



ING. MIRIAM GRASSI

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

N.147/2021 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa PATTI VALENTINA
CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORI ESECUTATI:

RELAZIONE DI STIMA



APRICENA: Via Arturo Toscanini n. 84-86

APPARTAMENTO	Foglio 21 part. 381 sub 7
AUTORIMESSA	Foglio 21 part. 381 sub 9

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**

firmat. No: GRASSI MIRIAM Emanu. No: API IRABEC S D A NIC CA 3 Serial# 4770051298004974200812734054F0



ING. MIRIAM GRASSI

La sottoscritta ing. Miriam Grassi (GRSMRM89B64L418D), nata a Tricarico (MT) il 24.02.1989 e con studio professionale in Manfredonia alla Via Calle del Porto, Torre B snc, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2976, nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, in data 19.10.2022 ha accettato l'incarico di esperto, prestando il giuramento di rito, conferitole dal G.E. dr.ssa Patti Valentina con decreto del 30.06.2022. Contestualmente all'accettazione venivano posti i quesiti, nonché le istruzioni per l'espletamento dell'incarico e concesso il termine di 90 giorni per il deposito della relazione a decorrere dal 19.10.2022.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione contenuta nel fascicolo telematico della procedura in oggetto e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta in data 17.11.2022, ha eseguito il sopralluogo in presenza della signora avvisata con raccomandata del 26.10.2022 e successivamente contattata telefonicamente per concordare il giorno del sopralluogo. La scrivente ha ispezionato gli immobili censiti nel N.C.E.U. di Apricena al foglio 21 part. 381 sub 7 e sub 9, effettuando rilievi, misurazioni e fotografie, come da verbale allegato (all.n.1).

La sottoscritta ha acquisito la documentazione necessaria per la redazione della presente relazione presso gli Uffici tecnico, di stato civile, anagrafe di Apricena e l'Agenzia delle Entrate – Territorio.





ING. MIRIAM GRASSI

RISPOSTE AI QUESITI

La sottoscritta C.T.U., procede all'analisi del **QUESITO N. 1)**:

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

RISPOSTA. La documentazione agli atti è completa, posto che il creditore procedente ha prodotto il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, in conformità al disposto di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

QUESITO N. 1) - bis:*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;*

RISPOSTA. I coniugi _____ nato ad _____
_____ nata a _____
_____ hanno acquistato con **atto di compravendita** per notar Follieri Luciano Mattia del 20.03.2002, trascritto a Lucera il 23.03.2002 al n. rp 2122, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile censito nel NCEU al **foglio 21 particella 381 sub 7** dalla ditta _____ e _____, nata in _____ il _____

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**

Elmista, No. CD&CCI MIRIAM E-mail: No. 481 IRABEC S B A NIC CA 3 Seria: 4-7700-12380-4076-2-2-81072-0540



ING. MIRIAM GRASSI

, nato ad

hanno acquistato con **atto di compravendita** per notar De Candia Pasquale del 27.08.2007 trascritto a Lucera il 14.09.2007 al n. rp 5869, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, l'immobile censito nel NCEU al **foglio 21 particella 381 sub 9** dalla ditta

- Entrambi gli immobili pignorati distinti ora nel NCEU al foglio 21 p.lla 381 su 7 e sub 9 (quest'ultima in origine 381/2 graffata 381/4) erano intestati a

nata a
er la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà per averli acquistati da in virtù di atto di compravendita per notar Parasassi del 13.04.1978 trascritto a Lucera il 06.05.1978 al n.rp 350506.

- Per effetto della denuncia di successione del de cuius (n.481 vol.173 trascritta a Lucera il 26.09.1985 al n.rp 5273), la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile distinto nel NCEU foglio 21 p.lla 381 sub 7 passa a
e la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile distinto nel NCEU foglio 21 p.lla 381 ora sub 9 passa a
, per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della piena proprietà.

Non risulta trascritta accettazione di eredità.

- CUTRONE Angela con atto pubblico per notar Scrocco Orfina del 29.12.1993 trascritto a Lucera il 27.01.1994 al n. rp 588 dona la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile distinto nel NCEU foglio 21 p.lla 381/9 a
per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della piena proprietà.

- Per effetto della denuncia di successione della de cuius
trascritta a Lucera il 22.02.2000 al n. rp 1332) la quota pari a $\frac{1}{2}$ di piena





ING. MIRIAM GRASSI

proprietà dell'immobile censito nel NCEU foglio 21 particella 381 sub 7 passa a

per la quota di 1/10 ciascuno della piena proprietà. Non risulta trascritta accettazione di eredità.

- Con divisione a stralcio per notar Follieri Luciano Mattia del 29.12.1997 trascritto a Lucera il 27.01.1998 al n. rp 540 i condividenti

na viene sciolta la comunione relativamente all'immobile distinto nel NCEU al foglio 21 particella 381 sub 7, che viene assegnato alla condividente per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Variazioni catastali: in base a nota di variazione n.20053.1/2007 in atti dal 27.06.2007 la particella 381/2 graffata con la pc 381/4 del foglio 21 viene soppressa dando origine alla nuova particella 381/9 dello stesso foglio 21.

