



ING. MIRIAM GRASSI

UFFTRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

N.250/2021R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:dott.ssa RIGNANESE Stefania

CREDITORE PROCEDENTE: INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA



MANFREDONIA: Via Germania n.n. 3 e 5

ABITAZIONE	F.39 p.IIa 3102 sub 3
AUTORIMESSA	F.39 p.IIa 3102 sub 2

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

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 15.02.2023 ha accettato l'incarico di *esperto*, conferitole dal G.E. dr.ssa Rignanese Stefania con decreto del 15.01.2023, e prestato giuramento con modalità telematica. Contestualmente alla nomina 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 15.02.2023.

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 09.03.2023, ha eseguito il sopralluogo in presenza del signor [REDACTED], ex marito della signora [REDACTED], avvisata telefonicamente per concordare il giorno del sopralluogo, 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 l'Ufficio tecnico, stato civile, anagrafe di Manfredonia e l'Agenzia delle Entrate – Territorio.

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

RISPOSTE AI QUESITI

La sottoscritta esperta, 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 relativi agli immobili pignorati 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. La signora [REDACTED] ([REDACTED]), in regime di separazione dei beni, ha acquistato dalla società [REDACTED] con sede in Manfredonia (P.Iva [REDACTED]) i diritti pari ad 1/1 di proprietà degli immobili oggetto della presente esecuzione con **atto di compravendita per notar Borrelli Domenica in data 21.12.2012 (Rep.13671/8653), trascritto a Foggia il 24.12.2012 ai nn.24699/19125.**

Alla società [REDACTED] il terreno sul quale è stato edificato quanto alienato era pervenuto con atto di divisione rogato dal notaio

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

Rizzo Corallo Filippo il 06.03.2006 (Rep.34708/22282) trascritto il 24.03.2006 ai nn.7184/4876 intercorso con la Società [REDACTED], con sede in Manfredonia ([REDACTED]).

Alla società [REDACTED] i diritti pari a 40/100 di proprietà del suindicato terreno erano pervenuti dalla società [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita per notar Filippo Rizzo Corallo il 30.04.2004 Rep.32420/20700, trascritto il 06.05.2004 ai nn.11692/8654. Con tale atto la società alienante rimaneva titolare della quota di proprietà del terreno pari a 60/100.

Alla società [REDACTED] quanto d'interesse era pervenuto con decreto di trasferimento immobili emesso dal Giudice Delegato del Tribunale di Foggia il 12.11.2001 Rep. 2912, trascritto il 14.11.2001 ai nn.22356/16674 dalla società [REDACTED] [REDACTED].

Alla società [REDACTED] srl quanto di interesse era pervenuto con atto di trasformazione rogato dal notaio Filippo Rizzo Corallo il 30.12.1994 Rep.21412, trascritto il 07.02.1995 ai nn.2189/1751.

Non vi sono variazioni catastali: gli immobili risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Manfredonia al foglio 39 part. 3102 sub 3 e sub 2 (all.n.2).

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.

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;

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. Gli immobili non sono oggetto di altre procedure esecutive così come accertato mediante ricerca ipocatastale aggiornata al 06.04.2023 (all.n.3).

Successivamente al pignoramento, in data 08/03/2022 (Registro Particolare 4465 Registro Generale 5637) è stato trascritto l'atto unilaterale d'obbligo edilizio del 02/03/2022 per notar Rizzo Corallo Antonio (Repertorio 12875/9570), con cui si vincola a parcheggio l'area sotto riportata di 18 mq, (all.n. 4).

Tale Vincolo si rende necessario quando si intende realizzare un parcheggio coperto nell'area di pertinenza dell'appartamento, così come previsto dalla delibera del Consiglio Comunale n. 123/2004 e confermato dalla successiva delibera di Giunta Regionale n. 310/2007.



stralcio allegato atto notar Rizzo Corallo Antonio (Repertorio 12875/9570)

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;

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. L'ufficio anagrafe di Manfredonia, su richiesta a mezzo pec del 15.02.2023, ha rilasciato l'Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio in data 17.02.2023, dal quale risulta che il regime patrimoniale scelto è quello della separazione dei beni. (all.n.5)

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 delle unità immobiliari, costituite da un appartamento al piano terra e da un'autorimessa e deposito al piano interrato con accesso sia dalla abitazione che dalla rampa esterna, site nel Comune di Manfredonia (FG) alla Via Germania nn. 3 e 5. Le unità immobiliari, con ingressi indipendenti, fanno parte di un complesso edilizio di due piani fuori terra (un piano terra, un primo piano e un interrato), a cui si accede tramite cancello carrabile e pedonale da via Germania n.3 e da rampa di accesso da via Germania n.5. **L'appartamento** di 65 m² interni e 80 m² con aree esterne catastali è sito al piano terra con ingresso da corte interna, composto da tre vani e un servizio, confinante a nord e a ovest con via Germania, a sud ovest, sud e sud est con altre unità immobiliari e a est con area verde su viale Leonardo da Vinci.

