

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es. n° 11_2024

Giudice

Dott. Michele Palagano

CREDITORE PROCEDENTE

" Maior SPV S.r.l. "

DEBITORI

””

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 04/08/2025

Il C.T.U.
Geom. Davide d'Elia

Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott. Michele Palagano

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da Maior SPV S.r.l. c/ XXXXXXXX XX XXXXX e

XXXXXXXX XX XXXXXXXX

N. 11/2024 R.G.Es.

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Davide D'Elia, con studio in Foggia, via Montegrappa n. 67, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nella procedura esecutiva n° 11/2024 R.G.E., con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Palagano, in data 03/03/2025, emessa dal Tribunale Ordinario di Foggia – III Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari. In data 27/05/2025 ha accettato l'incarico ed ha prestato giuramento dinanzi al G.E., con l'invito a rispondere ai quesiti formulati nel provvedimento di nomina, ed in particolare:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo, previa effettuazione di sopralluogo e 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 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; Ibis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

Iter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'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;*

Iquater) 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;

1) 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 l'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 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;*

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 ed 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 necessaria; 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 quantificarne i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad 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 esso 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 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 relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il Comune di ubicazione, frazione via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale Subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di proprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

All'esito dell'esame della documentazione agli atti di causa, nonché a seguito dell'acquisizione delle visure catastali, delle mappe di impianto e delle ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, lo scrivente ha concordato con la dott.ssa Mirna Rabasco, custode giudiziario del compendio oggetto di stima, di effettuare il sopralluogo presso gli immobili siti in Zapponeta in data 3 Luglio 2025, al fine di dare inizio alle operazioni peritali. In tale data, lo scrivente, alla presenza del custode, si è recato in loco ed ha provveduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici sugli immobili oggetto di stima, documentando lo stato dei luoghi e raccogliendo ogni elemento utile ai fini della presente relazione.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Zapponeta per verificare la regolarità urbanistica e acquisire la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;

- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, agenzie immobiliari, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva;
- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Zapponeta per acquisire la documentazione inerente alla residenza e allo stato di famiglia.

A seguito di quanto sopra, ha redatto la seguente:

RELAZIONE PERITALE

Quesito n. 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;

La documentazione indicata nel quesito è agli atti ed è completa.

Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

All'esito delle verifiche effettuate tramite ispezioni ipotecarie e visure catastali storiche, si ricostruisce la sequenza delle vicende traslative e catastali relative all'immobile oggetto di pignoramento come segue:

Trasferimenti di proprietà:

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Zapponeta (FG), censite al Catasto Fabbricati del Comune Catastale di Manfredonia (FG) al Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 8, Cat. A/3, Vani 5, sita in Corso Roma n. 2 – Int. 2, Piano T e al Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6, Cat. C/6, mq 40, sita in Corso Roma n. 2 – Int. 4, Piano S1, è pervenuta ai signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Zapponeta (FG) il 01/04/1963 e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Zapponeta (FG) il 01/05/1967, per ½ ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, dal signor XXXXXXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Manfredonia (FG) il 21/02/1951, con l'atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Improta del 28/07/1999, Repertorio n. 30305, trascritto il 31/07/1999 ai numeri

10.567 RP 14.500 RG.

Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:

Foglio 112 – Particella 1443 – Subalterno 8 – Categoria A/3

Alla data del 28/05/1999, l'immobile era così riportato:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 8, VIA ROMA n. 2/A, Interno 2, Piano T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita £ 625.000 – [Variazione del 28/05/1999 – Edificazione su area urbana afferente (Pratica L01039.1/1999)].

Alla data del 19/07/2000, l'immobile era così riportato:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 8, CORSO ROMA n. 2/A, Interno 2, Piano T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita £ 625.000 – [Variazione del 19/07/2000 – Pratica n. 49122 (Variazione di classamento n. 5630.1/2000)].

