

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.Es. n. 94/2020

Sig. [REDACTED] *c/ Sig.ra* [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO I : Tabella riassuntiva

ALLEGATO II: Nomina, Giuramento, Ricevuta di trasmissione

ALLEGATO III: Visura Planimetrica, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Documentazione urbanistica

ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico

ALLEGATO V: Documentazione Fotografica

ALLEGATO VI: Quotazione OMI

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 16.04.2021 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla Dott.ssa Stefania Rignanese.

In data 15.12.2021, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
 - 1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;
 - 1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;
 - 1quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
 - 1quinqies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
 - 2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

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

aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario. In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

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

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

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

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

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

INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

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

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

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

In data 16.07.2022 alle ore 16.00 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza dell'Avv. Salvatore Settembre, 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 civile abitazione posta al piano T-1-2 di un fabbricato urbano sito in APRICENA (FG), Via Fratelli Bandiera n. 29, identificata al N.C.E.U. Foglio 39 part. 2766 sub. 4, Categoria A/4, Classe 3, vani 8,5, R.C. euro 658,48. S.C. 219 mq” in ditta alla sig.ra [REDACTED]
[REDACTED].

LOTTO I

“ Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano T-1-2 di un fabbricato urbano sito in APRICENA (FG), Via Fratelli Bandiera n.29, identificata al N.C.E.U. Foglio 39 part. 2766 sub. 4, Categoria A/4, zona, Classe 3, vani 8,5, R.C. euro 658,48. S.C. 219 mq” in ditta alla sig.ra ██████████

L'unità immobiliare ad uso residenziale fa parte di un fabbricato la cui costruzione risale a circa 30 anni fa e trova accesso diretto dalla strada pubblica di Via Fratelli Bandiera al n. 29, in Apricena.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto principalmente a Sud - Est con aperture in facciata, un balcone ed un terrazzo al piano secondo

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

- a NORD: altra u.i.;
- a SUD: Via Fratelli Bandiera;
- a EST: Via Fratelli Bandiera;
- a OVEST: Via Caduti Sul Lavoro.

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 2016 tratta dal SIT della Regione Puglia.

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 un Certificato Ipotecario rilasciato dall' Agenzia delle Entrate, Ispezione n. T289126 del 11.06.2020.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (11.06.2020).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 11.06.2020

Verbale di pignoramento immobili del 10.02.2020, num. rep. n. 743/2020 - a favore [REDACTED] nato a [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 .

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.

L'immobile costituente un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, risulta in ditta alla Sig.ra [REDACTED] per la quota proprietaria di 1/1.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Immobile realizzato in sopraelevazione su fabbricato esistenti di cui già proprietari, permesso a costruire in sanatoria n.8/2015 del 21.05.2015

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 Apricena (FG):

Foglio 39 part. 2766 sub. 4, Categoria A/4, Classe 3, vani 8,5, R.C. euro 658,48. S.C. 219 mq, in ditta alla sig.ra [REDACTED] per la quota 1/1.

RISPOSTA AL QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano T-1-2 di un fabbricato urbano sito in APRICENA (FG), Via Fratelli Bandiera n.29, identificata al N.C.E.U. Foglio 39 part. 2766 sub. 4, Categoria A/4, Classe 3, vani 8,5, R.C. euro 658,48. S.C. 219 mq.”

L'unità immobiliare trova accesso dal civico 29 di Via Fratelli Bandiera in Apricena (Fg).

La stessa è composta da un vano scala con consente l'accesso al primo, a sua volta costituito un soggiorno, una cucina, un bagno, quattro camere e un ripostiglio. Attraverso una ulteriore scala si accede al piano secondo, dove si sviluppa un unico vano centrale, con bagno e terrazzo.

È caratterizzata da tripla esposizione a sud, est ed ovest, con finestre, un balcone balconi e n terrazzo.

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 (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 sono buone con le facciate esterne rivestite in parte con lastre in pietra ed in parte con intonaco di colore chiaro.

L'appartamento di che trattasi si sviluppa su due piani, collegati tra loro a mezzo di scala interna: al primo piano troviamo un ampio soggiorno, una cucina, un ripostiglio, quattro camere ed un bagno: si presenta con forma in pianta rettangolare, per una estensione di circa 115 mq, altezza 3,15 metri con un solo balcone. Il piano superiore risulta invece costituito da un unico vano, oltre bagno e terrazzo scoperto.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone: le pareti delle camere sono tinteggiate in pittura murale di colore chiaro per ogni stanza; la pavimentazione risulta essere in grés di colore diverso per ogni camera, la cucina risulta piastrellata con mattonelle di ceramica quadrate di colore chiaro fino ad una altezza di 2,80 m. I bagni sono dotati dei sanitari, lavandino, vasca e doccia, rivestiti fino a 2,80 con piastrelle in ceramica di forma quadrata.

I serramenti interni ed esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le porte interne sono marroni in legno tamburato.

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

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.

RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”*.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla 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 Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta Piano Primo	120,00	120,00	3,10m
Area Scoperta Piano Primo	5,00	1,50	
Area Coperta Piano Secondo	51,00	51,00	
Area Scoperta Piano Secondo	40,00	8,00	
Totale		180,50	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

<i>Superficie Commerciale Immobile</i>	<i>180,50 mq</i>
--	------------------

STIMA DELL'IMMOBILE

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato del bene pignorato, si è preferito nella fattispecie procedere per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

Con tale metodologia è stato possibile di svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

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

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

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2022 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di Abitazioni di tipo residenziale ubicata nel Comune di Apricena (FG), destinazione Residenziale, oscilla tra un valore minimo di 450,00 €/mq ed un valore massimo di 650,00 €/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 un valor prossimo al valor massimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a

€ 600,00 per metro quadrato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA PROSPICIENTE LA S.S. PER S. SEVERO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

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	450	650	L	1,7	2,5	N
Box	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero lotto, ovvero 216 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$180,50 \text{ MQ} \times 600,00 \text{ €/MQ} = \text{€ } 108.500,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
 € 103.000,00

RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Apricena (Fg) alla Via Fratelli Bandiera n. 29.
DATI CATASTALI	Foglio 39 part. 2766 sub. 4, Categoria A/4, Classe 3, vani 8,5, R.C. euro 658,48. S.C. 219 mq. in ditta alla sig.ra ██████████ per la quota 1/1.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 180,50 mq
CONFINI	NORD: altra unita immobiliare; SUD: Via Fratelli Bandiera; EST: Via Fratelli Bandiera; OVEST: Via Caduti Sul Lavoro.
PROPRIETA'	Sig.ra ██████████ per la quota di 1/1.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso al debitore
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Permesso a costruire in sanatoria n. 08.2015 del 21.05.2015 rilasciato dal Comune di Apricena
AGIBILITA'	Non rinvenuta
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi
PREZZO BASE	€ 103.000,00

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla Sig.ra [REDACTED].

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

Verbale di pignoramento immobili del 10.02.2020, num. rep. n. 743/2020 - a favore [REDACTED] nato a [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1.

RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena (FG), è stato possibile accertare che l'immobile ad uso residenziale, è stato realizzato con Permesso a costruire in Sanatoria n. 08.2015 del 21.05.2015. (all. III). Non presente negli archivi comunali certificato di agibilità.

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è privo di certificazione energetica e nello stato di fatto non ci si trova nelle condizioni di poterla produrla in quanto mancante dei documenti relativi all'impianto.

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 20 pagine e VI 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, 02.03.2023

L'esperto

Ing. Daniele Russo

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.Es. n. 94/2020

Sig. [REDACTED] *c/ Sig.ra* [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva

TRIBUNALE DI FOGGIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI -

R.G. Es. n. 94.2020

TABELLA RIASSUNTIVA

TIPOLOGIA DEL BENE	Immobile ad uso residenziale
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 divisori interni in laterizio e tetto piano.</p> <p>L'appartamento di che trattasi si sviluppa su due piani, collegati tra loro a mezzo di scala interna: al primo piano troviamo un ampio soggiorno, una cucina, un ripostiglio, quattro camere ed un bagno: si presenta con forma in pianta rettangolare, per una estensione di circa 115 mq, altezza 3,15 metri con un solo balcone. Il piano superiore risulta invece costituito da un unico vano, oltre bagno e terrazzo scoperto.</p> <p>Le condizioni di manutenzione interne sono buone: le pareti delle camere sono tinteggiate in pittura murale di colore chiaro per ogni stanza; la pavimentazione risulta essere in grés di colore diverso per ogni camera, la cucina risulta piastrellata con mattonelle di ceramica quadrate di colore chiaro fino ad una altezza di 2,80 m.</p> <p>I bagni sono dotati dei sanitari, lavandino, vasca e doccia, rivestiti fino a 2,80 con piastrelle in ceramica di forma quadrata.</p> <p>I serramenti interni ed esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le porte interne sono marroni in legno tamburato.</p> <p>Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento.</p>
UBICAZIONE	L'appartamento trova accesso da Via Fratelli Bandiera n. 29 in Apricena.
DATI CATASTALI	“ Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano T-1-2 di un fabbricato urbano sito in APRICENA (FG), Via Fratelli Bandiera n.29, identificata al N.C.E.U. Foglio 39 part. 2766 sub. 4, Categoria A/4, Classe 3, vani 8,5, R.C. euro 658,48. S.C. 219 mq.”
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 180,50 mq
CONFINI	Appartamento <ul style="list-style-type: none">• a NORD: altra unità immobiliare;• a SUD: Via Fratelli Bandiera;• a EST: Via Fratelli Bandiera;• a OVEST: Via Caduti sul Lavoro.
PROPRIETA'	Sig.ra ██████████ per la quota di 1/1 di proprietà.

