq (all.VI).

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 **€ 875,00 per metro quadrato**.

Ing.

122 Foggia (FG)

Emailing



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 Semestre: 1

Provincia: FOGGIA  
 Comune: SAN CESAREO  
 Frazione: La frazione di SAN CESAREO è situata nel Comune di SAN CESAREO e comprende la superficie di mq. 1.100,00.  
 Codice di zona: 111  
 Microzona catastale n.:  
 Tipologia prevalente: 1111111111  
 Destinazione: 1111111111

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/10)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/10)
		Min	Max		Min	Max	
1111111111	1111111111	750	1000	1	5	6,8	10

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero lotto, ovvero 130 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$130,00 \text{ MQ} \times 875,00 \text{ €/MQ} = \text{€}113.750,00$$

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 2.000 € per il costo della sanatoria, di cui al quesito 3, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

**VALORE LOTTO I**  
**€106.000,00**

V **Ing.** \_\_\_\_\_  
 Emailing



**RISPOSTA AL QUESITO 6**

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso negozio/deposito sita in San Severo (Fg) al Corso Leone Mucci n. 147-147A e Via Tolomeo n. 76-78.
DATI CATASTALI	Foglio 31 part. 11493 sub. 47, Categoria C/1, Classe 3, consistenza 116 mq, R.C. euro 1.359,23 S.C. Totale 126 mq, in ditta alla sig.ra [REDACTED]
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 130,00 mq
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD-OVEST: altra u.i.;</li> <li>• NORD-EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD-EST: Corso L. Mucci;</li> <li>• SUD-OVEST: Via Tolomeo.</li> </ul>
PROPRIETA'	[REDACTED] proprietà.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso [REDACTED]
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concessione Edilizia n. 18/4A del 22.11.1989;</li> <li>• Concessione Edilizia in Variante n. 1/1B del 08.01.1990;</li> <li>• Concessione Edilizia in Variante n. 61/2B del 12.09.1990;</li> <li>• Certificato Ultimazione Lavori del 26.10.1990.</li> </ul>
AGIBILITA'	Autorizzazione Abitabilità del 16.11.1990.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 106.000,00

Ing

Foggia (FG)

Emailing

1



## RISPOSTA AL QUESITO 7

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla  
nza alcun contratto.

## RISPOSTA AL QUESITO 8

### FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto non dispone di nessuna aria in comunione con altri  
proprietari. Non ci sono spese di condominio.

## RISPOSTA AL QUESITO 9

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

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio  
di Pubblicità Immobiliare in data 31.05.2021, ai nn. 12371/9893, nascente da Verbale di  
Pignoramento del 08.04.2021 n. rep. 1240 - a favore della

ichiedente

ontro

**Pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio  
di Pubblicità Immobiliare in data 02.11.2016, ai nn. 21522/16298, nascente da Verbale  
di Pignoramento del 14.1.2016 n. rep. 7992 - a favore della società

nata

**Ipoteca giudiziale** iscritta a Foggia in data 04.12.2015, ai nn. 22583/2574, nascente  
da Decreto Ingiuntivo del 11.04.2015 n. rep. 5480/2015 emesso da Tribunale di Foggia, a  
favore di

lice fiscal.

capitale € 55.545,40 Totale € 72.000,00,

Ing.

– 71122 Foggia (FG)

Emailing



*N.B. rettificata con Ipoteca Giudiziale iscritta a Foggia in data 13.04.2016, ai nn. 7082/826, derivante da Decreto Ingiuntivo del 11.04.2015 emesso da Tribunale di Foggia n. rep. 5480/2015, in quanto per mero errore materiale, veniva indicato quale soggetto a favore, l'..... in luogo del soggetto effettivo, ..... sede in I ..... via ..... fisc. e partita i.v.a. n. ....*

**Ipoteca volontaria** iscritta a Foggia in data 14.10.2006, ai nn. 23360/4486, concessa a garanzia di mutuo stipulato con atto per Notaio

(FG) in data ..... favore di .....  
Sede ..... Codice fiscale ..... (Domicilio ipotecario eletto) .....  
e contro .....

de € 190.000,00 Totale € 380.000,00

Durata 15 anni.

## RISPOSTA AL QUESITO 10

### REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG), sono state rinvenuti le seguenti pratiche autorizzative e il certificato di agibilità (all. III):

- Concessione Edilizia n. 18/4A del 22.11.1989;
- Concessione Edilizia in Variante n. 1/1B del 08.01.1990;
- Concessione Edilizia in Variante n. 61/2B del 12.09.1990;
- Certificato Ultimazione Lavori del 26.10.1990;
- Autorizzazione Abitabilità del 16.11.1990.

Ing. I

71122 Foggia (FG)

Emailing.



## 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 D, corrispondente a un consumo di 244.37 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, 19.02.2024

L'esperto

*Ing.*

**Ing.**

71122 Foggia (FG)

Emailing





**TABELLA RIASSUNTIVA**

TIPOLOGIA DEL BENE	Unità immobiliare ad uso negozio/deposito.
DESCRIZIONE	<p>Il lotto pignorato è parte costituente di un fabbricato di 3 piani fuori terra che si presenta con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio e tetto piano.</p> <p>Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono buone con la facciata principale esterna rivestita in mattoncini faccia-vista e piastrelline rettangolari bianche nella zona intorno a finestre e porte-finestre, per il piano primo e secondo. I parapetti dei balconi e del terrazzo di copertura sono in c.a. faccia-vista. Mentre, il piano terra è rivestito in lastre di marmo grigio-nero e strisce verticali in marmo bianco che incorniciano le vetrine dei locali.</p> <p>L'unità immobiliare si sviluppa su due piani, piano terra e interrato collegati tra loro a mezzo di scala interna. La superficie coperta è di 58 mq per un'altezza di 3,25 m al Piano Terra mentre, al Piano Interrato la superficie coperta è di 144 mq ed altezza 2,70 m.</p> <p>Al Piano Terra si accede sia da Corso Mucci n. 147A che da Via Tolomeo n. 76. Esso è composto da un WC, un ambiente unico ad uso negozio con affaccio mediante quattro vetrine poste su strada pubblica, di cui due su Corso Leone Mucci a Sud-Est e due su Via Tolomeo a Sud-Ovest. Una rampa di scale, posta di fianco al WC, consente l'accesso al piano Interrato, costituito da un ambiente unico destinato a deposito.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne sono buone: le pareti sono tutte tinteggiate in pittura murale di colore bianco; la pavimentazione di entrambi i piani risulta in grés di colore bianco-grigio di formato 30x30. Al Piano Terra è presente un controsoffitto perimetrale con faretti e al Piano Interrato il controsoffitto è in lamelle metalliche con neon incorporati.</p> <p>Il bagno di servizio è dotato di WC e lavandino.</p> <p>I serramenti esterni sono in metallo nero con doppio vetro, mentre l'unica porta interna del WC è marrone in legno tamburato.</p> <p>Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante ed elettrico.</p> <p>Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone; nel complesso l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.</p>
UBICAZIONE	Unità immobiliare sita in San Severo (Fg) al Corso Leone Mucci n. 147-147A e Via Tolomeo n. 76-78.
DATI CATASTALI	Foglio 31 part. 11493 sub. 47, Categoria C/1, Classe 3, consistenza 116 mq, R.C. euro 1.359,23, S.C. Totale 126 mq, in ditta alla 
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 130,00 mq.
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NORD-OVEST: altra u.i.;</li> <li>• NORD-EST: altra u.i.;</li> <li>• SUD-EST: Corso L. Mucci;</li> <li>• SUD-OVEST: Via Tolomeo.</li> </ul>