QUESITO N. 1) - ter: *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;*

RISPOSTA. I dati catastali risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. (all.n.2)

QUESITO N. 1) - quater: *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;*

RISPOSTA. Gli immobili non sono oggetto di altre procedure esecutive così come accertato mediante ricerca ipocatastale aggiornata al 29.12.2022 (all.n.3).

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**



ING. MIRIAM GRASSI

QUESITO N. 1) - quinquies: *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;*

RISPOSTA. L'ufficio anagrafe di Apricena, su richiesta a mezzo pec del 27.10.2022, ha rilasciato l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio, dal quale non risulta alcuna annotazione circa un diverso regime patrimoniale dei beni. Pertanto, i beni ricadono in comunione legale dei beni (all.n.4)

QUESITO N. 2):*identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

RISPOSTA. Piena proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni delle unità immobiliari costituite da un appartamento e da un'autorimessa, site nel Comune di Apricena (FG) alla Via Arturo Toscanini nn. 84-86. Le unità immobiliari fanno parte di una palazzina di tre piani fuori terra a cui si accede tramite portone d'ingresso dalla via Arturo Toscanini, mentre al locale box mediante saracinesca dalla stessa via. L'appartamento, sito al secondo piano con ingresso a sinistra salendo le scale, è composto da un ingresso, soggiorno/cucina, tre camere, un ripostiglio e due bagni, con balconi sia su via Toscanini che su cortile interno; è confinante con il vano scala a nord, con altra proprietà ad ovest, a sud e ad est con esterno. L'autorimessa al piano terra è composta da un unico ambiente con bagno e piccolo soppalco in legno, confinante a nord con esterno via Toscanini, a est, ovest e sud con altre unità. Sono censiti nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

APPARTAMENTO

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni





ING. MIRIAM GRASSI

Via Toscanini 86, Apricena (FG)	21	381	7	A/3	4	6 vani	139 m ²	€573,27	-
--	----	-----	---	-----	---	--------	--------------------	---------	---

BOX - AUTO

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Via Toscanini 84, Apricena (FG)	21	381	9	C/6	2	33 m ²	37m ²	€136,34

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte perlineziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Il plesso non è dotato di tabelle millesimali, nè di regolamento condominiale.

QUESITO N. 2) - bis:*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;*

RISPOSTA. Dalla sovrapposizione automatica effettuata dallo sportello telematico della Provincia di Foggia tra l'ortofoto della Regione Puglia 2016 e la mappa catastale elaborata dalla Sogei emerge una minima discordanza traslativa, dovuta al fatto che l'ortofoto è rappresentata in 3D (tridimensionale) mentre la mappa catastale è in 2D (bidimensionale).

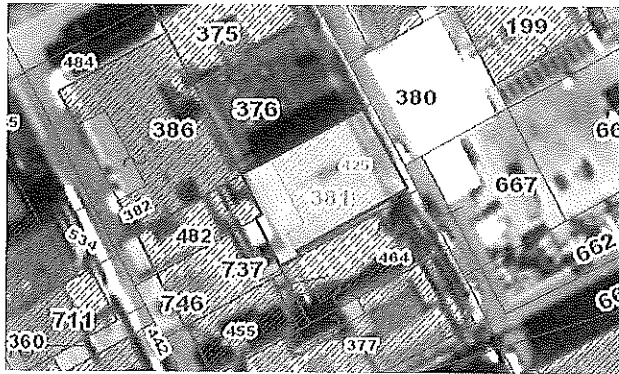
Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**



ING. MIRIAM GRASSI



Sovrapposizione automatica foglio 21 part. 381- scala 1:1000

QUESITO N. 3): *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;*

RISPOSTA. Gli immobili oggetto di stima sono situati a nord ovest di Apricena a 15 minuti a piedi dal centro cittadino alla via Toscanini nn. 84-86. Sono posti rispettivamente al secondo piano (appartamento) e al piano terra (box) di una palazzina a tre piani fuori terra costruita su concessione edilizia n. 104/1978 (pratica n. 92/78), variante in corso d'opera n. 09/1982, n. 07/92 per cambio destinazione d'uso da negozio ad autorimessa per piano terra, n. 16/2002 per cambio destinazione d'uso da uso albergo ad appartamenti uso civile e DIA n. 811 del 2007 per rimodulazione delle superfici interne del piano terra senza variazione di destinazione d'uso. Il plesso è caratterizzato da sistema costruttivo misto muratura e cemento armato; i muri perimetrali sono costituiti da tufi di arenaria dura e malta cementizia di spessore variabile. I solai sono del tipo laterocementizio con travetti prefabbricati in c.a. I tramezzi sono da 8 cm e realizzati con laterizi. Esternamente si presenta tinteggiato prevalentemente di beige/giallo con ringhiere verniciate di rosso lato cortile; in