Alla data del 28/08/2013, l'immobile era così riportato:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 8, CORSO ROMA n. 2/A, Interno 2, Piano T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 92 m² (Superficie utile 91 m²), Rendita € 322,79 – [Variazione del 28/08/2013 – Inserimento in visura dei dati di superficie].

Foglio 112 – Particella 1443 – Subalterno 6 – Categoria C/6

Alla data del 28/05/1999, l'immobile era così riportato:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6, VIA ROMA n. 2, Interno 4, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 40 m², Rendita £ 324.000 – [Variazione del 28/05/1999 – Edificazione su area urbana afferente (Pratica L01039.1/1999)].

Alla data del 19/07/2000, l'immobile era così riportato:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6, CORSO ROMA n. 2, Interno 4, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 40 m², Rendita £ 324.000 – [Variazione del 19/07/2000 – Pratica n. 49122 (Variazione di classamento n. 5630.1/2000)].

Alla data del 28/08/2013, l'immobile era così riportato:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6, CORSO ROMA n. 2, Interno 4, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 40 m², Superficie catastale 44 m², Rendita € 167,33 – [Variazione del 28/08/2013 – Inserimento in visura dei dati di superficie].

Nota: Gli immobili sono ubicati nel Comune di Zapponeta (FG) ma, ai soli fini censuari, ricadono ancora nel Comune catastale di Manfredonia. Nelle visure la dicitura «Comune di Manfredonia» corrisponde quindi a Zapponeta sul piano territoriale.

Quesito n.1 ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli che

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;*

Negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione vi è corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili.

Quesito n.1 quater 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;

Per quanto accertato, non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile presso il Tribunale di Foggia.

Quesito n.1 quinquies 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;

Il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune di Zapponeta (FG) – Ufficio Stato Civile, in data 09/07/2025 (prot. 5888/2025), attesta che xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nata a Manfredonia il 01/05/1967) e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (nato a Manfredonia il 01/04/1963) hanno contratto matrimonio il xxxxxxxxxxxxxxx dal Notaio Mario Lamanna (rep. 91314/racc. 10372) scegliendo, con espressa dichiarazione, il regime patrimoniale della separazione dei beni. Tuttavia, dall'atto di acquisto delle unità immobiliari oggetto di esecuzione (rogato dal Notaio Improta il 28/07/1999, rep. 30305) risulta che all'epoca i coniugi erano ancora in comunione legale. Poiché l'acquisto è avvenuto prima del matrimonio, la proprietà è rimasta in comproprietà per quote indivise pari a ½ ciascuno. Ne consegue che il pignoramento immobiliare, pur essendo trascritto a nome di entrambi i coniugi, grava su ciascuna metà indivisa (1/2) del compendio.

Quesito n. 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;

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono di seguito descritti con riferimento alla loro tipologia, accessi, consistenza, ubicazione e identificazione catastale.

**Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 8 – unità immobiliare adibita ad uso di civile
abitazione**

L'immobile oggetto della presente è un'abitazione situata al piano terra, alla quale si accede da Via Roma n. 2/A, interno 2, mediante portone condominiale e vano scala, fino all'ingresso dell'unità.

L'abitazione è composta da cinque vani complessivi, inclusi gli accessori, e precisamente: cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio. L'unità immobiliare confina con le scale condominiali, con altre unità immobiliari su due lati e con via Roma, via Piave e via Oberdan, salvo altri. Non risultano pertinenze esclusive né accessori censiti separatamente, né, per quanto è stato possibile accertare, diritti di comproprietà su parti comuni formalmente attribuiti.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 8, Corso Roma n. 2/A, Interno 2, Piano T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 92 m² (di cui escluse aree scoperte 91 m²), Rendita € 322,79.

Intestazione:

1) XXXXXXXX xx xxxxx, nato a Manfredonia (FG) il 01/04/1963, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pro-indivisa ½ ciascuno.

2) XXXXXXXX xx xxxxx, nata a Manfredonia (FG) il 01/05/1967, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per la quota di proprietà pro-indivisa ½ ciascuno.

