
TRIBUNALE DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare
Banco BPM SPA
contro

R.G.Es. N. 267/19

Giudice Dott.ssa Valentina PATTI

LA RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Angelo di Matteo, nato a Foggia il 06.02.1976, iscritto al Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Foggia, n. 2235, con studio in Foggia, alla Via Sant'Antonio 160, veniva nominato in data 13.07.2020 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dal Dott.ssa Valentina PATTI.

All'udienza del 04.02.2021, prestato il giuramento di rito in modalità telematica, 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 dell'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, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
 - 1quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
 - 1quinqies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
 - 2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le

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

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l' intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- c) accertare se 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;
- 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 dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

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

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

INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

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

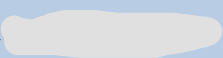
- *Visura storica dell'immobile;*
- *Planimetria catastale.*

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

In data 08.04.2021 si procedeva con l'invio della convocazione per l'inizio delle operazioni peritali, che veniva riscontrata dall'avvocato Fabrizio Lofoco, legale del creditore, e dalla sig.ra _____, eseguita, ed in data 20.04.2021, alla presenza della Sig.ra _____, il sottoscritto procedeva con una regolare ispezione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato.


IDENTIFICAZIONE DEL BENE

LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra di un fabbricato urbano sito in MANFREDONIA (FG), Via Giuseppe Rosati n.27, identificata al N.C.E.U. Foglio 143 part. 6630 sub. 5, Categoria A/4, Classe 3, vani 3, R.C. euro 224,66. S.C. totale 55 m² Totale escluse aree scoperte 55 m²” in ditta alla Sig.ra 

Ai fini dell'identificazione del lotto oggetto di esecuzione, si precisa che, sia l'atrio che il ripostiglio (identificati in piantina catastale) verranno proposti nello stesso lotto poiché trattasi di spazi legati da un vincolo di pertinenza (poiché si accede esclusivamente dall'immobile oggetto di pignoramento).

LOTTO I

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano terra di un fabbricato urbano sito in MANFREDONIA (FG), Via Giuseppe Rosati n.27, identificata al N.C.E.U. Foglio 143 part. 6630 sub. 5, Categoria A/4, Classe 3, vani 3, R.C. euro 224,66. S.C. totale 55 m² Totale escluse aree scoperte 55 m²” in ditta alla Sig.ra 

L'unità immobiliare ad uso abitazione fa parte di un fabbricato condominiale, la cui costruzione risale intorno agli anni 80 e trova accesso diretto dalla strada pubblica di Via Giuseppe Rosati al n.27, in Manfredonia.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in buono stato di manutenzione, l'immobile oggetto di pignoramento è esposto principalmente sui lati Sud e Nord.

Sul lato sud vi è posta sia la porta d'ingresso che una finestrella mentre sul lato nord troviamo un atrio.

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

- a NORD: altra unità immobiliare;
- a SUD: Via Giuseppe Rosati;
- a EST: altra unità immobiliare;
- a OVEST: sotto scala e altra unità immobiliare.

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 a firma del Notaio Dott.ssa Maria PANTALONE BALICE.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al Lotto I nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (26.06.2019).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 26.06.2019

Atto esecutivo o cautelativo, trascritto il 26.06.2019 ai nn. 14133/10666, nascente da verbale di pignoramento immobili dell'11.06.2019, Tribunale di Foggia, rep. n° 3105, a favore del BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano - codice fiscale 00715120150 1/1 di piena proprietà e contro nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 16 ottobre 1976 codice fiscale 1/1 di piena proprietà;

Ipoteca volontaria trascritta il 15.06.2007 ai nn. 15166/2756 (Concessione a garanzia di mutuo fondiario) a seguito di atto notarile pubblico, Notaio BORRELLI Domenica di Manfredonia (FG) del 12 giugno 2007, numero di repertorio 6153, Importo Totale Mutuo Euro 90.000,00, durata anni 30, a favore della BANCA POPOLARE di NOVARA S.P.A. con sede in Novara - codice fiscale 01848410039 (domicilio ipotecario eletto a Foggia in Via Conte Appiano n.12), 1/1 di piena proprietà e contro nata a San Giovanni Rotondo (FG) il 1/1 di piena proprietà e in qualità di debitrice non datrice di ipoteca nata a Manfredonia il

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

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

RISPOSTA AL QUESITO 1 TER

DATI CATASTALI

Il lotto si compone di una unità immobiliare ad uso residenziale.