TITOLO DI PROVENIENZA	Immobile realizzato in sopraelevazione su fabbricato esistente Edifici di cui già proprietario
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	Verbale di pignoramento immobiliare del 10.02.2020, num. rep. n. 743/2020 - a favore [REDACTED] nato a [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 .
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso al debitore
REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA	Immobile realizzato con permesso a costruire in sanatoria del 21.05.2015 n. 08.2015
AGIBILITA'	Non rinvenuta
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi
PREZZO BASE	€ 103.000,00

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.Es. n. 94/2020

Sig. [REDACTED] *c/ Sig.ra* [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO II

Nomina, Giuramento, Ricevuta di trasmissione

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu

T R I B U N A L E D I F O G G I A

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

esaminati gli atti;

vista l'istanza di vendita presentata dal creditore procedente;

applicato l'art. 569, comma 1, c.p.c.

nomina

quale esperto, al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 *bis*, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c. **ing. Daniele Russo;**

convoca

l'esperto davanti a sé, per il giorno 15.12.2021 alle ore 9:00/11:00, onde riceverne il giuramento di cui all'art. 161, comma 1, disp. att. c.p.c.;

fissa

per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti l'udienza del 14.6.2022;

dispone

che il creditore pignorante, ove non vi abbia già provveduto, notifichi avviso ai creditori iscritti, ai sensi dell'art. 498 c.p.c.;

dispone

altresì che, in caso di pignoramento di beni indivisi, l'avviso ex art. 599 c.p.c. contenga espressamente l'informazione che il/i comproprietario/i ha/hanno la possibilità di ottenere l'assegnazione della/e quota/e ideale/i del/degli immobile/i oggetto di pignoramento, dietro versamento del relativo prezzo, nella misura che verrà determinata dall'esperto nella relazione peritale (ipotesi praticabile purché, all'udienza, non sorga controversia fra le parti); a tale scopo, l'avviso al/ai comproprietario/i, dovrà contenere, oltre a quanto previsto dall'art. 180 disp. att. c.p.c.:

- 1) l'indicazione della natura del/i bene/i indiviso/i oggetto di pignoramento, il Comune in cui esso/i si trova/trovano, l'ubicazione, gli estremi di identificazione catastale e il relativo prezzo, così come verrà determinato dall'esperto nella relazione peritale;
- 2) l'invito a formulare, entro la prossima udienza, ove interessato/i, un'offerta diretta ad ottenere l'assegnazione della/e quota/e ideale/i del/degli immobile/i oggetto di pignoramento, dietro

versamento del relativo prezzo (in caso di più comproprietari, gli stessi potranno richiedere congiuntamente l'assegnazione della/e quota/e ideale/i pignorata/e);

- 3) l'avviso che le spese derivanti dal trasferimento della/e quota/e ideale/i dello/degli immobile/i oggetto di pignoramento saranno a carico dello/degli assegnatario/i e che, a tal fine, nonché allo scopo di garantire la serietà della richiesta di assegnazione, il/i comproprietario/i dovrà/dovranno depositare in cancelleria, a titolo di fondo spese, entro il giorno precedente a quello dell'udienza, una somma pari a un quinto del prezzo di assegnazione (somma da versare su libretto di deposito bancario intestato alla procedura esecutiva e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, presso la filiale dell'Unicredit Banca di Roma s.p.a. avente sede nel Palazzo di Giustizia);
- 4) l'invito a comparire alla prossima udienza, davanti al giudice dell'esecuzione, per sentir dare i provvedimenti conseguenti all'istanza di assegnazione eventualmente formulata, con avvertimento che la stessa potrà trovare accoglimento purché non vi sia il dissenso di una delle parti;
- 5) l'avviso che, in caso di accoglimento dell'istanza di assegnazione, l'emissione del relativo provvedimento di trasferimento sarà condizionata al versamento, da parte del/degli assegnatario/i, in un termine non superiore a tre mesi, del prezzo determinato per ciascun bene;
- 6) l'avviso che, in mancanza di istanza di assegnazione, ovvero nel caso in cui la stessa non possa trovare accoglimento per dissenso di una delle parti, verranno adottati i provvedimenti ordinariamente previsti dall'art. 600, comma 2, c.p.c.;

Manda alla cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento all'esperto nonché per la comunicazione alle parti almeno trenta giorni prima della data dell'udienza.

Foggia, addì 16/04/2021

Il G.E.

Stefania Rignanese

ING. DANIELE RUSSO

Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
E-mail: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

All'attenzione dell'Ill.mo Giudice
Dott.ssa Stefania Rignanese
TRIBUNALE di FOGGIA
Terza Sezione Civile

Oggetto: Accettazione incarico e giuramento di rito, n.R.G. 94.2020

Lo scrivente, **ing. Daniele RUSSO**, nato a Foggia il 13.11.1984, C.F. RSSDNL84S13D643O, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2969, con domicilio professionale in Foggia alla Via Ruffilli n.3,

PREMESSO

Che con provvedimento del 11.04.2021 la S.V. nominava lo scrivente Esperto Estimatore nella procedura n. 94.2020 pendente dinanzi il Tribunale di Foggia, con la presente

ACCETTA

l'incarico e presta il giuramento di rito:

“Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi.”

Tanto si doveva.

FOGGIA, LUNEDI 06 DICEMBRE 2021

Ing. Daniele Russo

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.Es. n. 94/2020

Sig. [REDACTED] *c/ Sig.ra* [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO III

Visura Planimetrica, Sovrapp. Catasto-Ortofoto, Documentazione Urbanistica (LOTTO I)

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0000953 del 05/01/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Apricena

Via Fratelli Bandiera

civ. 29

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 39

Particella: 2766

Subalterno: 4

Compilata da:

Buzzerio Carmine Carlo

Iscritto all'albo:

Geometri

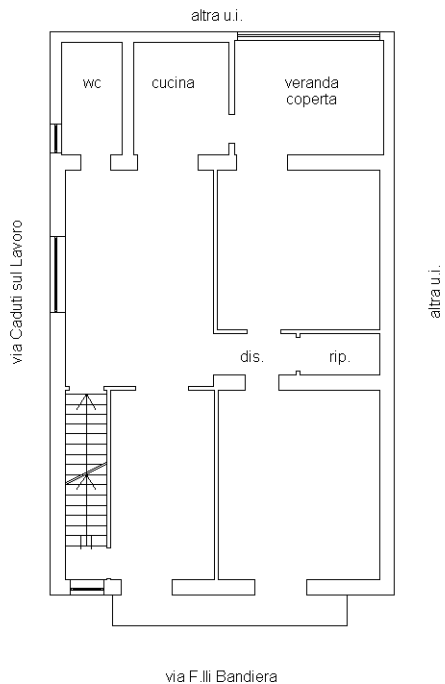
Prov. Foggia

N. 1175

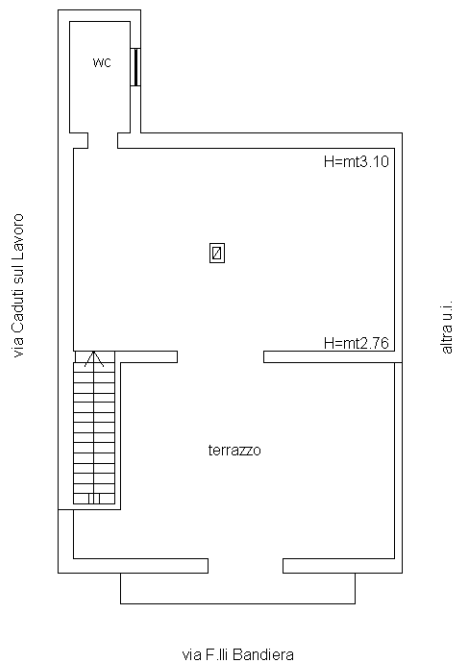
Scheda n. 1

Scala 1:200

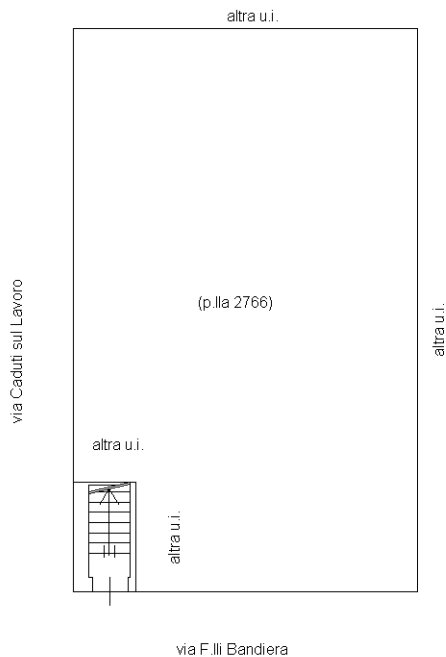
PRIMO PIANO
H=3.15mt



SECONDO PIANO
Hmed=2.93mt



PIANO TERRA



Nord

Ultima planimetria in atti

Cerca particella

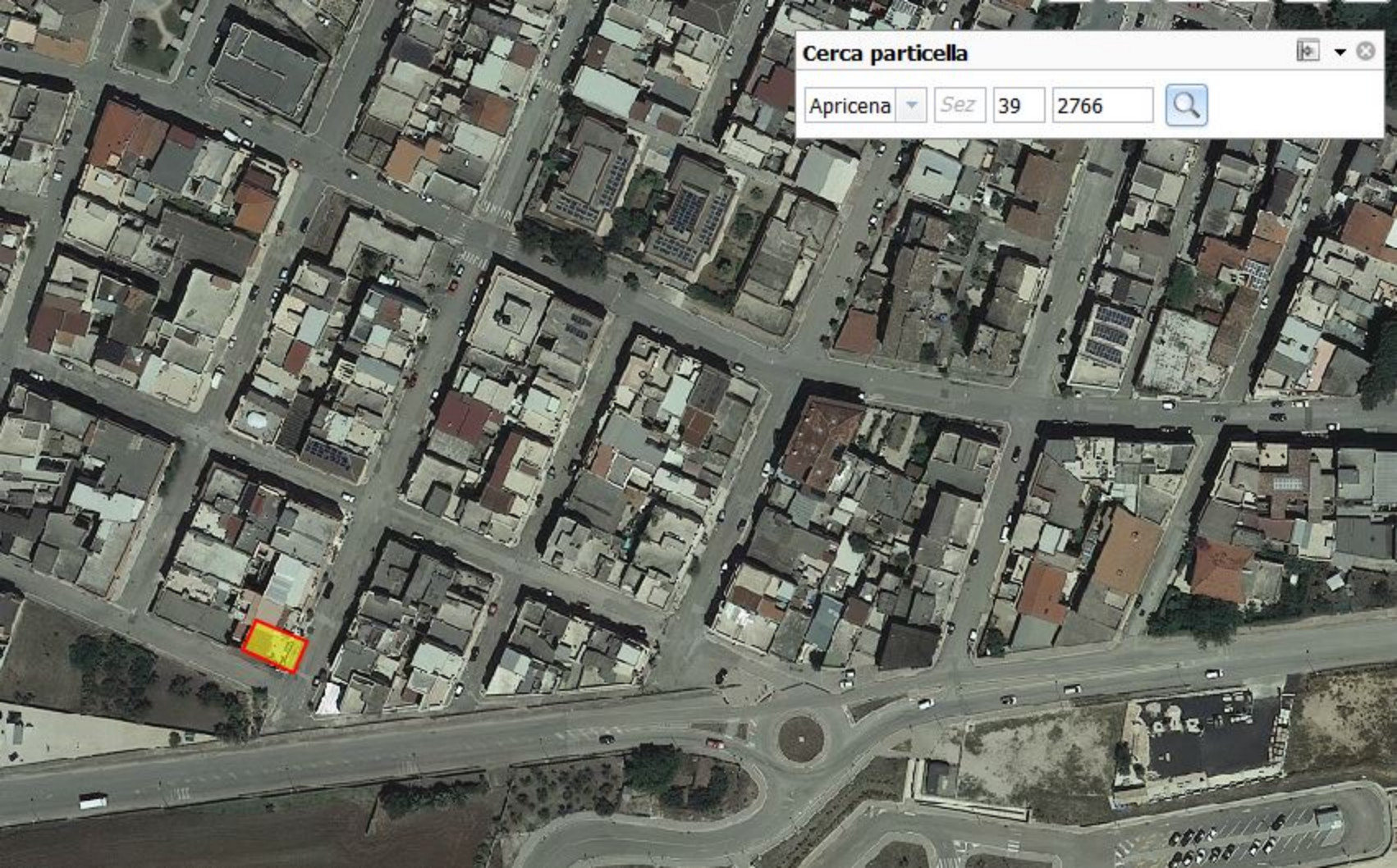


Apricena

Sez

39

2766



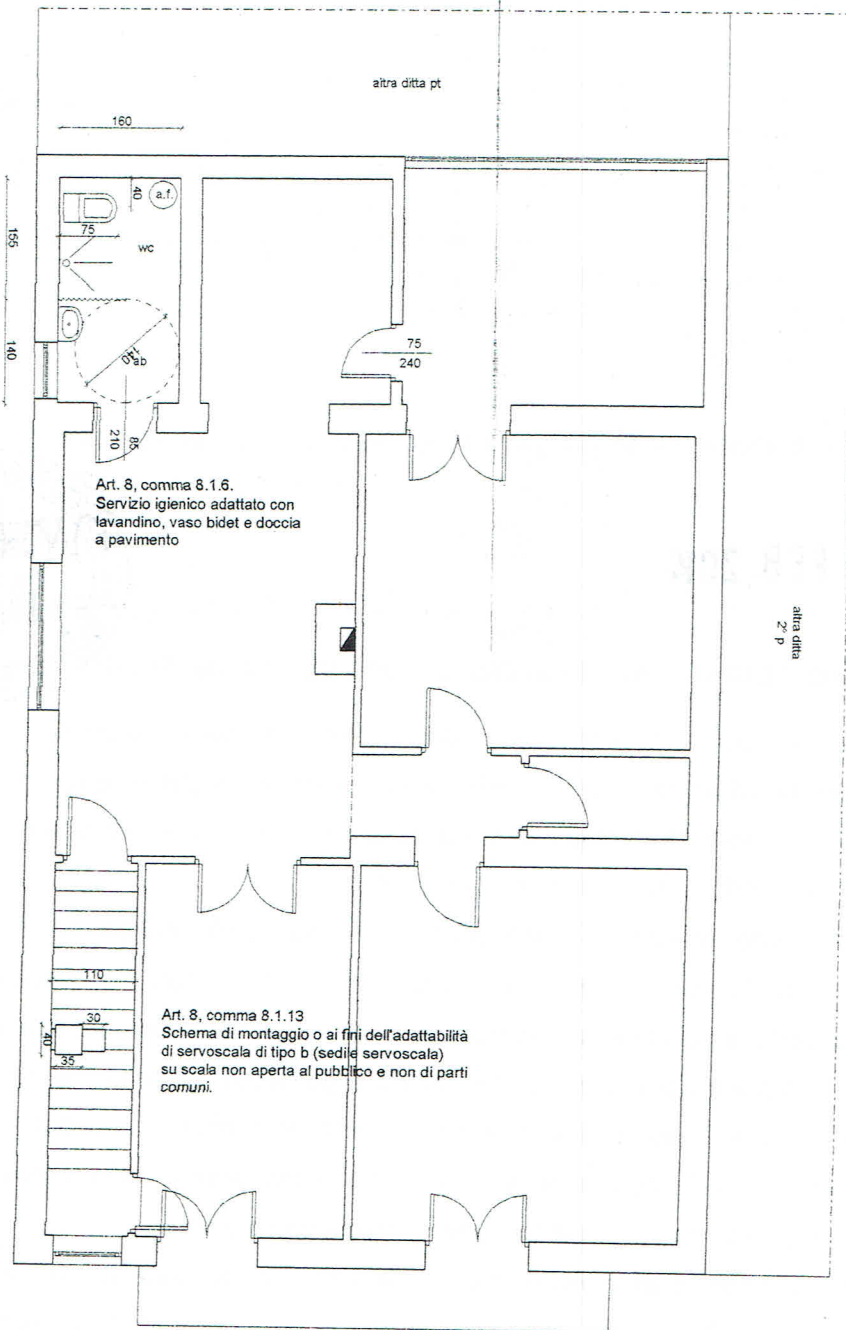
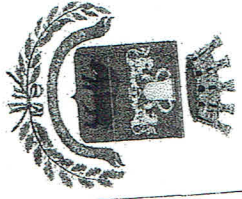


Grafico relativo al DM 236 del 14.06.89, art. 10 comma 10.1.
PIANO PRIMO. Scala 1:100.