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6 – locale ad uso autorimessa (categoria C/6)

L'immobile è un'autorimessa situata al piano seminterrato (S1), con accesso diretto da Corso Roma n. 2, interno 4. Il locale si configura come box singolo, di forma irregolare, privo di suddivisioni interne. Confina con area di manovra condominiale, con altri box e terrapieno, salvo altri. Non risultano pertinenze esclusive né accessori censiti separatamente, né diritti di comproprietà formalmente attribuiti su parti comuni.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6, Corso Roma n. 2, Interno 4, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 40 m², Superficie catastale 44 m², Rendita € 167,33.

Intestazione:

1) XXXXXXXX xx xxxxx, nato a Manfredonia (FG) il 01/04/1963, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pro-indiviso ½ ciascuno.

2) XXXXXXXX xx xxxxx, nata a Manfredonia (FG) il 01/05/1967, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pro-indiviso ½ ciascuno.

Quesito n. 2 bis – 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;

L'allegato 1 riporta il compendio immobiliare comprendente il bene in accertamento e le mappe catastali.

Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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;

a) Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 8 – unità immobiliare adibita ad uso di civile abitazione

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata al piano terra di un fabbricato condominiale con accesso da Via Roma n. 2/A, interno 2. Si accede all'edificio tramite portone in vetro e alluminio affacciato sulla pubblica via; dall'androne condominiale, in buono stato di manutenzione, si accede all'abitazione mediante un breve dislivello con gradinata interna.

L'immobile, come emerso dal sopralluogo, è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e ripostiglio. L'altezza interna utile è pari a circa 2,70 m.

Come da rilievi effettuati in loco, le superfici risultano le seguenti:

- Superficie lorda: circa 92,55 m²;
- Superficie calpestabile netta: circa 72,00 m²;
- Superficie dei due balconi: circa 8,46 m²;

Pertanto, la superficie commerciale complessiva, determinata ai sensi del D.P.R. 138/1998, risulta pari a circa 95,00 m². (v.si quesito 4bis). Si evidenzia che la superficie catastale (92 m²) è calcolata dall'Agenzia delle Entrate su planimetria di dichiarazione di parte, mentre la superficie commerciale (115 m²) è determinata dal sottoscritto a seguito di rilievo diretto, secondo i criteri del D.P.R. 138/1998. La differenza è quindi dovuta a diverse metodologie di calcolo e non a variazioni sostanziali dell'immobile. Le finiture interne risultano omogenee e in buono stato: pavimentazione in piastrelle ceramiche di formato medio, pareti intonacate e tinteggiate, rivestimenti completi nei servizi igienici, porte interne in legno tamburato, infissi esterni e avvolgibili in PVC. L'impianto elettrico appare sottotraccia con placche recenti, è presente climatizzazione a split. Nel complesso, le

condizioni generali dell'appartamento sono da ritenersi buone. Non risultano pertinenze né diritti su parti comuni formalmente attribuiti, per quanto è stato possibile accertare.

b) Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6 – locale ad uso autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di stima è un'autorimessa posta al piano seminterrato (S1), con accesso carrabile da Via Roma n. 2, interno 4, attraverso rampa condominiale coperta. Il box è dotato di apertura a doppia anta in lamiera metallica e si presenta come vano singolo, adibito attualmente a deposito promiscuo di materiale vario, attrezzi, arredi e scaffalature. L'ambiente, di forma irregolare, presenta un'altezza interna pari a circa 2,25 m. Le finiture sono modeste: pavimento in piastrelle industriali, pareti intonacate e tinteggiate, presenza di finestre per l'aerazione e illuminazione naturale se pur limitata. Il locale è idoneo al ricovero di mezzi.

Confina con altri locali autorimessa su due lati, con spazi condominiali comuni e con il distacco verso la corte retrostante, salvo altri. Non risultano pertinenze esclusive né diritti su parti comuni formalmente attribuiti, per quanto è stato possibile accertare.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6, Corso Roma n. 2, Interno 4, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 40 m², Superficie catastale 44 m², Rendita € 167,33.