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risultano pertanto così censiti al Catasto fabbricati Comune di Manfredonia (FG):

- ***Foglio 143 part. 6630 sub. 5, via Giuseppe Rosati n.27, piano Terra, Categoria A/4, Classe 3, vani 3, Rendita euro 224,66:***
 - variazione del 28/08/2013 superfici art. 14 dl 201/2011;
 - variazione del 09/06/2005 protocollo n. FG0117806 in atti dal 09/06/2005 variazione per modifica identificativo (n. 30141.1/2005);
 - variazione del 14/07/1988 in atti dal 21/05/1991 classamento (n.280.1/1988);
 - variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario;
 - voltura del 30/11/1988 in atti dal 16/03/1989 (n. 1712/1988);
 - variazione del 14/07/1988 in atti dal 16/03/1989 variazione di consistenza per dist. (n.280V/1988);
 - impianto meccanografico del 30/06/1987;

in ditta alla sig.ra

per la piena proprietà.

RISPOSTA AL QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, è ubicato in un fabbricato residenziale realizzato circa negli anni 80, sito in zona centrale dell'abitato di Manfredonia (FG).

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

- ***Immobile ad uso residenziale, Fg. 143 part. 6630 sub. 5, via Giuseppe Rosati n. 27, piano T, Categoria A/4, Classe 3, vani 3, Rendita euro***

224,66, superficie catastale totale m² 55 Totale escluso aree scoperte 55 m².

L'appartamento per civile abitazione è posto al piano terra di un fabbricato residenziale che trova accesso dal civico 27 di Via Giuseppe Rosati in Manfredonia.

Lo stesso è composto da una zona giorno, una camera da letto, un bagno, un atrio ove è posto un piccolo ripostiglio, per una capienza catastale complessiva di 3 vani.

È esposta principalmente sui due lati Nord e Sud.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: altra unità immobiliare;
- a SUD: Via Giuseppe Rosati;
- a EST: altra unità immobiliare;
- a OVEST: sotto scala e altra unità immobiliare.

RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto edita dalla Provincia di Foggia.

RISPOSTA AL QUESITO 3

Il lotto pignorato è ubicato in un fabbricato realizzato negli anni 80, sito in zona centrale dell'abitato di Manfredonia (FG), facente parte di un complesso edilizio di 2 piani fuori terra.

L'intero corpo di fabbrica presenta una struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio ed una copertura piana.

L'altezza dell'immobile è di circa m 4.18 tuttavia quasi per tutto l'intero immobile vi è stata installata una controsoffittatura in cartongesso riducendo l'altezza in circa m 2,85.

Nel vano all'ingresso dell'immobile è posto un soppalco abusivo avente un'altezza da terra di circa m 2,37.

Il vano bagno che catastalmente era posto nel vano ingresso è stato eliminato e inserito tra il vano principale e il vano camera da letto come da piantina dello stato di fatto inserita nella risposta al quesito 4.

Le condizioni di manutenzione sono buone; le facciate esterne prevalentemente sono dipinte con quarzo di colore giallo pallido.

L'appartamento è collocato al piano terra e presenta una forma in pianta pressoché rettangolare.

L'altezza media interna è pari a m 2,85 (poiché è stato installato un controsoffitto in cartongesso).

È costituito da un ampio ingresso con annessa cucina, la zona è stata soppalcata per circa 8 m², un vano bagno, un corridoio che porta sia al vano camera da letto che all'atrio ove è posto un piccolo ripostiglio di circa 1,5 m².

Le pareti delle camere sono tinteggiate tutte con pitture decorative di pregio di colore diverso per ogni stanza.

Nelle stanze sono stati installati i controsoffitti anch'essi dipinti con pitture decorative.

La pavimentazione risulta essere in grés.

Nel vano bagno, atrio e ripostiglio sia la pavimentazione che il rivestimento risultano essere in ceramica.

Il bagno è dotato di wc, lavandino e doccia, mentre nel vano ripostiglio è installata la lavatrice e la caldaia.

I serramenti esterni sono in alluminio, con vetro camera.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento.

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

Alla presente relazione verrà allegato la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

L'immobile risulta accatastato ma la planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto (cfr risposta al quesito 4 e 4 bis).

In particolare si è riscontrato un soppalco nel vano ingresso (che dovrà essere demolito), l'abbattimento del bagno nel vano ingresso e il rifacimento in altra zona dell'immobile e il mezzanino che divide il corridoio dal vano camera da letto, così come rappresentato nell'allegata planimetria.