Il box auto/ ripostiglio al piano seminterrato, con accesso carrabile da rampa esterna civico n. 5 e accesso pedonale da scala interna all'abitazione, è composto da due ambienti principali e due accessori di 71 m² catastali confinante a nord, a ovest e a est con terreno, a sud ovest, sud e sud est con altre unità box/deposito. Sono censiti nel NCEU con i seguenti dati:

APPARTAMENTO

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Via Germania n. 3 PT, Manfredonia	39	3102	3	A/3	4	4 vani	Totale: 80 m ² Totale escluse aree scoperte b): 65 m ²	€ 402,84

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

BOX - RIPOSTIGLIO

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Via Germania n. 5 Manfredonia	39	3102	2	C/6	2	59 m2	71 m ²	€164,54

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

L'immobile non è dotato di regolamento di condominio, né di tabelle millesimali.

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).



Sovrapposizione automatica foglio 39 part. 3102 – scala 1:1000

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. 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 nel lotto H3 del comparto CA4 del vigente P.R.G. di Manfredonia alla via Germania nn. 3 e 5, distanti 30 minuti a piedi dal centro cittadino. Sono posti rispettivamente al piano terra (appartamento) e al piano seminterrato (box) di una palazzina residenziale di due piani fuori terra edificato su permesso di costruire rilasciato dal Comune di Manfredonia col n. 236 prot. 20957 del 13.06.2007 e P.D.C. in variante n. 194 prot. N. 9116 del 23.05.2008; i lavori di costruzione sono stati ultimati in data 8 ottobre 2008, come risulta dalla comunicazione di fine lavori acquisita dal Comune di Manfredonia con il numero 40698 di protocollo generale; è stato rilasciato dal Comune di Manfredonia il certificato di agibilità in data 11 novembre 2011.

Il plesso è caratterizzato da una struttura in cemento armato con tamponature in laterizi. Esternamente si presenta rivestito di piastrelle in gres porcellanato beige e intonacato marrone nelle parti non rivestite. La palazzina è in buono stato di conservazione. In occasione del sopralluogo si è riscontrato che sia la parte esterna che quella interna dell'appartamento in esame sono in fase di manutenzione (rimozione dei rivestimenti esterni nonché di tutti i rivestimenti interni, i massetti, i terminali impiantistici e le finestre). Sono presenti le predisposizioni impiantistiche al piano terra e il funzionamento impiantistico del piano seminterrato.

La distribuzione degli spazi interni dell'appartamento è corrispondente a quanto dichiarato urbanisticamente e catastalmente. Il piano interrato risulta difforme per