MICHELE VIOLANO ARCHITETTO
VIA VOSTOK N. 15 APRICENA FG TEL. 0882641088
 email: michele.violano@alice.it - email certificata: michele.violano@archiworldpec.it



**Città di
APRICENA (FG)**

Oggetto:
 Richiesta di PoC art. 36 DPR 380/01 e s.m.i.
 (art. 13 L. 47/85)
 per immobile sito in via F.lli Bandiera
 piano primo e secondo civico 31

Committente:
Maria LANGE
 Apricena c. da San Sabino
 c.f. LNGMRA54R67A339B
Paupje Flores



Aggiornamenti

TAVOLA 2
 grafici di rilievo e di progetto
 scala 1:100

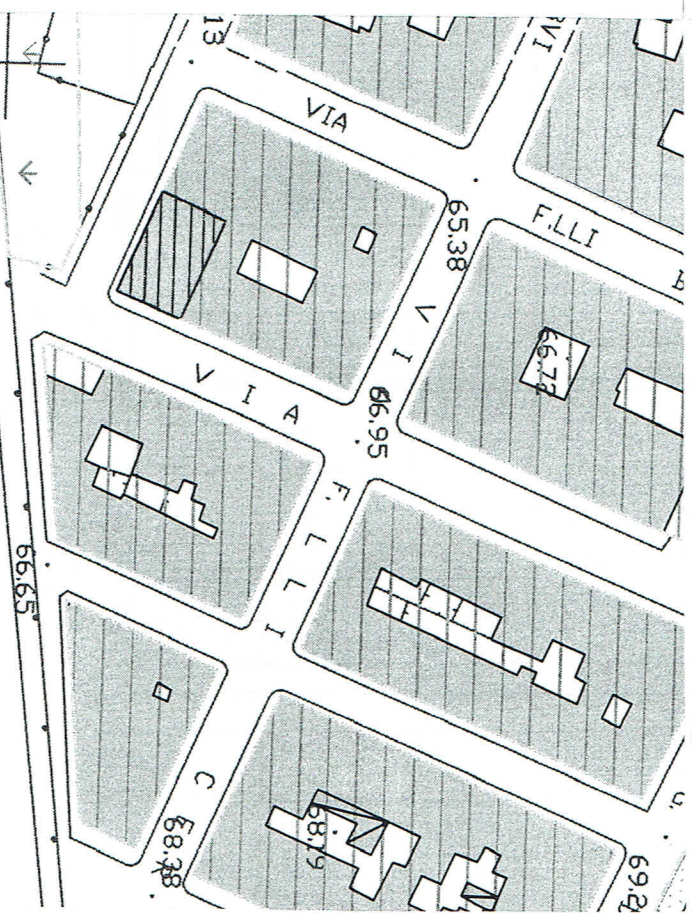
Data

20 FEB. 2014

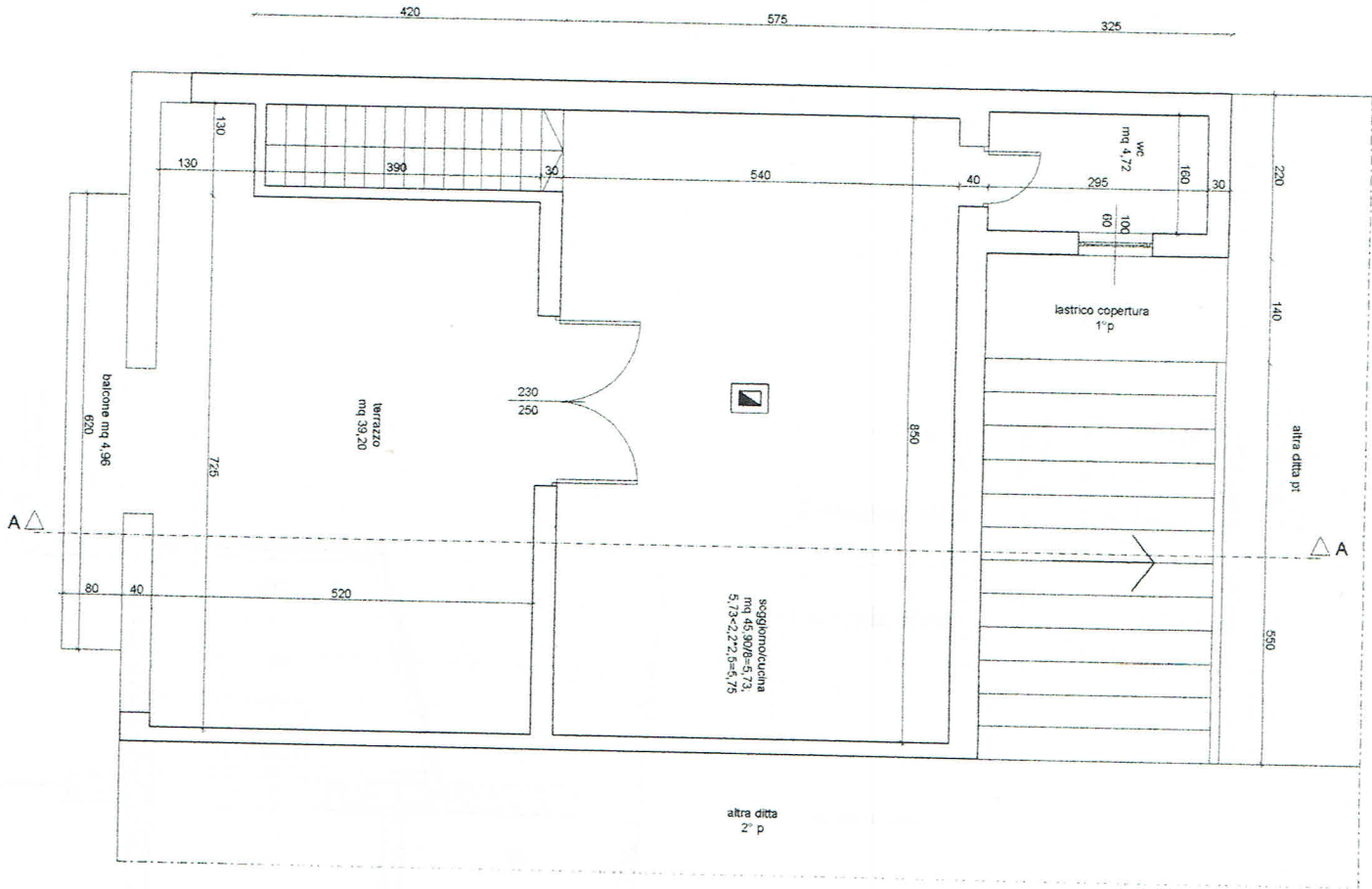
Timbro



A norma di legge il presente elaborato non potrà essere riprodotto o consegnato a terzi né utilizzato per scopi diversi da quello di destinazione senza l'autorizzazione scritta del tecnico progettista che ne detiene la proprietà