Si rappresenta tuttavia che tali difformità (tranne il soppalco che lo scrivente considera l'abbattimento) risultano sanabili con la presentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali della cosiddetta pratica edilizia "Scia",

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:

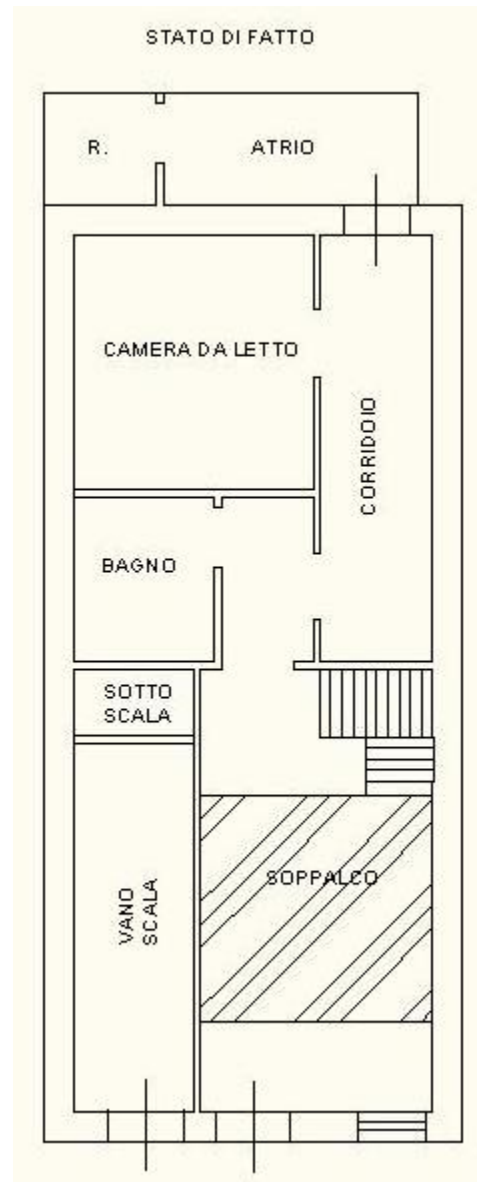
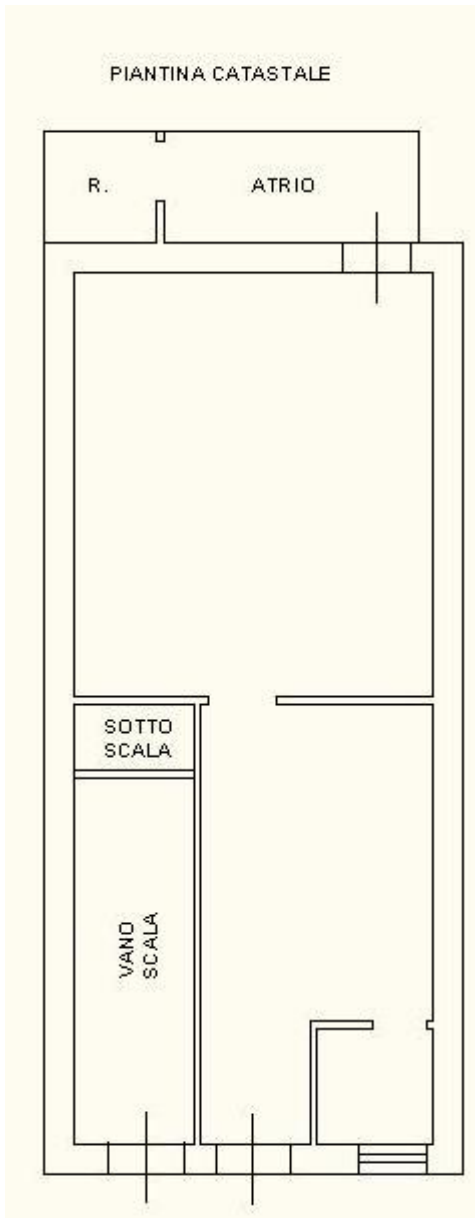
- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate 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.

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

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	55,00 m ²	55,00 m ²	H con controsoffitto: 2,85m



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 utilizzerà come richiesto la stima indiretta come segue:

- controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al m² fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

STIMA INDIRETTA DELL'IMMOBILE

Una valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 2° semestre anno 2020 risulta che il valore di mercato in €/m² per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di Abitazioni civili ubicata nel Comune di Manfredonia (FG) destinazione Residenziale, oscilla tra un valore minimo di 950,00 €/m² ed un valore massimo di 1.200,00 €/m².

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera un valor prossimo al valor massimo di mercato, equivalente a **€ 1.200,00 per metro quadrato.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: MANFREDONIA

Fascia/zona: Semicentrale/RIONE MONTICCHIO, CENTRO SCALORIA,RIONE CROCE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1450	L	5	6,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1200	L	4	5,5	N
Box	NORMALE	900	1200	L	5	6,5	N

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale del lotto, ovvero 55,00 m², si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$55,00 \text{ M}^2 \times 1-200,00 \text{ €/M}^2 = \text{€ } 66.000,00$$


A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari:

- ad € 4.000,00, spesa considerata necessaria per sanare l' abuso edilizio riscontrato per spostamento vano bagno, costruzione del mezzanino interno tra il vano corridoio e il vano camera da letto (escluso oneri comunali);
- ad € 2.000,00, spesa considerata necessaria per l'abbattimento del soppalco;
- al 4 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€ 57.600,00