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

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

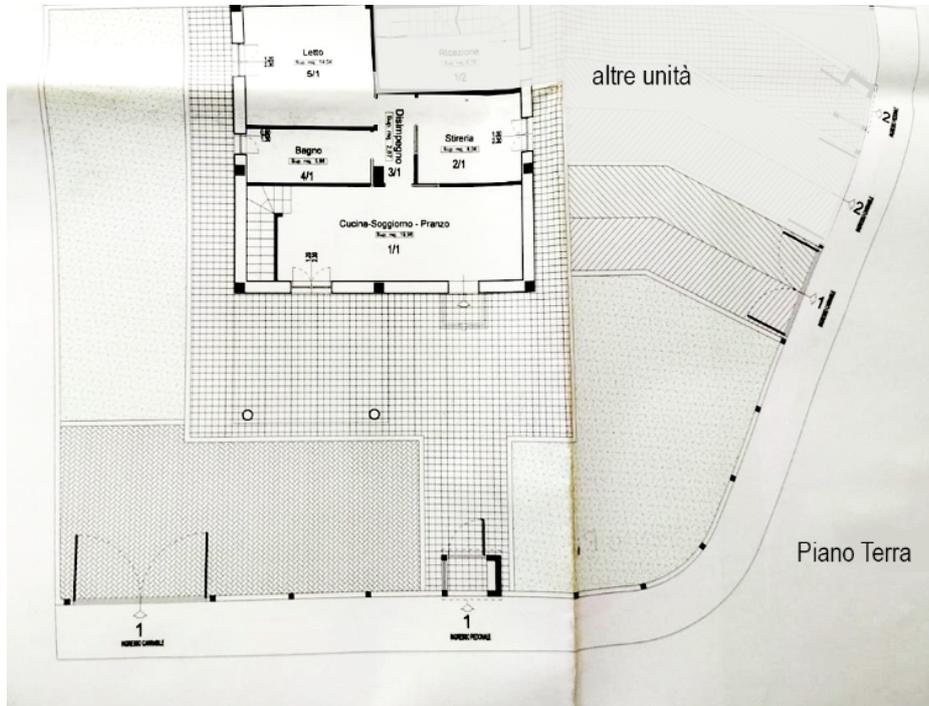
Ing. Miriam Grassi





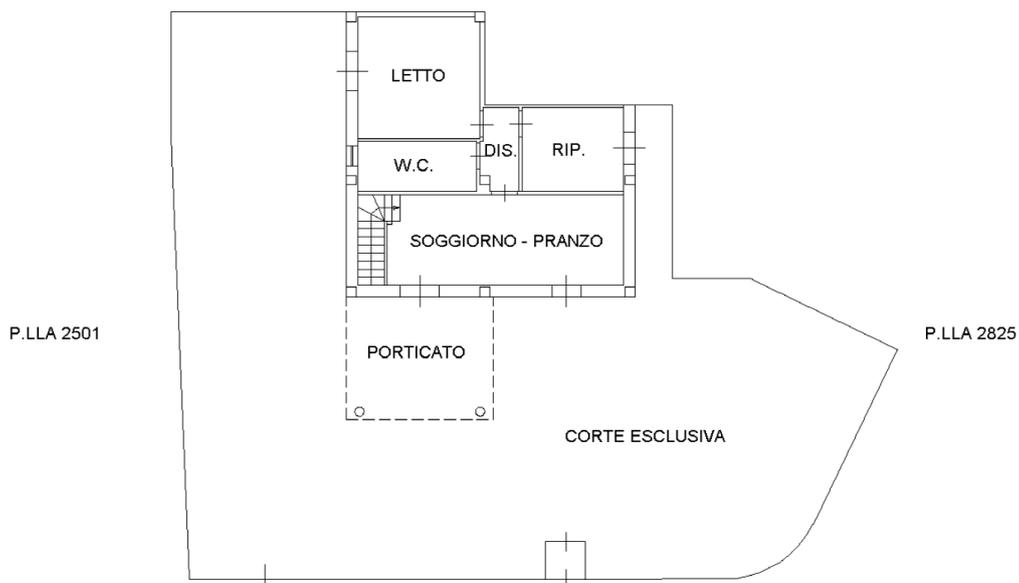
ING. MIRIAM GRASSI

implementazione della superficie dovuta all'inglobamento dell'intercapedine ed alla costituzione di piccolo del ripostiglio.



Estratto Variante Pdc n. 194 di reg. del 23.05.2008 prof. 9116/08

ALTRA U.I.



Planimetria catastale piano terra 10.10.2008

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

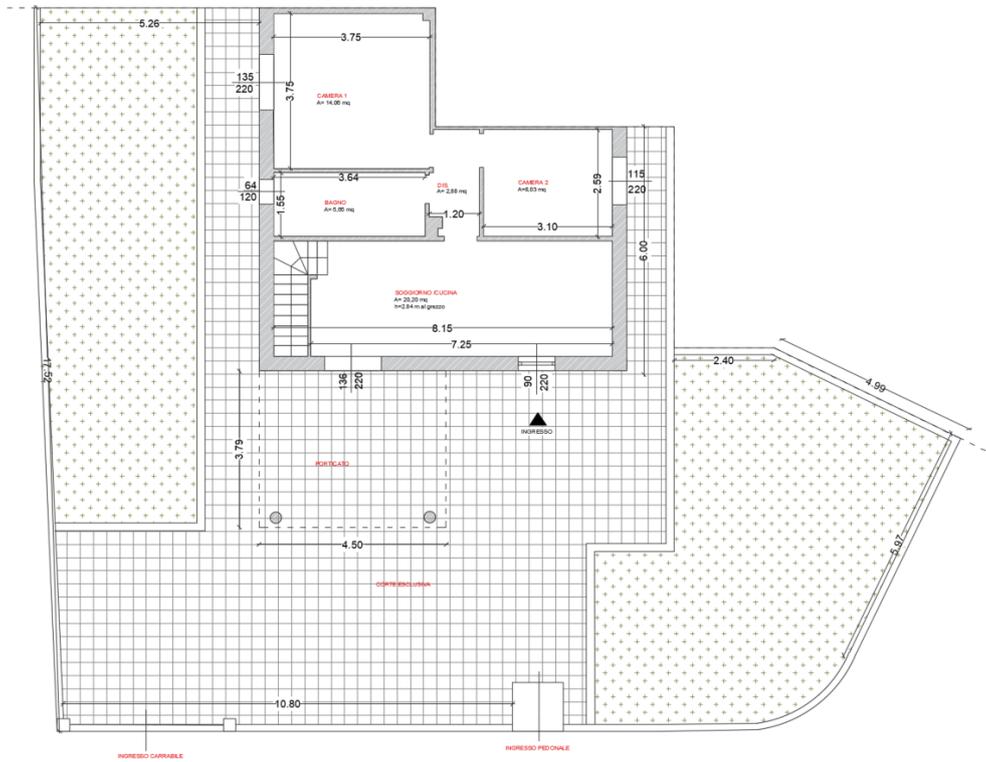
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi

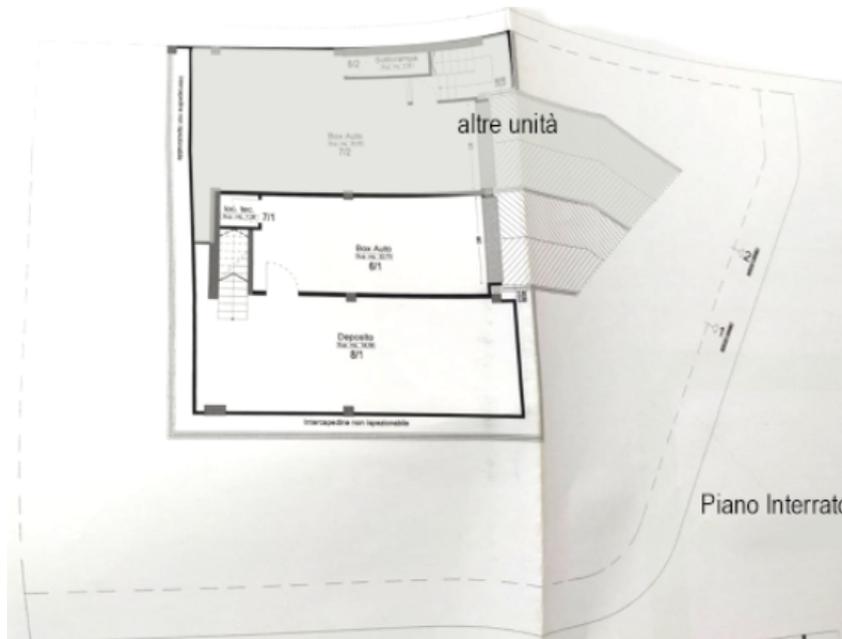




ING. MIRIAM GRASSI



Planimetria stato di fatto piano terra 2023



Estratto Variante Pdc n. 194 di reg. del 23.05.2008 prot. 9116/08

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

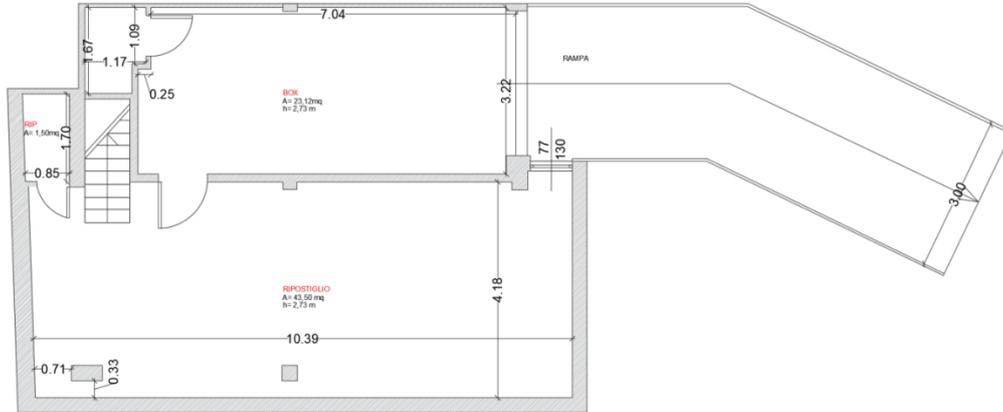
p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi

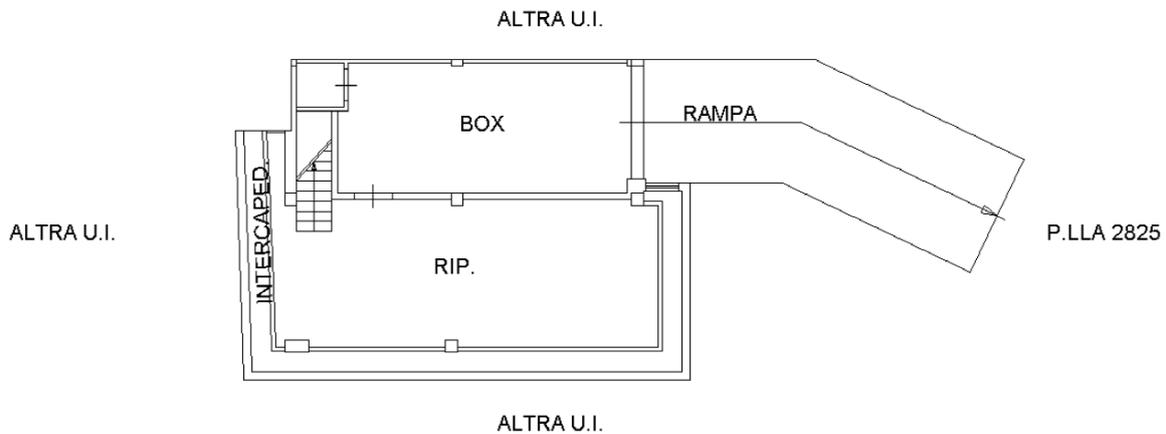




ING. MIRIAM GRASSI



Planimetria stato di fatto piano interrato 2023



Planimetria catastale piano interrato 10.10.2008

In sede di sopralluogo, effettuato in data 09.03.2023, si è constatato (all. n.6:documentazione fotografica e planimetrie stato di fatto: all.n.7)quanto segue.