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**



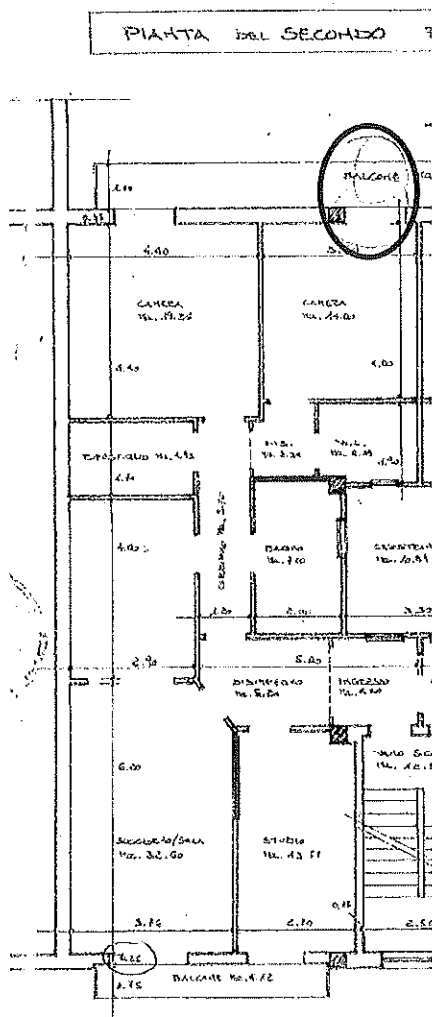


ING. MIRIAM GRASSI

corrispondenza dei balconi lato via Toscanini vi è rivestimento con piastrelle marroni. Nel complesso lo stabile è in buono stato di conservazione, essendo stato mantenuto di recente.

Dalla ricostruzione catastale ed urbanistica si evince che gli immobili in esame hanno subito piccole variazioni nel tempo, per l'appartamento irrilevanti dal punto di vista della rendita catastale.

Per l'appartamento la distribuzione attuale degli spazi interni è coerente con la distribuzione della planimetria della variante 16/2002 a meno della posizione della portafinestra nella cameretta, dimensione del balcone lato cortile e qualche eliminazione o traslazione di tramezzi.



Planimetria variante edilizia 16/2002

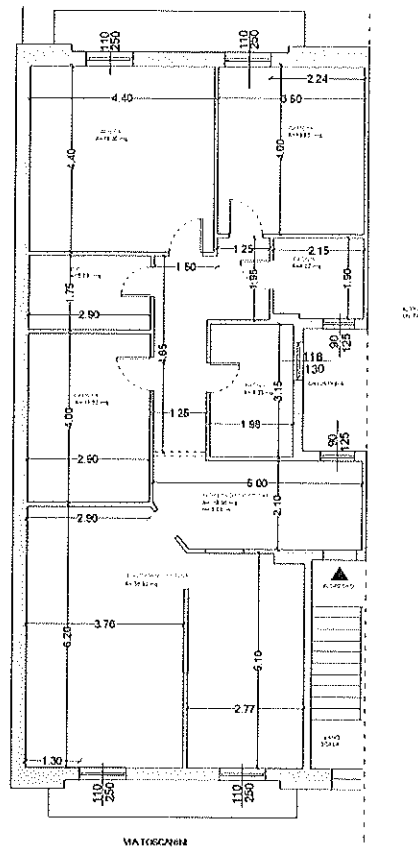
Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

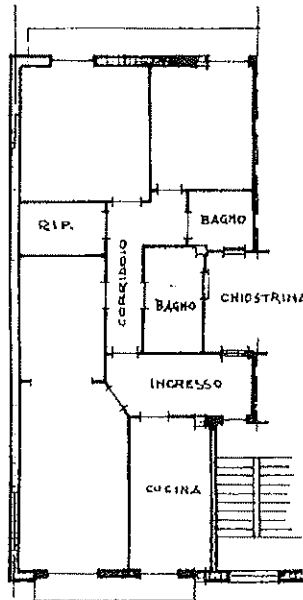
Ing. **Miriam Grassi**



ING. MIRIAM GRASSI



Planimetria stato di fatto 2022



Planimetria catastale 1984

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

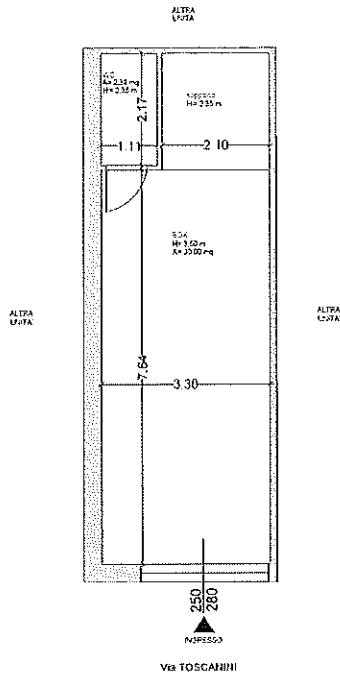
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**



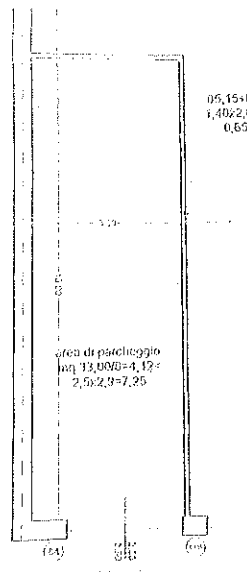


ING. MIRIAM GRASSI

Nel box si riscontra una suddivisione differente rispetto a quella rappresentata nella DIA n. 07/2007 prot. 811 e planimetria catastale del 27.06.2007, con creazione di bagno e soppalco in legno (la struttura in legno, per le dimensioni e la tipologia costruttiva, non calpestabile, può essere assimilato ad una semplice scaffalatura) come si evince dalle planimetrie sotto riportate:



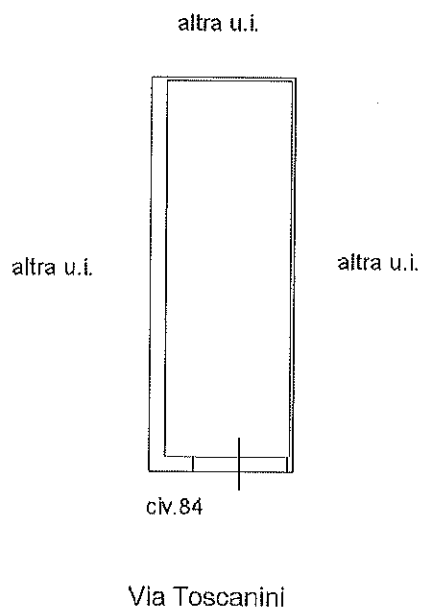
Planimetria stato di fatto 2022





ING. MIRIAM GRASSI

Planimetria DIAn. 07/2007 PROT. 811



Planimetria catastale 27/06/2007

ATTI DI COMPRAVENDITA (allegato n.5)									
CATEGORIA	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	CONS.	RENDITA	INDIRIZZO			
A/3	21	381	7	6 vani	Euro 573,27	Via	Toscanini	86,	
							Apricena (FG),	piano	
							secondo		
C/6	21	381	9	33 m2	Euro 136,34	Via	Toscanini	84,	
							Apricena (FG),	piano terra	
PREZZO DI VENDITA				51.645,70 euro (app.) + 21.500,00 euro (box)					

In sede di sopralluogo, effettuato in data 17.11.2022, si è constatato (all. n.6:documentazione fotografica e planimetrie stato di fatto (all.n.7) quanto segue.

Dal portone in via A. Toscanini 86, al secondo piano a sinistra salendo (int. 3), si accede attraverso una porta in legno ad un ambiente ingresso/corridoio di 18,90 mq (altezza 3 m) aerilluminato da finestra in legno singolo vetro prospiciente su chiostroina interna, collegato ad un ambiente unico soggiorno/cucina di circa 36,92 mq. L'ambiente soggiorno/cucina risulta tinteggiato prevalentemente di bianco, ha

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

pavimentazione e battiscopa in gres porcellanato. Il rivestimento della cucina è in piastrelle monocottura. L'ambiente è aeroilluminato da una portafinestra in alluminio doppio vetro con zanzariere e tapparelle in pvc, cassonetto in legno. Dal corridoio si accede anche ai due bagni rispettivamente di 6,23 mq e di 4,02 mq, entrambi dotati di finestra in legno singolo vetro prospicienti su chiostrina interna e pavimentati e rivestiti con piastrelle in monocottura; ad una cameretta di 11,60 mq tinteggiata di azzurro e dotata di comunicazione aeroilluminante con il soggiorno, con pavimento in gres porcellanato; ad una camera da letto di 19,36 mq, tinteggiata di beige con pavimentazione in monocottura ed aeroilluminata da una portafinestra a due ante (in alluminio doppio vetro con tapparelle in pvc, zanzariera e cassonetto in legno), che affaccia su balcone comune alla seconda cameretta di 13,80 mq con stesse caratteristiche della camera da letto. Vi è un ripostiglio di 5,08 mq. I parapetti dei balconi sono in ferro verniciati di rosso. Le porte delle stanze sono in legno.

IMPIANTI: nel soggiorno/cucina è presente una stufa a pellet non collegata all'impianto principale di riscaldamento con terminali impiantistici (termosifoni in ghisa) e caldaia standard (Hermann spazio plus 24 SE). Vi è un condizionatore split caldo/freddo nella camera da letto, cameretta e soggiorno. L'appartamento è dotato di impianto elettrico e di illuminazione ed altresì di impianto idrico-fognante. Nella cucina è stata riscontrata una bocchetta di areazione anzichè due come previsto dalla norma UNI 7129:2015. E' stato esibito il libretto dell'impianto per la climatizzazione con l'indicazione del rapporto di efficienza energetica, come da D.M. 10.2.2014.

Al box/deposito si accede da via Toscanini n.84 tramite serranda in acciaio ad avvolgimento e porta in anticorodal a battente. Il locale è di 30,00 mq circa (h. 3,50m) tinteggiato di bianco e con pavimentazione in marmette di cemento. E' presente un bagno di 2,39 mq con altezza 2,35m e soppalco in legno. Sono presenti l'impianto di illuminazione e quello idrico.

Si fa presente che in sede di sopralluogo è stato riscontrato sulla strada antistante al garage un basamento in cemento che ostruisce attualmente il passaggio con una autovettura. Da informazioni fornite dai debitori è emerso che il basamento è stato

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

realizzato dal condominio adiacente per eseguire dei lavori edili e che sarebbe stato rimosso dopo il completamento dei medesimi.