Risposta al quesito 5

RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare urbana ad uso residenziale, posto rispettivamente al piano terra di un fabbricato sito in Manfredonia, alla Via Giuseppe Rosati n. 27.
DATI CATASTALI	Unità immobiliare per civile abitazione: <ul style="list-style-type: none"> • fg. 143 part. 6630 sub. 5, via Giuseppe Rosati n. 27, piano T, Categoria A/4, Classe 3, vani 3, Rendita euro 224,66, superficie catastale totale m² 55,00;
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 55,00 m ²
CONFINI	<ul style="list-style-type: none"> • a NORD: altra unità immobiliare; • a SUD: Via Giuseppe Rosati; • a EST: altra unità immobiliare; • a OVEST: sotto scala e altra unità immobiliare.
PROPRIETA'	Sig.ra 
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in stato d'uso dell'esecutata.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Unità immobiliare per civile abitazione realizzata con: - Concessione Edilizia n. 242 dell' 02/06/1977 prot. n.14359;
ABITABILITA'	Rilasciata in data 14 Marzo 1979 con n.8301 di Prot.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale non conforme allo stato dei luoghi; presenza di irregolarità edilizia per costruzione del soppalco.
PREZZO BASE	€ 57.600,00

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla Sig.ra . in qualità di proprietaria, come risulta dalle bollette di gas e luce.

Per quanto riguarda l'acqua, nel condominio è installato un unico contatore, le spese dell'acqua vengono ripartite attraverso dei contatori parziali, si precisa che la lettura del sottocontatore dell'acqua viene indicata a nome del sig (marito dell'esecutata).

La ripartizione delle spese per l'acqua viene gestita da un interno del condominio (composto da tre immobili compreso quello dell'esecutata).

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le spese condominiali sono di tipo ordinario poiché la debitrice dichiarava durante le operazioni peritali che il condominio viene gestito da un interno e che le spese condominiali riguardano la sola ripartizione dell'acqua poiché vi è un unico contatore generale per tutti gli immobili.

RISPOSTA AL QUESITO 9

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

Atto esecutivo o cautelativo, trascritto il 26.06.2019 ai nn. 14133/10666, nascente da verbale di pignoramento immobili dell'11.06.2019, Tribunale di Foggia, rep. n° 3105, a favore del BANCO BPM S.P.A. con sede in Milano - codice fiscale 00715120150 1/1 di piena proprietà e contro nata a San Giovanni Rotondo (FG) il codice fiscale 1/1 di piena proprietà;

Ipoteca volontaria trascritta il 15.06.2007 ai nn. 15166/2756 (Concessione a garanzia di mutuo fondiario) a seguito di atto notarile pubblico, Notaio BORRELLI

Domenica di Manfredonia (FG) del 12 giugno 2007, numero di repertorio 6153, Importo Totale Mutuo Euro 90.000,00, durata anni 30, a favore della BANCA POPOLARE di NOVARA S.P.A. con sede in Novara - codice fiscale 01848410039 (domicilio ipotecario eletto a Foggia in Via Conte Appiano n.12), 1/1 di piena proprietà e contro

nata a San Giovanni Rotondo (FG) il ... 1/1 di piena proprietà e in qualità di debitrice non datrice di ipoteca nata a Manfredonia il

RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Manfredonia (FG), è stato possibile accertare che l'immobile di civile abitazione ha avuto la concessione edilizia n.242 del 02/06/1977 prot. n.14359.

L'immobile risulta dotato del Permesso di Abitabilità rilasciata in data 14 marzo 1979 con n. 8301 di Prot.

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di certificazione energetica, per cui lo scrivente CTU ha provveduto a redigerla.

L'attestato di prestazione energetica è di classe E.

RISPOSTA AL QUESITO 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Per l'immobile esaminato, sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199, per cui l'esecutata ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Azienda Regionale per la Casa e l'Abitare di Capitanata (ex I.A.C.P. della Provincia di Foggia), ovvero ad altro istituto autonomo, per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati, prima che sia disposta la vendita.

Geom. Angelo di MATTEO

Via Sant'Antonio 160 – 71121 Foggia (FG)

Email: angelodimatteo@gmail.com Pec: angelo.dimatteo@geopec.it

Con la presente relazione, che si compone di 21 pagine e VIII 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.

Allegati

- a) Documenti catastali*
- b) Documenti comunali*
- c) Orto foto*
- d) Foto dell'immobile*
- e) Bollette dell'esecutata*
- f) Operazioni peritali*
- g) Attestato prestazione energetica*

Foggia, 28.06.2021

L'esperto

Geom. Angelo di Matteo