Dal cancello pedonale in Via Germania n. 3, attraversando un cortile privato sia pavimentato che a giardino, si accede tramite porta blindata all'appartamento. Vi è

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

un ambiente unico di circa 20,20 mq con altezza 2,84 m (altezza senza massetto e pavimentazione), dal quale, tramite piccolo disimpegno, si accede al bagno di circa 5,65 mq e a due camere di 14,06 mq e 8,03 mq. Tutto il piano terra dell'appartamento risulta privo di pavimentazione e rivestimenti e privo di finestre e porte. Dall'ambiente unico, tramite scala rivestita in pietra, si scende al piano seminterrato, che risulta completo. Dalla scala si arriva ad un ambiente deposito aereo illuminato da finestra doppio vetro in alluminio, attualmente adibito a camera da letto, di altezza 2,70 m e di circa 43,50 mq con annesso ripostiglio di 1,50 mq, con pareti tinteggiate e controsoffitto decorato, pavimentazione in gres porcellanato e porte in laminato. Attraverso una porta blindata a vista si accede all'ambiente garage di 23,12 mq con altezza 2,70 m con annesso vano tecnico di 1,80 mq.

Al box si accede anche da via Germania n. 5 tramite rampa esterna.

La serranda di ingresso è in acciaio zincato con apertura a rullo.

IMPIANTI: L'appartamento al piano terra, essendo in stato "grezzo" risulta privo di impianti, presenta solo predisposizioni impiantistiche. Il piano seminterrato presenta impianto di illuminazione, elettrico e di riscaldamento/raffrescamento. Vi è impianto idrico - fognante.

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

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

mercato sul territorio di Manfredonia, 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 secondo semestre 2022. Dalla ricerca effettuata sulla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) è emerso (all.n.8):



ZOOM

Stralcio zonizzazione OMI

UBICAZIONE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Vm – valore di mercato (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
			Min	Max	
Manfredonia, Via Germania	Abitazioni civili	Normale*	1300 - 1500		L**
Manfredonia, Via Germania	box	Normale*	900-1200		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)

In considerazione del fatto che l'immobile è di recente costruzione, si può ritenere congruo il valore di mercato massimo per uno stato conservativo normale OMI (V_{mOMI}) pari a €1500 al mq.

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

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

UBICAZIONE	TIP.	STATO CONS.	BOX /PO STO AUT O	ASCE NSOR E	COND OMINI O	IMP. RISCAL DAME NTO	Vm – valore di mercat o (€/mq)	SUP. (mq)	sito	Periodo di rif.
Via Oscar e Amedeo Del Vecchio, CA1, Manfredoni a	Abit.	Buono	SI	SI	SI	SI	1650	190	tecnorete	Comprvendit a Novembre 2022
CASA INDIPENDEN TE, Manfredoni a, in zona CA4, comparti	Abit.	Buono	SI	SI	SI	SI	1951	143	Re max	Aprile 2023
Appartame nto piazzale Natale Penati 2, Centro, Manfredoni a	Abit.	Buono	si	SI	SI	SI	2000	105	ICONACA SA	Febbraio 2023

Da tali dati scaturisce un valore di stima medio (V_{Mag}) pari a € 1.867,00 al mq.

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:

$$- V_{Magapp} = 1.867,00 \text{ €/mq}$$

$$- V_{mOMIapp} = 1.500,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore di mercato } V_{cmapp} = \mathbf{1683,00 \text{ €/mq}}$$

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:

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

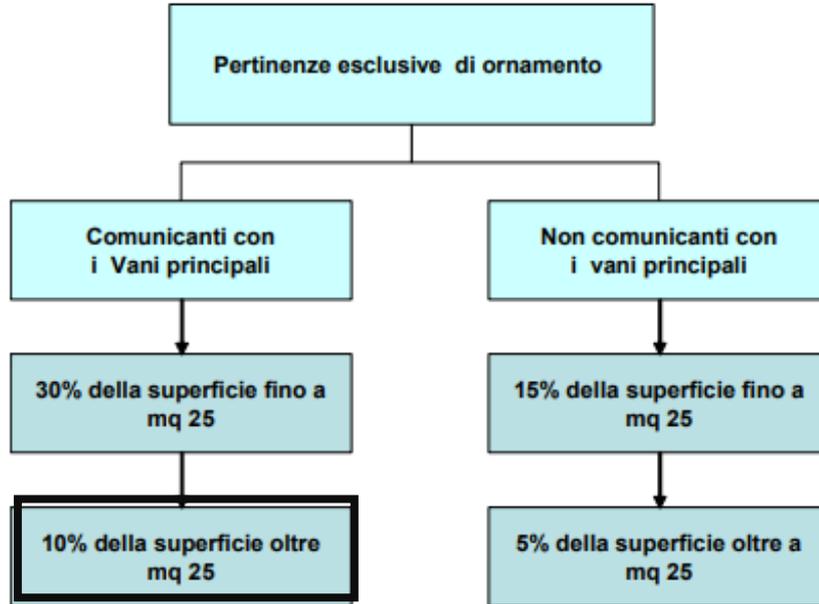




ING. MIRIAM GRASSI

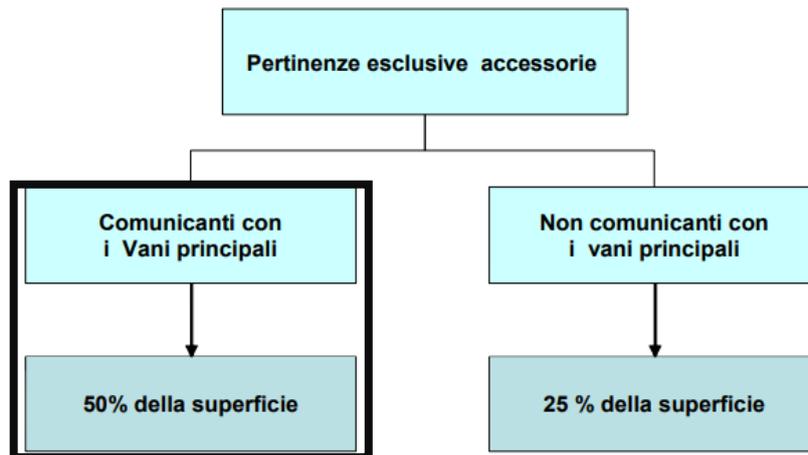
o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

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:

- 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.



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

APPARTAMENTO								
indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Via	39	3102	3	A/3	3	4 vani	Totale: 80 m ²	€ 402,84
Germania							Totale escluse aree	
n. 3							scoperte b): 65 m ²	
PT, Manfredo								
donia								

BOX

Via	39	3102	2	C/6	2	59 m ²	71 m ²	€164,54
Germania								
n. 5 PS1,								
Manfredo								
nia								

$S_{\text{cortile}} = (65 \cdot 0,10) + (148 \cdot 0,02) + S_{\text{porticato}} = 17 \cdot 0,3 = 15 \text{ mq}$

$S_c = S_{\text{pt}} + S_{\text{pbox/rip}} + S_{\text{cortile}} + S_{\text{porticato}} = 65 + (82 \cdot 0,5) + 15 = 121 \text{ mq}$

Il valore commerciale V_c , pertanto è dato dal prodotto $S_c \cdot V_{\text{cm}} = 121 \cdot 1.684,00 =$

203.764 euro

Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 45.500,00

Ripristino intercapedini piano interrato, completamento lavori piano terra e manutenzione spazio esterno = €45.350,00 circa s.e.&o.

Attestato di prestazione energetica = € 150

Riduzione del valore di mercato = **€ 158.264,00**

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO= € 158.260,00

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;

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.

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Perti. d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Via Germania n.n.3 e 5, PT e PS1	principali	65	1	121 mq
	Pertinenze di ornamento(porticato)	17	0,3	
	Pertinenze di ornamento(cortile)	65	0,10	
	Pertinenze di ornamento(cortile)	148	0,02	
	Pertinenze di servizio (box/cantine)	82	0,50	

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 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 della debitrice esecutata.

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 delle unità immobiliari costituite da un appartamento e da un'autorimessa, site nel Comune di Manfredonia (FG) alla Via Germania n.3 e n. 5. Le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio di due piani fuori terra e un piano interrato, ai quali cui si accede rispettivamente tramite portone carrabile o

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

pedonale da via Germania n. 3 e tramite rampa da via Germania n. 5 nonchè scala interna.

LOTTO UNICO

Appartamento (stato grezzo) posto al piano terra con entrata indipendente con giardino privato da via Germania n. 3, composto da ambiente unico ingresso/soggiorno e cucina, due camere e un bagno.

Locale box auto/ripostiglio al piano interrato, avente accesso da rampa esterna da via Germania n. 5 e da scala interna, composto da un ambiente box con piccolo vano tecnico ed ambiente deposito separati da porta blindata.