QUESITO N. 4): *stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

RISPOSTA. La determinazione del più probabile valore di mercato dei beni staggiti sarà effettuata con il procedimento sintetico comparativo, eseguendo indagini di mercato sul territorio di Apricena, dirette a reperire i prezzi che vengono praticati nelle libere contrattazioni tra privati relativi ad immobili con le caratteristiche simili a quelli in esame. Si è tenuto conto anche dei valori di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al primo semestre 2022. Dalla ricerca effettuata sulla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) è emerso (all.n.8):

UBICAZIONE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Vm - valore di mercato (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
			Min	Max	
Apricena, Via A. Toscanini 86	Abitazioni civili	Normale*	550	800	L**
Apricena, Via A. Toscanini 84	box	Normale*	400	600	L**

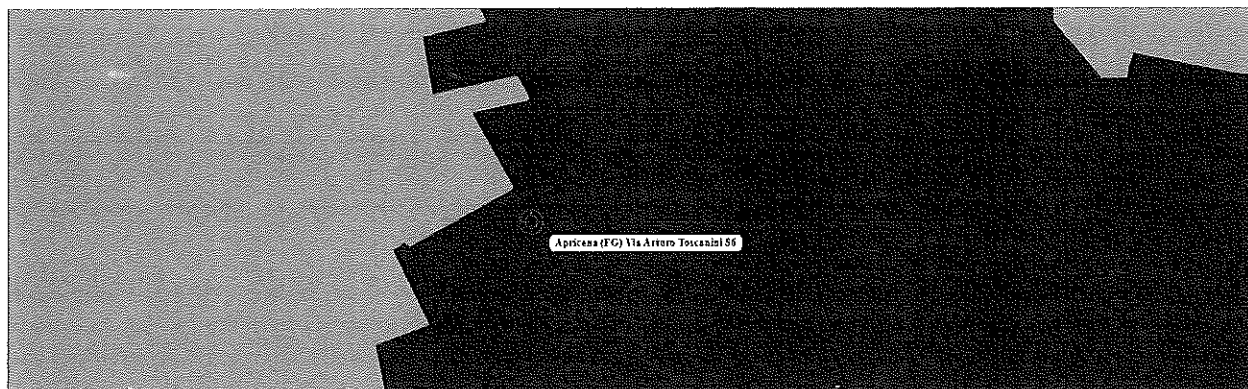
*Lo stato conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA

**Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)





ING. MIRIAM GRASSI



La stima dell'immobile, in funzione delle caratteristiche riscontrate in sede di sopralluogo, viene fatta comparandolo con beni a destinazione d'uso residenziale. Inoltre, si reputa più appetibile sul mercato considerare il box/deposito dipendente dal bene principale. Per lo stato di manutenzione dei beni si può ritenere congruo il valore di mercato medio OMI(VmOMI) pari a € 675 al mq per l'appartamento.

Dall'esame dei dati relativi ad immobili posti in vendita ad Apricena, così come desunti attraverso le piattaforme digitalizzate delle agenzie immobiliari del posto, è risultato quanto qui appresso specificato:

UBICAZIONE	TIP	STATO CONS.	BOX	ASCENS ORE	IMP. RISCAL DAMENTO	Vm - valore di mercato (€/mq)	SUP. (mq)	sito	Periodo di rif.
Via Toscanini 37, Apricena	Abit	Normale	no	no	SI	720,0	100	idealista	Vendita 2019
Via Longo, Apricena	Abit	Buono stato	SI	no	SI	800,0	100	https://www.idealista.it/immobile/26061900/	Giugno 2022
Via Francesco Ferrucci, Apricena	Abit	Buono stato	no	no	SI	770,0	180	https://www.subito.it/appartamenti/appartamento-apricena-108568-foggia-405999118.htm	Agosto 2022

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**



ING. MIRIAM GRASSI

Da tali dati scaturisce un valore di stima medio (V_{Mag}) pari a € 724,5 al mq, riducendo del 5% il valore delle abitazioni in buono stato.

Pertanto, si ritiene che il giusto valore di mercato possa essere determinato effettuando una media tra il valore desunto in precedenza e quello scaturito dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, ovvero:

- $V_{Magapp} = 724,50 \text{ €/mq}$

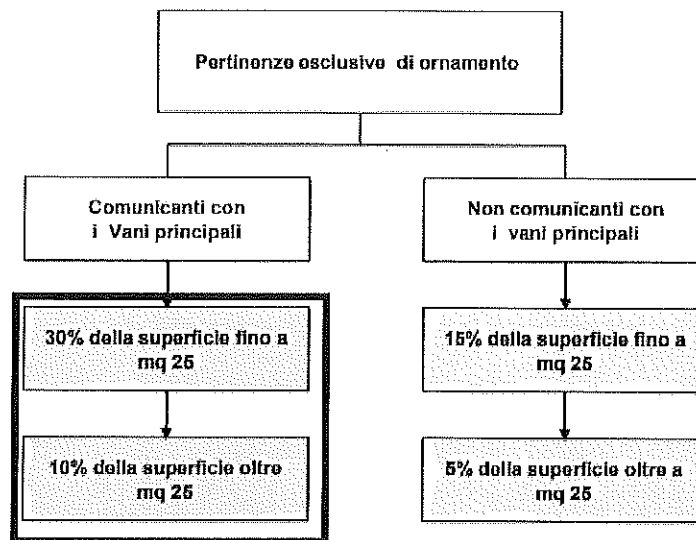
- $V_{mOMIapp} = 675,00 \text{ €/mq}$

Valore di mercato $V_{cmapp} = 700,00 \text{ €/mq}$

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE ABITAZIONI

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:
 - o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)



Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

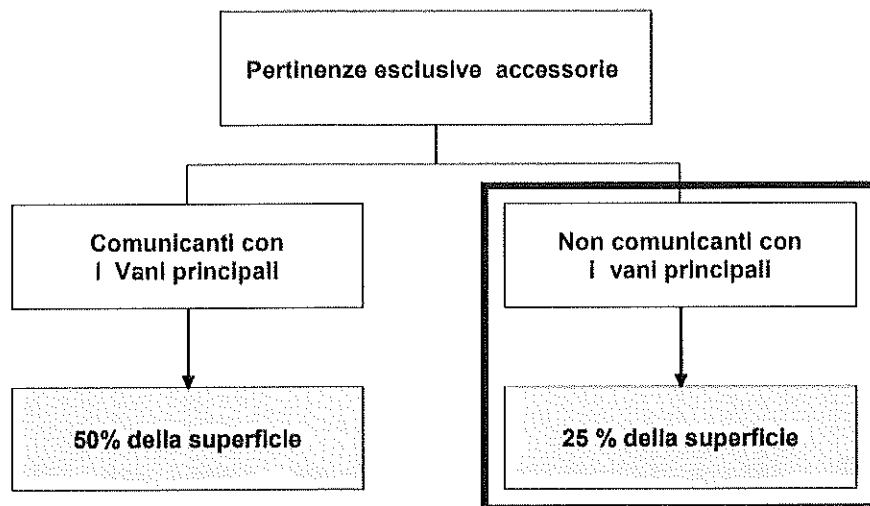
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.



APPARTAMENTO										
indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni	
Via Toscanini 86- P2	A. 21	381	7	A/3	4	6 vani	139 m ²	€ 573,27	-	
							Totale			
							escluse			
							aree scoperte			
							b): 136 m ²			

BOX/DEPOSITO										
indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Millesimi di parti comuni	
Via Toscanini 84- PT	A. 21	381	9	C/6	2	33 m ²	37 m ²	€ 136,34	-	

$$S_c = S_{vp} + S_b + S_{BOX} = 135,32 + 5,07 * 0,30 + 5,70 * 0,30 + 37 * 0,25 = 138,55 + 9,25 = 147,80 \text{mq} = \text{arrotondato } 148 \text{mq}$$



ING. MIRIAM GRASSI

Il valore commerciale V_c , pertanto è dato dal prodotto $S_c * V_{cm} = 148 * 700 =$

103.600,00 euro

Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 3532,00

- oneri di regolarizzazione catastale = € 400,00 (la pratica catastale DOCFA risulta non coerente con lo stato dei luoghi per il box-auto);
- oneri di regolarizzazione urbanistica = due CILA in sanatoria €50 +€50 diritti di segreteria, € 2.000,00 spese medie tecnico e € 516 +€ 516 sanzione pecuniaria)

Riduzione del valore di mercato = **€100.068,00**

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO= € 100.070,00

QUESITO N. 4) - bis: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;

RISPOSTA

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Perti. <small>d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998</small>	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Via A. Toscanini 84-86- PT-P2	principali	135,32	1	148 mq
	Pertinenze di ornamento (balconi)	10,77	0,30	
	Pertinenze di servizio (box/cantine)	37	0,25	

QUESITO N. 5): 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

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**

Prestazione No: GRASSI MIRIAM Emergo No: AP18ADECS D A N.C. CA 2 Sordis# 4r-7700s-19280n-4076-2-m-81972-10410





ING. MIRIAM GRASSI

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;

RISPOSTA. Gli immobili oggetto della presente procedura immobiliare non sono beni indivisi, essendo stati pignorati per intero a carico dei debitori esecutati.

QUESITO N. 6): *individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

RISPOSTA. Piena proprietà per la quota di 1/1 in comunione dei beni di due unità immobiliari, costituite da un appartamento al secondo piano e un box/deposito ubicati nel Comune di Apricena (FG) alla via A. Toscanini 84-86 e censito al Catasto Fabbricato con i seguenti dati:

LOTTO UNICO

Appartamento in via A. Toscanini 86 posto al secondo piano a sinistra salendo; composto da un ingresso/corridoio, soggiorno/cucina, tre camere e due bagni con annessi balconi e dotato di impianti idrico fognario, riscaldamento e climatizzazione estiva ed invernale.

Locale box auto al piano terra di via Toscanini 84, composto da un unico ambiente, con bagno e soppalco in legno.

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Via A. Toscanini 86 - P2	6 vani	Confina a nord con vano scala e affaccio su via A. Toscanini, a est e sud con esterno a ovest con altra unità	Foglio 21, Particella 381, Sub 7, cat. A/3 piano secondo	€ 100.070,00
Via A. Toscanini 84 - Pt	33 m2	Confina a nord e nord est con via A. Toscanini, sud, est e ovest con altre unità	Foglio 21, Particella 381, Sub 9, cat. C/6 piano terra	

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**



ING. MIRIAM GRASSI

QUESITO N. 7): *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;*

RISPOSTA. Gli immobili risultano occupati dai proprietari

e famiglia, così come accertato durante il sopralluogo del 17.11.2022. Tale stato risulta anche dal certificato di residenza rilasciato dal Comune di Apricena.