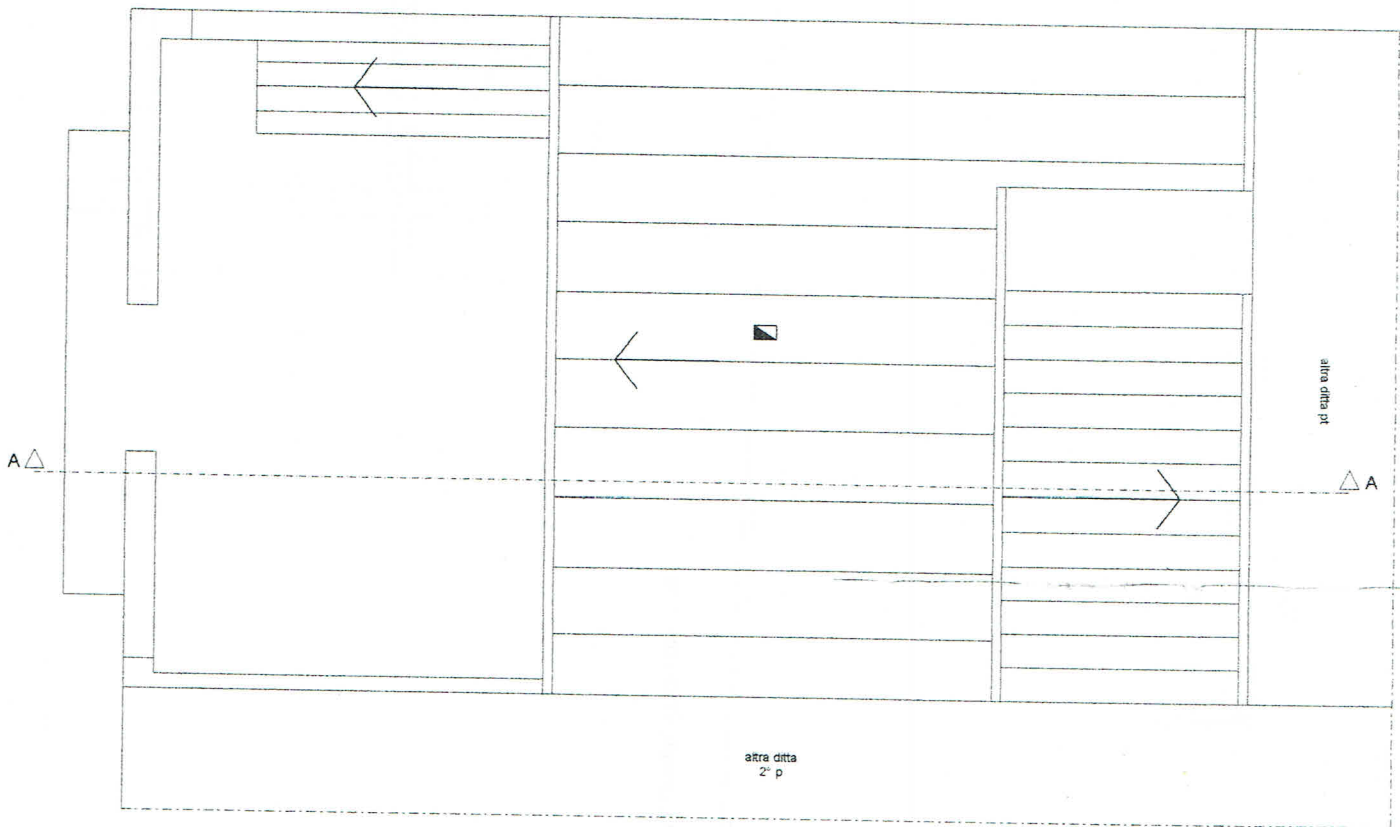


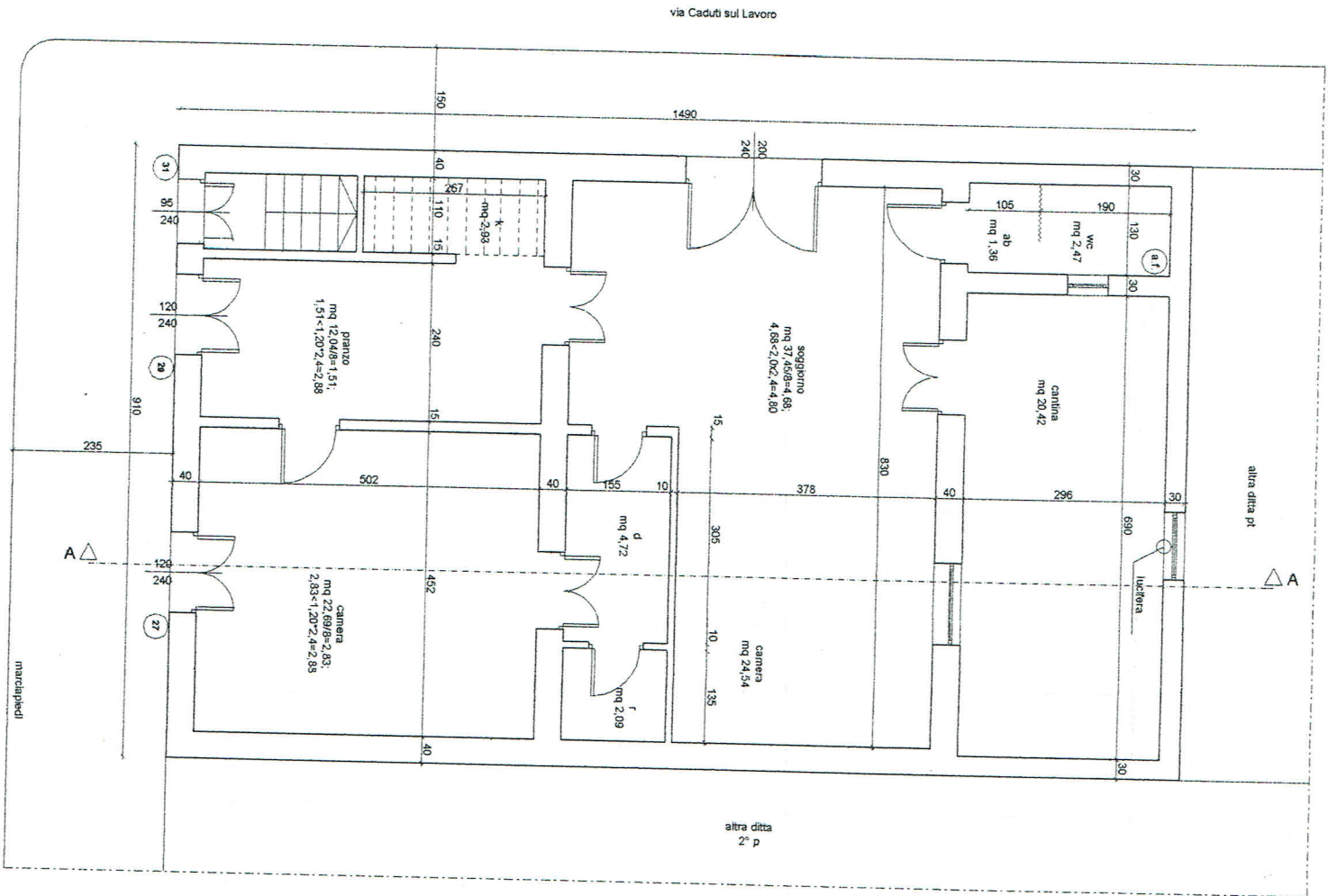
PIANTA PIANO SECONDO STATO DI FATTO



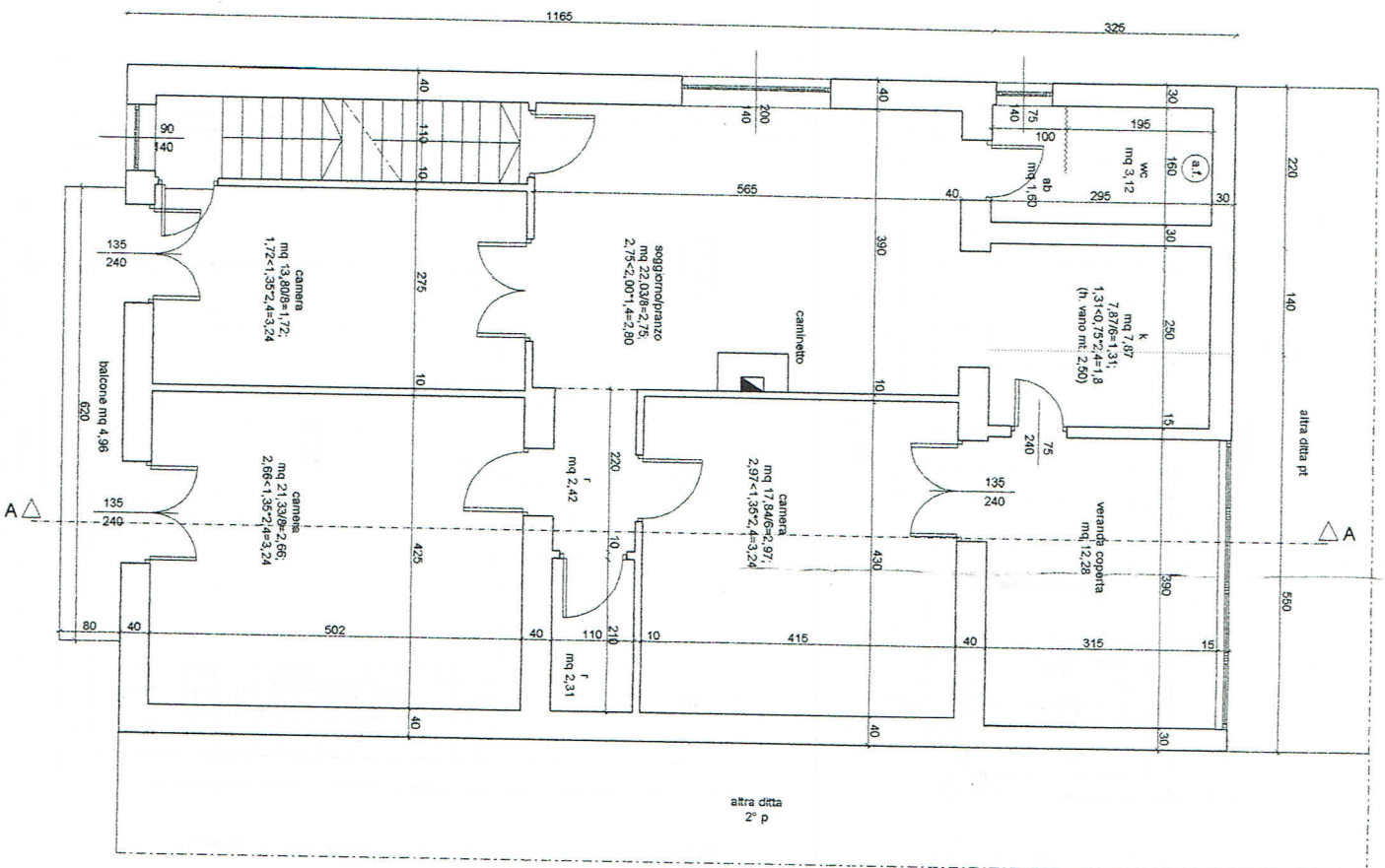
DETERMINAZIONE VOLUMETRIA A PS
 - ml 9,10 x ml 5,75 x h lorda media mt. 2,93 mt. = 153,31 mc;
 - ml 3,25 x ml 2,20 x h lorda media ml 3,36 = 24,02 mc;
 - ml 1,30 x ml 3,90 x h lorda media ml 1,55 = 7,85 mc;
 Tot mc PP = 153,31+24,02+7,85= mc 185,18.
 VOLUMETRIA ABUSIVA IN PS : mc 185,18