Quesito n. 4 – alla 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;

4.1 – Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il "più probabile valore di mercato", da ricercarsi mediante l'applicazione di metodologie sintetiche dirette.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, è stato pertanto adottato il procedimento sintetico-comparativo, fondato sull'analisi di dati reali e riferimenti tecnici unitari.

Il metodo si basa sul reperimento di atti di compravendita aventi ad oggetto beni analoghi a quello oggetto di stima, avvenuti in epoca prossima alla data di riferimento e aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili.

Tali atti, selezionati con rigore e verifica, sono stati ordinati secondo scala di valori crescenti, all'interno della quale l'immobile oggetto di stima è stato collocato in corrispondenza del gradino di valore più affine.

Nel procedimento sintetico-comparativo, il parametro tecnico unitario assunto a riferimento è stato, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie lorda, calcolata secondo le regole di ragguglio del D.P.R. 138/1998.

Le caratteristiche tecniche considerate ai fini della comparazione sono state distinte tra:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, qualità edilizia, dimensioni, ubicazione dell'unità nel contesto edilizio;
- estrinseche: localizzazione territoriale, accessibilità, servizi presenti, qualità ambientale e contesto urbanistico-sociale.

4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato orientate al reperimento di atti dispositivi riferiti ad immobili analoghi per tipologia, stato, destinazione e localizzazione.

I dati sono stati acquisiti mediante consultazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia, agenzie immobiliari locali, professionisti operanti sul territorio e colleghi esperti del settore.

Le ricerche sono state integrate con le conoscenze dirette del mercato maturate dal sottoscritto.

I dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al secondo semestre 2024 per il Comune di Zapponeta, zona suburbana E3, riportano i seguenti intervalli delle tipologie prevalenti:

- Abitazioni di tipo civile: €/mq 800,00 – 1050,00;
- Box: €/mq 500,00 – 600,00.

Per quanto riguarda l'immobile in oggetto, si è proceduto nel verificare la coerenza dei valori OMI attraverso l'analisi di atti di compravendita selezionati su base storica, riferiti all'ultimo triennio, riguardanti immobili aventi caratteristiche comparabili, ubicati nella stessa zona di riferimento.

Per quanto attiene alla consistenza dell'immobile, si è fatto riferimento alla superficie commerciale determinata secondo il D.P.R. 138/1998. (v.si quesito 4bis).

Le superfici commerciali utilizzate sono di seguito specificate:

- U.I.U. Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 8 – Abitazione -S.perficie comm. = mq 95,00.
- U.I.U. Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6 – Box - Superficie commerciale = mq 47,00

4.3 - Calcolo e valutazioni

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stata condotta una ricerca documentata e mirata di atti di compravendita riguardanti beni immobiliari analoghi per destinazione, tipologia costruttiva, qualità edilizia ed epoca di realizzazione, riferiti al medesimo contesto territoriale del Comune di Zapponeta.

Le informazioni sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Foggia e mediante confronto diretto con professionisti operanti in zona, integrando le risultanze con l'esperienza del tecnico incaricato.

Gli atti selezionati, riferiti a compravendite effettivamente concluse nel triennio recente, riguardano unità abitative scelte per analogia funzionale, dimensionale e di contesto. La stima è stata effettuata applicando un criterio sintetico-comparativo integrato con i valori OMI, ponderando i dati in base alla superficie e alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, così da ottenere un valore di mercato coerente con le dinamiche locali.