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Via Germania n. 3	4 vani	Confina a nord e a ovest con via Germania, a sud ovest, sud con altra unità abitativa, a est con terreno che affaccia su viale Leonardo da Vinci	Foglio 39, Particella 3102, Sub 3, cat. A/3 piano terra	€ 158.260,00
Via Germania n. 5	59 m2	Confina a nord e a est con terrapieno, a ovest in parte con terrapieno e in parte con rampa d'accesso, a sud e sud-est con altra unità	Foglio 39, Particella 3102, Sub 2, cat. C/6 piano interrato	

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*

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





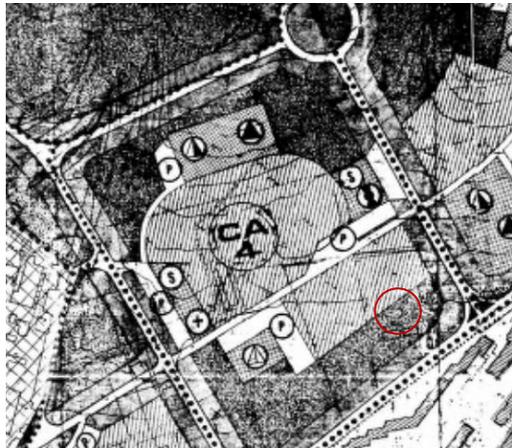
ING. MIRIAM GRASSI

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 dalla signora [REDACTED] e i suoi figli come accertato durante il sopralluogo del 09.03.2023 .

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. A carico dell'acquirente resteranno i vincoli urbanistici stabiliti dal Piano Regolatore Generale del Comune di Manfredonia per la **Zona CA4 "Comparti" nelle norme di attuazione del P.R.G.**



Stralcio PRG Manfredonia

- convenzione edilizia in data 6 marzo 2006 del Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia, repertorio 34708/22282.
- atto di vincolo a parcheggio del 20.10.2008, Rep. N. 7788 e Racc. n. 3979 re.to a Manfredonia il 22.10.2008 al n. 4610 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Foggia al n. 27 di present. R.G. n. 26425 e R.P. n. 17340.

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. 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.17156/13587 in data 21.07.2021, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 13.07.2021, numero di repertorio 2885, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino P.Iva 00799960158 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili: **appartamento** di tipo economico sito in Manfredonia, località Siponto, alla via Germania n.5 censito nel N.C.E.U. F° 39 p.Ila 3102 sub 3 A/3; **autorimessa** sita in Manfredonia alla via Germania n. 3 censito nel N.C.E.U al F.39 p.Ila 3102 sub 2 cat. C/6.
- **Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta ai nn. 24700/2356 in data 24.12.2012, a seguito di atto pubblico per notar Borrelli Domenica del 21.12.2012 nn. 13672/8654 a favore della Bancapulia S.P.A., sede in San Severo P.Iva 00148520711, contro [REDACTED], nata a [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di proprietà sui seguenti immobili: **appartamento** di tipo economico sito in Manfredonia, località Siponto, alla via Germania n.5 censito nel N.C.E.U. F° 39 p.Ila 3102 sub 3 A/3; **autorimessa** sita in Manfredonia alla via Germania n.3 censito nel N.C.E.U al F.39 p.Ila 3102 sub 2 cat. C/6.

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;*

RISPOSTA. Al fine di procedere alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, la scrivente, con pec del 20.02.2023, indirizzata all'ufficio urbanistica del Comune di Manfredonia, ha richiesto l'accesso agli atti, avvenuto il 09 marzo 2023.

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

Dall'analisi della documentazione è emerso che l'edificio è in possesso del certificato di agibilità/abitabilità (all.n.9) rilasciato dal Comune di Manfredonia il 11.11.2011, di cui si riportano i principali documenti:

- Permesso di costruire n. 236 del 13.06.2007 prot. 20957;
- Permesso in variante n. 194 di reg. del 23.05.2008 prot. 9116/08;
- certificato di collaudo statico delle opere in c.a. redatto in data 27.09.2008 e depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Foggia il 10.10.2008 prot. 15035/08;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi della 37/08;
- dichiarazione di conformità dell'impianto idrico fognante ai sensi della 37/08;
- dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento ai sensi della 37/08;
- dichiarazione di conformità dell'impianto a gas ai sensi della 37/08;
- attestati di certificazione energetica del 20.12.2008;
- convenzione edilizia in data 6 marzo 2006 del Notaio Filippo Rizzo Corallo di Manfredonia, repertorio 34708/22282.
- atto di vincolo a parcheggio del 20.10.2008, Rep. N. 7788 e Racc. n. 3979 re.to a Manfredonia il 22.10.2008 al n. 4610 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Foggia al n. 27 di present. R.G. n. 26425 e R.P. n. 17340.

Dalla ricostruzione catastale ed urbanistica si evince che l'immobile al piano primo è conforme sia urbanisticamente che catastalmente. Il piano interrato risulta ampliato per chiusura dell'intercapedine di aerazione, comportante aumento di volumetria: non sanabile.

Pertanto, in considerazione della documentazione fornita dall'Ufficio tecnico di Manfredonia e in base alle normative vigenti occorre ripristinare l'intercapedine così come riportato nel Permesso di costruire e successiva variante n. 194 del 23.05.2008 prot. n. 9116/08.

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*

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

predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

RISPOSTA. Per l'appartamento non è possibile redigere l'APE, in considerazione del fatto che l'immobile è allo stato grezzo, privo di porte, infissi, impianti e finiture.