PIANTA DELLE COPERTURE STATO DI FATTO





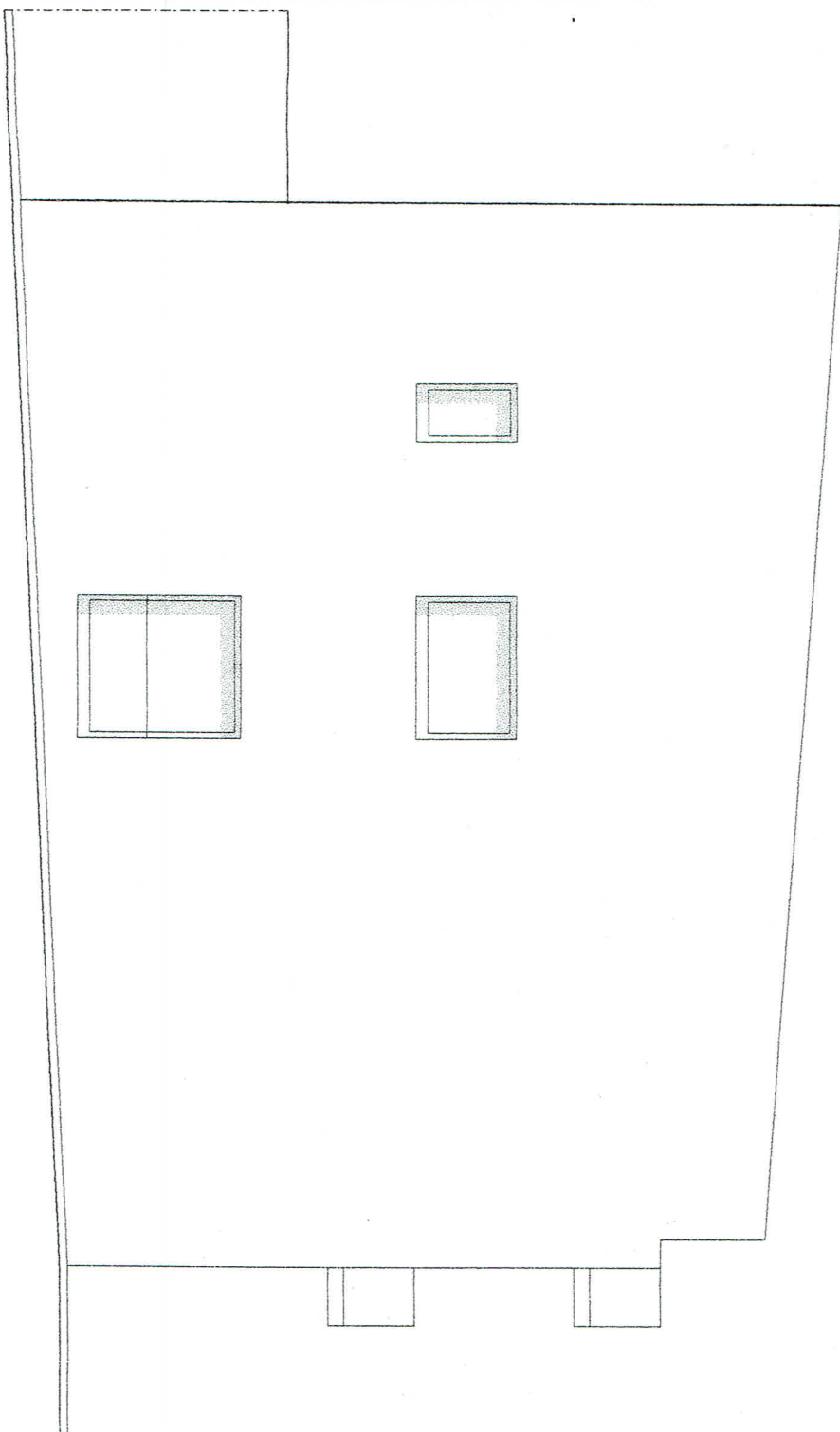
PIANTA PIANO TERRA DI PROGETTO



PIANTA PIANO PRIMO DI PROGETTO

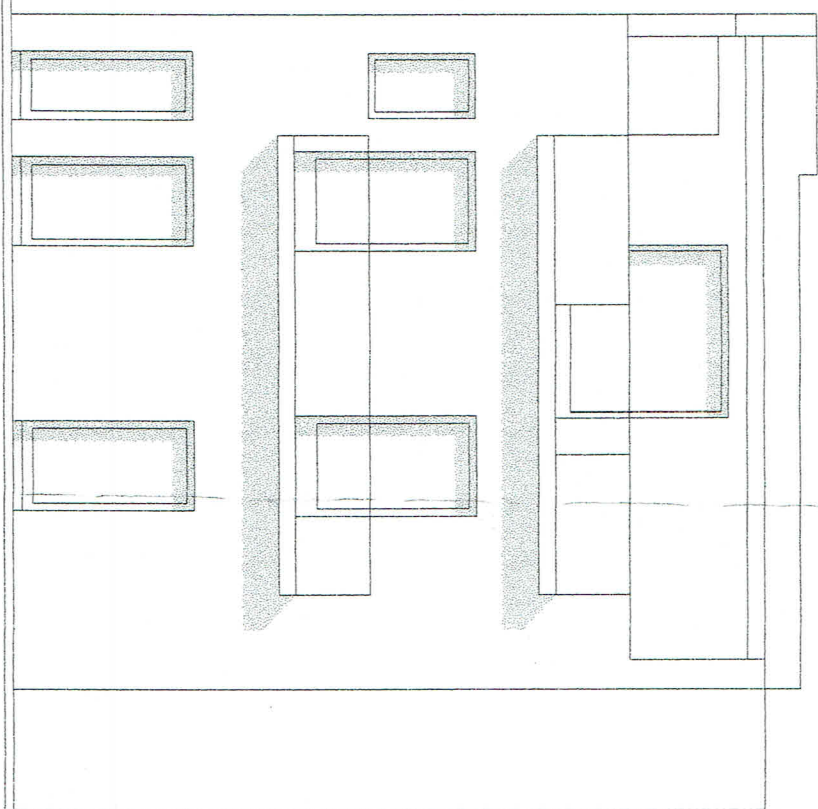


PROSPETTO SU VIA CADUTI SUL LAVORO DI PROGETTO

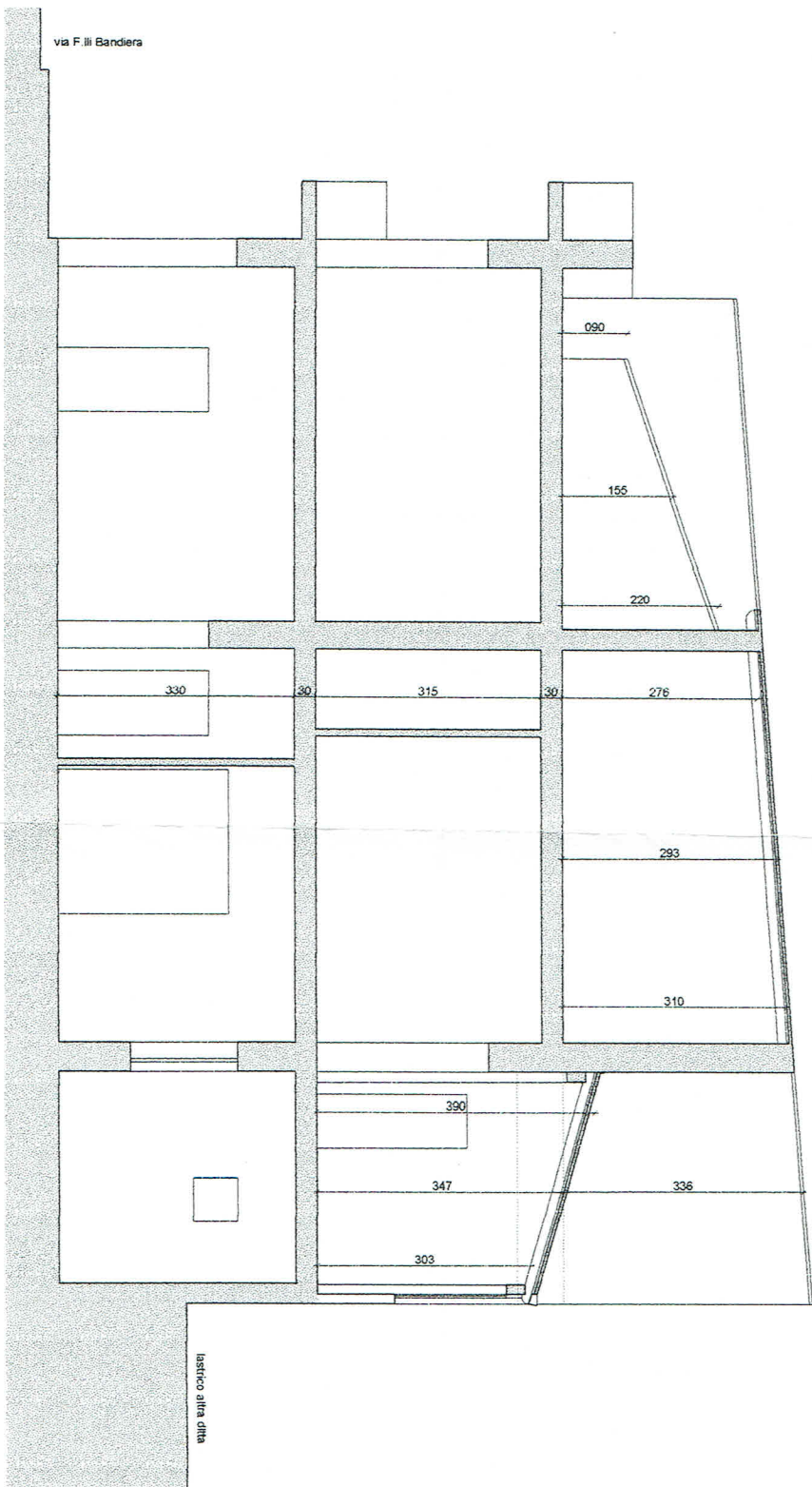


via F.lli Bandiera

via Caduti sul Lavoro