QUESITO N. 8):*accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima;*

RISPOSTA. Gli immobili fanno parte di un fabbricato su cui non risultano vincoli di carattere storico-artistico nè diritti reali di terzi.

A carico dell'acquirente resteranno i vincoli urbanistici stabiliti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Apricena per la Zona B2"Completamento ad attuazione indiretta".

L'art.63, comma 4, Disp. Att. Codice Civile stabilisce che "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**

Pirmarin No. 024551 MIDIAM F. maceen No. ADI IRADDER S D A N/C CA 2 SANRAH 4r7700e17280n4774r3n4r81973r40F19





ING. MIRIAM GRASSI

I proprietari degli appartamenti suddividono le spese per quote fisse e quote a consumo, incaricando un rappresentante del plesso per il riparto e la riscossione. Non risultano debiti condominiali.

QUESITO N. 9):*accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

RISPOSTA. Le formalità che saranno cancellate a seguito della vendita coattiva sono:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto ai nn.3656 rp. e 4255 rg. in data 18.05.2021 a seguito di verbale di pignoramento del 27.04.2021, a favore di

_____ sede Napoli, codice fiscale _____ :ontro

_____, nato

_____ per la quota di 1/2

cadauno della piena proprietà sui seguenti immobili: **appartamento** sito in Apricena alla via Arturo Toscanini n.86 censito nel N.C.E.U al F.21 p.lla 381 sub 7 A/3 classe 4 vani 6 piano 2° int. 3; **locale** sito in Apricena alla via Arturo Toscanini n.84 censito al F.21 p.lla 381 sub 9 cat C/6 mq 33 piano terra.

- **Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta ai nn.8182 rg e 1447 rp in data 14.09.2007, a seguito di atto pubblico per notar De Candia Pasquale del 27.08.2007, a favore della _____, codice fiscale _____ per la quota di ½ cadauno della piena di proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili suddescritti, contro

QUESITO N. 10):*verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

RISPOSTA. Al fine di procedere alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, la scrivente, con pec del 27.10.2022, indirizzata all'Ufficio tecnico del Comune di Apricena (FG), ha richiesto l'accesso agli atti, avvenuto il 17 novembre 2022 e il 15.12.2022.

Dall'analisi della documentazione presso l'Ufficio tecnico di Apricena è emerso il seguente iter autorizzativo (all.n.9):

- concessione edilizia n. 104/1978 (pratica n. 92/78);
- variante in corso d'opera n. 09/1982;
- cambio destinazione d'uso da negozio ad autorimessa per piano terra n. 07/1992;
- cambio destinazione d'uso da uso albergo ad appartamenti uso civile n. 16/2002;
- DIA n. 811 del 2007 per rimodulazione delle superfici interne del piano terra senza variazione di destinazione d'uso;
- autorizzazione di abitabilità del 9.06.1983. (all.n.10).

La distribuzione attuale degli spazi interni dell'appartamento è coerente con la distribuzione risultante dalla planimetria della variante 16/2002 a meno della posizione della portafinestra nella cameretta a sud-ovest, dimensione del balcone lato cortile e qualche tramezzo.

Dal punto di vista urbanistico occorre la CILA in sanatoria.

Dal punto di vista catastale, le modifiche realizzate non alterano la rendita catastale dell'appartamento, per cui secondo la circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio art. 19, co. 4 del D.L. n. 78/2010 non è necessaria la variazione al catasto.

Per il box/deposito si riscontra una variazione distributiva, per cui occorre sia CILA in sanatoria che variazione catastale.

Le variazioni sono sanabili.

Attualmente, in base al Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Apricena (FG) gli immobili sono ubicati in **Zona B2 "Completamento ad attuazione indiretta"**. Sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, di sopraelevazione dei fabbricati esistenti, nonché di costruzione ex novo, dopo la preventiva approvazione di piani particolareggiati estesi ad almeno una maglia omogenea del P.R.G. art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Apricena.

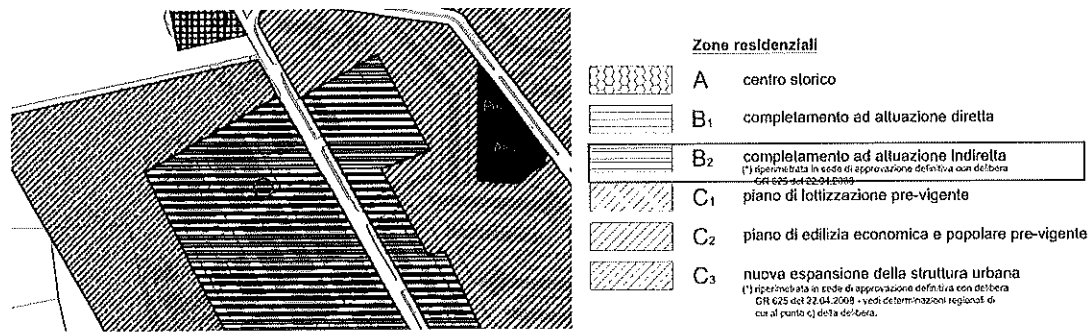
Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI



Stralcio P.R.G. Apricena (FG)

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

RISPOSTA. La scrivente ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica (APE) ed ad inviarlo direttamente all'Ufficio regionale di competenza come da documentazione allegata (all. n.11).