La ricerca degli atti di comparazione nel Comune in esame è risultata complessa per la ridotta frequenza delle compravendite immobiliari. Sono stati reperiti soltanto due atti riferiti ad abitazioni comparabili, riportati di seguito:

Abitazioni:

- 1) Compravendita del 11/11/2022, notaio Michele Di Bari, sede Barletta, repertorio n. 8931, abitazione di mq. 55,00 (D.P.R. 138/1998), via da denominare - € 50.000,00 **di cui €/mq 909,09;**
- 2) Compravendita del 17/03/2023, notaio Antonio Stango, sede Foggia, repertorio n. 11957, abitazione di mq. 53,00 (D.P.R. 138/1998), via Margherita di Savoia n° 43 - € 38.000 **di cui €/mq 716,98;**

Non sono stati reperiti atti di compravendita relativi a box auto nel medesimo contesto urbano negli ultimi tre anni, a causa dell'assenza di transazioni comparabili. In mancanza di riferimenti diretti, ai fini della presente stima si è fatto ricorso ai valori di mercato desunti dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relative alla zona censuaria di appartenenza.

Le informazioni raccolte costituiscono la base di partenza per la formazione del giudizio di stima e sono state successivamente oggetto di rivalutazione monetaria tramite coefficienti ISTAT per il costo di costruzione di un fabbricato residenziale aggiornati alla data di stima, nonché corrette con

opportuni coefficienti di adeguamento in funzione della superficie e delle caratteristiche di ciascun comparabile.

In particolare:

Abitazioni

Compravendita 1 del 11/11/2022 (via da denominare, Abitazione di 55,00 mq)

- Valore originario: €/mq 909,09
- Coefficiente ISTAT: 1,0148
- **Rivalutazione: 922,61 €/mq**
- Coefficiente di superficie $k_s = 1,10$
- **Valore corretto: 838,74 €/mq**

Compravendita 2 del 17/03/2023 (via Margherita di Savoia, Abitazione di 53,00 mq)

- Valore originario: €/mq 716,98
- Coefficiente ISTAT: 1,0201
- **Rivalutazione: 731,32 €/mq**
- Coefficiente di superficie $k_s = 1,10$
- **Valore corretto: 664,83 €/mq**

La media aritmetica dei valori rivalutati e corretti è risultata pari a:

Abitazioni:

$$\text{Media M.C.A.} = (838,74 + 664,83) / 2 = \text{€/mq } 751,79.$$

Per la determinazione del valore unitario finale, sono stati considerati i dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) riferiti al secondo semestre 2024 per il Comune di Zapponeta, zona suburbana E3, che riportano un intervallo di valori compreso per le abitazioni civili tra €/mq 800,00 (valore minimo) e €/mq 1050,00 (valore massimo), e per i box tra €/mq 500,00 (valore minimo) e €/mq 600,00 (valore massimo). Pertanto, la media aritmetica degli intervalli risulta pari a:

$$\text{Media OMI abitazioni} = (800,00 + 1050,00) / 2 = \text{€/mq } 925,00.$$

$$\text{Media OMI box} = (500,00 + 600,00) / 2 = \text{€/mq } 550,00.$$

Determinazione del valore medio di stima

Per le abitazioni, la media finale adottata è stata determinata come media aritmetica semplice tra il valore medio OMI di zona e il valore medio unitario ricavato dalla comparazione diretta con atti di compravendita reperiti nel medesimo contesto urbano

$$V_m = \text{€/mq } (751,79 + 925,00) / 2 = \text{€/mq } 838,40.$$

Per i box auto, in assenza di atti di comparazione riferibili a unità similari negli ultimi tre anni, si è fatto riferimento esclusivamente alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, considerando la media del range OMI relativo alla categoria C/6:

$$\text{Media OMI box} = (500,00 + 600,00) / 2 = \text{€/mq } 550,00.$$

Applicando tale valore alle superfici commerciali degli immobili otteniamo:

$$\text{Lotto A - Abitazione - Superficie commerciale} = \text{mq } 95,00.$$

$$V = \text{€/mq } 838,40 \times 95,00 \text{ mq} = \text{€ } 79.648,00.$$

$$\text{Lotto B - Box - Superficie commerciale} = \text{mq } 47,00$$

$$V = \text{€/mq } 550,00 \times 47,00 \text{ mq} = \text{€ } 25.850,00.$$

4.4 - Valore finale del compendio immobiliare

A seguito delle valutazioni esposte e delle analisi comparabili svolte per ciascuna unità immobiliare oggetto della presente consulenza, si riportano di seguito i valori determinati, tenuto conto delle correzioni connesse all'assenza di garanzie per vizi, spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale, nonché di ogni altro elemento rilevante sul piano tecnico ed estimativo.