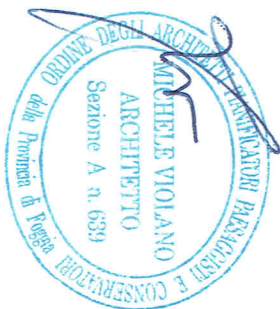
PROSPETTO SU VIA F. LLI BANDIERA DI PROGETTO



via F.lli Bandiera

edificio alla ditta

SEZIONE A-A DI PROGETTO



TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.Es. n. 94/2020

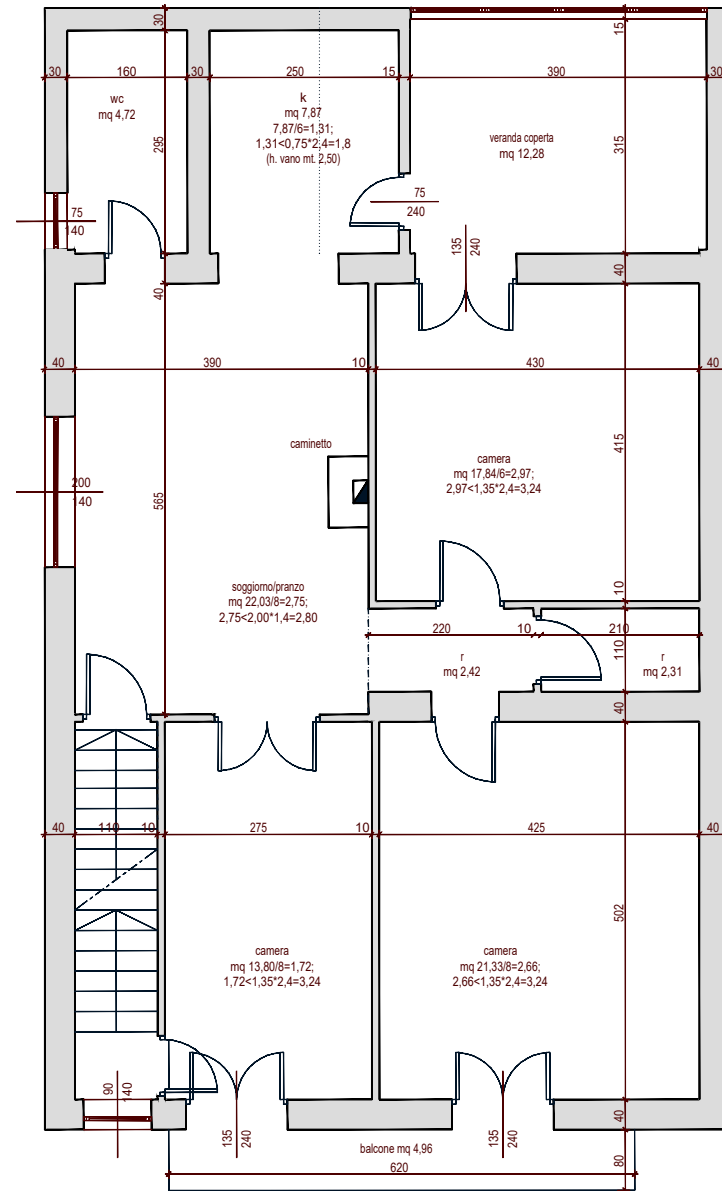
Sig. [REDACTED] *c/ Sig.ra* [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO IV