L'immobile sito in Apricena (FG) in Via Toscanini n. 84, secondo piano, risulta essere in **Classe Energetica "G"**.

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;

L'appartamento risulta regolarmente accatastato a differenza del box/deposito che, come riportato nel punto 4., sarà oggetto di variazione catastale per la quale è stata calcolata la relativa spesa.

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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. Miriam Grassi



ING. MIRIAM GRASSI

Durante il sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità così come descritte al punto 4 e 10.

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;

Gli immobili sono stati costruiti in forza di:

- concessione edilizia n. 104/1978 (pratica n. 92/78);
- variante in corso d'opera n. 09/1982;
- cambio destinazione d'uso da negozio ad autorimessa per piano terra n. 07/1992;
- cambio destinazione d'uso da uso albergo ad appartamenti uso civile n. 16/2002;
- DIA n. 811 del 2007 per rimodulazione delle superfici interne del piano terra senza variazione di destinazione d'uso;

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;

Risposta evasa al punto 10.

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;

Risposta evasa al punto 4 e al punto 10.

f) per l'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

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia (FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**





ING. MIRIAM GRASSI

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione non fanno parte di edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12): *verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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 delle Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;*

RISPOSTA. Sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199, per cui gli esecutati hanno 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.

RIEPILOGO

Appartamento al secondo piano e box/deposito al piano terra siti in Apricena (FG),

Via A. Toscanini 84-86

TIPOLOGIA DEL BENE	Appartamento e box auto/deposito
DESCRIZIONE SOMMARIA	Appartamento in via A. Toscanini 86 posto al secondo piano a sinistra salendo; composto da un ingresso/corridoio, soggiorno/cucina, tre camere e due bagni con annessi balconi e dotato di impianti idrico fognario, riscaldamento e climatizzazione estiva ed invernale. Locale box auto al piano terra di via Toscanini 84, composto da un unico ambiente, con bagno e soppalco in legno.
UBICAZIONE: COMUNE,	Apricena (FG), Via A. Toscanini n. 84-86.
VIA CONFINI, ESTENSIONE	APPARTAMENTO: Confina a nord con vano

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. **Miriam Grassi**



ING. MIRIAM GRASSI

DATI CATASTALI

scala e affaccio su via A. Toscanini, a est e sud con esterno a ovest con altra unità

Foglio 21, particella 381, Sub 7, cat. A/3 piano secondo, consistenza 6 vani, rendita catastale € 573,27.

BOX: Confina a nord e nord est con via A. Toscanini, sud, est e ovest con altre unità

Foglio 21, particella 381, Sub 9, cat. C/6 piano terra, consistenza 33 mq, rendita catastale € Euro 136,34

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE= 148 mq

ATTUALE PROPRIETARIO

TITOLO DI PROVENIENZA

ATTO DI COMPRAVENDITA del 20.03.2002, trascritto il 23.03.2002 al n. 2122 rp (foglio 21 p.lla 381/7)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.08.2007 trascritto il 14.09.2007 al n.5869 rp (foglio 21 p.lla 381/9)

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SUL BENE

1. TRASCRIZIONE del 18.05.2021 NN.4255/3656 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FOGGIA del 27.04.2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. ISCRIZIONE del 14.09.2007 NN.8182/1447 Pubblico ufficiale De Candia Pasquale del 27.08.2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dai debitori

REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE

Sanabile

CONFORMITÀ CATASTALE

Conforme abitazione – non conforme box

L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ

L'immobile è provvisto di Autorizzazione di

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia (FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. Miriam Grassi





ING. MIRIAM GRASSI

Abitabilità

IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, € 100.070,00
PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA 1/1 piena proprietà in regime di comunione dei beni

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ALLEGATA

- Allegato 1_ Verbale Sopralluogo 17.11.22 e planimetrie del rilievo;
- Allegato 2_ Visure e planimetrie catastali;
- Allegato 3_ Ispezione ipotecaria;
- Allegato 4_ Certificati di residenza e regime patrimoniale;
- Allegato 5_ Atti di compravendita;
- Allegato 6_ Documentazione fotografica sopralluogo 17.11.2022;
- Allegato 7_ Planimetrie stato dei luoghi;
- Allegato 8_ Stralcio valutazione OMI – osservatorio mercato immobiliare;
- Allegato 9_ Concessioni edilizie e variazioni;
- Allegato 10_ Autorizzazione di abitabilità;
- Allegato 11_ Attestato di Prestazione energetica (APE).

Copia del presente elaborato peritale è stata inviata al creditore procedente ed ai debitori esecutati.

Si resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione per ogni eventuale chiarimento o incombenza.

Con osservanza.

Manfredonia, 03.01.2023

Il tecnico incaricato

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu
Ing. **Miriam Grassi**