Per la destinazione del box/ripostiglio non è necessario allegare l'attestato di prestazione Energetica (APE).

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;

Gli immobili risultano regolarmente accatastati, a meno di piccole variazioni nel piano interrato che, dovendo essere ripristinate con spesa riportata nel punto 4), non comportano una variazione catastale .

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;

In sede di sopralluogo si è riscontrato una difformità rispetto a quanto è desumibile dalla planimetria catastale nel piano interrato, consistente nel aver incluso l'intercapedine e creato un piccolo ripostiglio nella stessa. In quanto non sanabile, va ripristinato lo stato dei luoghi e pertanto non comporta apposito aggiornamento catastale.

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;

Il fabbricato è stato costruito su permesso di costruire n. 236 del 13.06.2007 prot. 20957 e Permesso in variante n. 194 di reg. del 23.05.2008 prot. 9116/08;

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

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;

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione non fa parte di edilizia convenzionata e la proprietà del suolo su cui sorge l'immobile era della società alienante [REDACTED] sin dal 2001.

QUESITO N. 12): *verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/4 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;*

RISPOSTA. Per l'immobile identificato al N.C.E.U del Comune di Manfredonia al Foglio 39 p.la 3102 sub 3 di proprietà della signora [REDACTED], sussistono le condizioni 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

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, salvo che la tipologia edilizia per caratteristiche dimensionali è inusuale per l'istituto.

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

RIEPILOGO

Appartamento piano terra via Germania n.3 e box/ripostiglio al piano interrato in via Germania n.5, Manfredonia (FG)

TIPOLOGIA DEL BENE	Appartamento e box auto
DESCRIZIONE SOMMARIA	<p>Appartamento (stato grezzo) posto al piano terra con entrata indipendente con giardino privato da via Germania n. 3, composto da ambiente unico ingresso/soggiorno e cucina, due camere e un bagno.</p> <p>Locale box auto/ripostiglio al piano interrato, avente accesso da rampa esterna da via Germania n. 5 e da scala interna, composto da un ambiente box con piccolo vano tecnico ed ambiente deposito separati da porta blindata.</p>
UBICAZIONE: COMUNE, VIA CONFINI, ESTENSIONE DATI CATASTALI	<p>Manfredonia (FG), Via Germania nn. 3 e 5</p> <p>APPARTAMENTO: Confina a nord e a ovest con via Germania, a sud ovest, sud con altra unità abitativa, a est con terreno che affaccia su viale Leonardo da Vinci.</p> <p>Foglio 39, particella 3102, Sub 3, cat. A/3 piano terra, consistenza 4 vani, superficie catastale Totale: 80 m2, Totale escluse aree scoperte: 65 m2, rendita catastale € 402,84.</p> <p>BOX: Confina a nord e a est con terrapieno, a ovest in parte con terrapieno e in parte con rampa d'accesso, a sud e sud-est con altra unità.</p> <p>Foglio 39, particella 3102, Sub 2, cat. C/6 piano seminterrato, consistenza 59 mq, superficie catastale 71 mq, rendita catastale € 164,54</p> <p>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE= 121 mq</p>
ATTUALE PROPRIETARIO	

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

TITOLO DI PROVENIENZA	atto di compravendita per notar Borrelli Domenica in data 21.12.2012 (Rep.13671/8653), trascritto a Foggia il 24.12.2012 ai nn.24699/19125
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTISUL BENE	<p>1. Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.17156/13587 in data 21.07.2021, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 13.07.2021, numero di repertorio 2885, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino P.Iva 00799960158 contro [REDACTED]</p> <p>2. Ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta ai nn. 24700/2356 in data 24.12.2012, a seguito di atto pubblico per notar Borrelli Domenica del 21.12.2012 numeri 13672/8654 a favore della Bancapulia S.p.a., sede in San Severo P.Iva 00148520711, contro [REDACTED]</p>
STATO DI OCCUPAZIONE	Occupato
REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICHE	Conforme piano terra, non sanabile piano interrato, da ripristinare intercapedine
CONFORMITÀ CATASTALE	Conforme
L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ	L'immobile è provvisto di Certificato di Abitabilità/Agibilità
IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA	€ 158.260,00 1/1 piena proprietà

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ALLEGATA

- **Allegato 1_ Verbale Sopralluogo 09.03.23;**
- **Allegato 2_Visure catastali** per immobile;
- **Allegato 3_Ispezione ipotecaria;**
- **Allegato 4_Atto del 08.03.2022;**
- **Allegato 5_ Certificati di residenza e estratto di matrimonio;**

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

- **Allegato 6_ Documentazione fotografica sopralluogo 09.03.2023;**
- **Allegato 7_ Planimetrie stato di fatto piano terra e piano interrato;**
- **Allegato 8_ Agenzia delle entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari;**
- **Allegato 9_ Certificato di agibilità/abitabilità;**

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, 26.04.2023

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