Rilievo Planimetrico

PIANO PRIMO

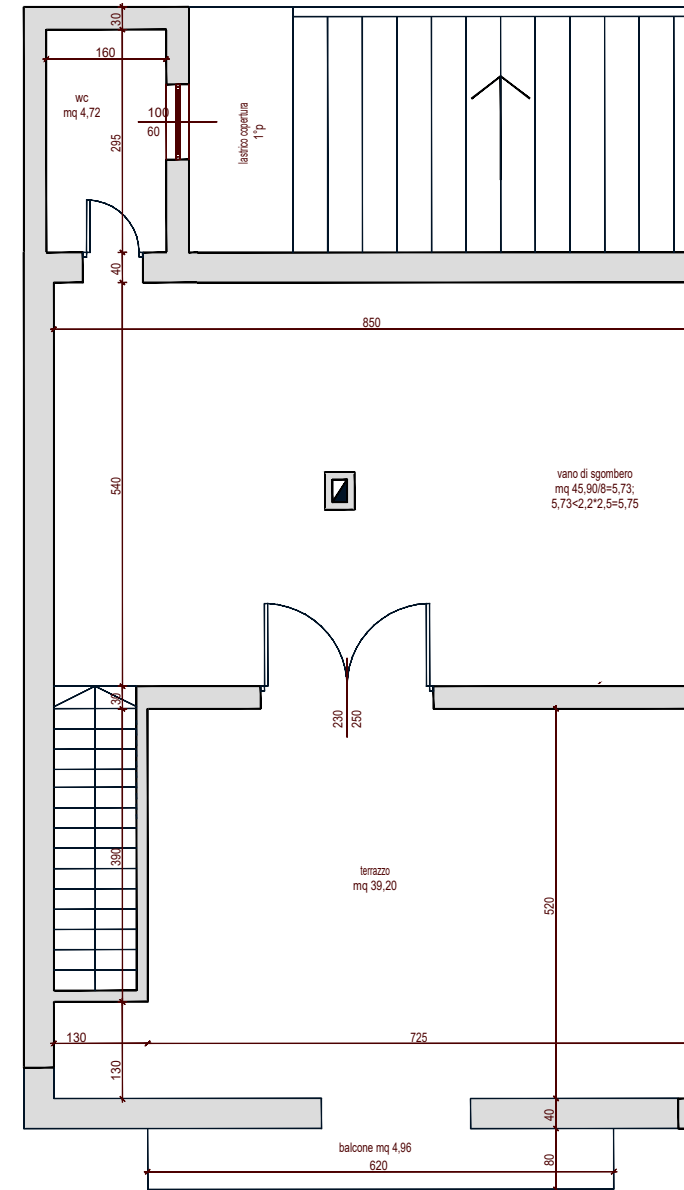


VIA CADUTI SUL LAVORO

ALTRA U.I.

VIA FRATELLI BANDIERA

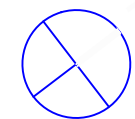
PIANO SECONDO



VIA CADUTI SUL LAVORO

ALTRA U.I.

VIA FRATELLI BANDIERA



SCALA 1:100

SUPERFICIE NETTA COPERTA: MQ 171,00

SUPERFICIE COMMERCIALE: MQ 9,50

Ing. Daniele Russo
Via Ruffilli, 3 - 71121 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it
Pec: danielle.russo1@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

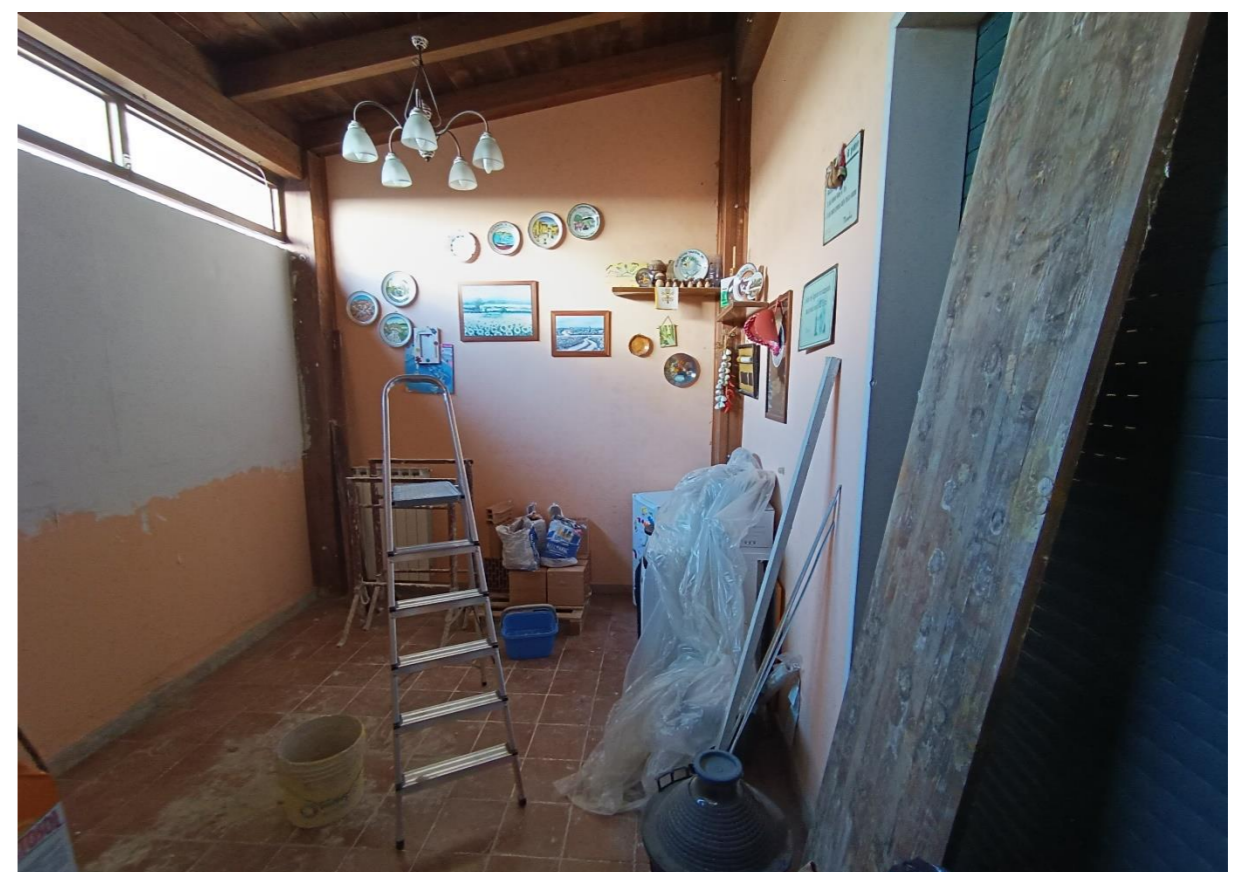
R.G.Es. n. 94/2020

Sig. [REDACTED] *c/ Sig.ra* [REDACTED]

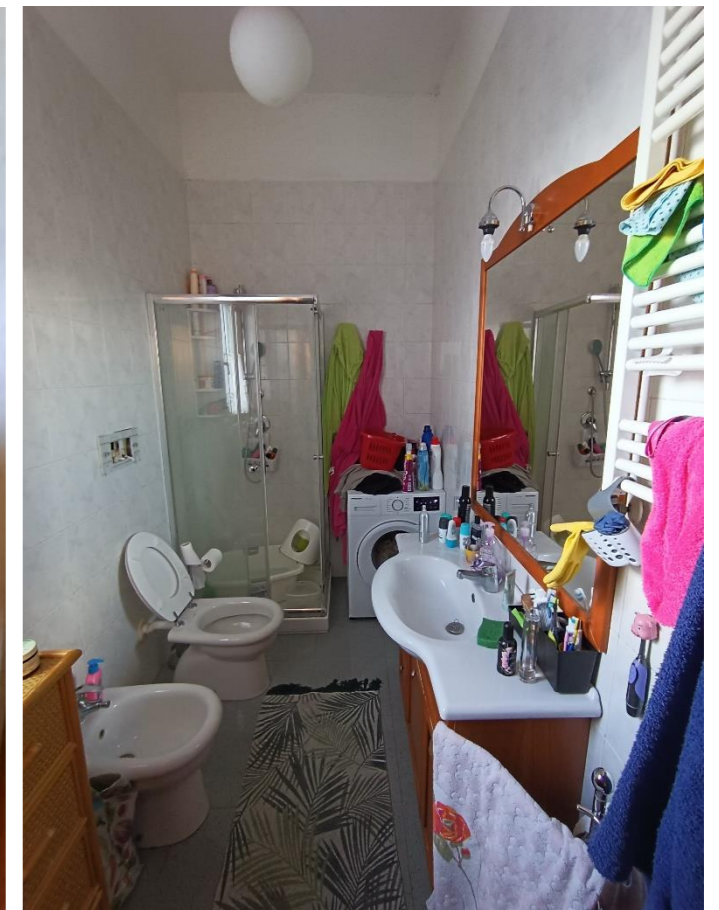
RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO V

Documentazione fotografica



Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 – 71121 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu





TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania RIGNANESE

R.G.Es. n. 94/2020

Sig. [REDACTED] *c/ Sig.ra* [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO VI

Quotazione OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Suburbana/ZONA PROSPICIENTE LA S.S. PER S. SEVERO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

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	450	650	L	1,7	2,5	N
Box	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N