Lotto A – Abitazione (Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 8)

Valore di mercato stimato: € 79.648,00

- Detrazione 5% per assenza di garanzie vizi occulti: € 3.982,40
- Certificazione impianti: € 500,00

Totale detrazioni: € 4.482,40

Valore di mercato corretto: € 75.166,00

Valore arrotondato in cifra tonda: € 75.150,00

Valore Lotto A – Abitazione: € 75.150,00.

(settantacinquemilacentocinquanta/00)

Lotto B – Box (Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6)

Valore di mercato stimato: € 25.850,00.

- Detrazione 5% per assenza di garanzie vizi occulti: € 1.292,50
- Certificazione impianti: € 500,00

Totale detrazioni: € 1.792,50

Valore di mercato corretto: € 24.057,50

Valore arrotondato in cifra tonda: € 24.000,00

Valore Lotto B – Box: € 24.000,00.

(ventiquattromila/00)

Quesito n. 4 bis 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;

In riferimento a quanto richiesto nel Quesito n. 4 bis, e conformemente alle indicazioni contenute nell'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), si è proceduto alla determinazione della superficie commerciale vendibile dell'unità abitativa in oggetto, mediante applicazione dei coefficienti di ragguglio in accordo a quanto previsto dal D.P.R. 138/1998 Allegato C. Il calcolo è stato effettuato secondo il seguente schema riepilogativo:

Lotto A	Altezza Hm (mt)	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Comm. raggugliata
Abitazione	2,700	92,72 mq.	1 %	92,72 mq.
Balconi		8,46 mq.	30 %	2,54 mq.
Totale 95,26 mq. ed in c.t. 95,00 mq.				
Lotto B	Altezza Hm (mt)	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. Comm. raggugliata
PT	2,25	47,00 mq.	1,00	47,00 mq.
Totale 47,00 mq.				
<i>Nota: La superficie catastale come da visura (44 m²) è quella dichiarata nell'accatastamento del 1999 su dichiarazione di parte; il sopralluogo metrico del 03/07/2025 ha rilevato una superficie reale lorda di 47 m², assunta per la stima."</i>				

Quesito n. 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;

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

Quesito n. 6 alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

LOTTO A

Ubicazione:

Comune di Zapponeta – Via Roma 2/A;

Confini:

su due lati con altra U.I.U, e su due lati con via Roma, via Oberdan e via Piave, salvo altri.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 8, Corso Roma n. 2/A, Interno 2, Piano T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 92 m² (di cui escluse aree scoperte 91 m²), Rendita € 322,79.

Intestazione:

1) XXXXXXXX XX XXXXX, nato a Manfredonia (FG) il 01/04/1963, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per la proprietà pro-indiviso ½ ciascuno.

2) XXXXXXXX XX XXXXX, nata a Manfredonia (FG) il 01/05/1967, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per la proprietà pro-indiviso ½ ciascuno.

Valore commerciale:

Valore Lotto A – Abitazione: € 75.150,00 (settantacinquemilacentocinquanta/00).

LOTTO B

Ubicazione:

Comune di Zapponeta – Via Roma 2;

Confini:

area di manovra condominiale, con altri box e terrapieno, salvo altri.

Nel Catasto Fabbricati risulta così identificata:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6, Corso Roma n. 2, Interno 4, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 40 m², Superficie catastale 44 m², Rendita € 167,33

Intestazione:

1) XXXXXXXX XX XXXXX, nato a Manfredonia (FG) il 01/04/1963, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pro-indiviso ½ ciascuno.

2) XXXXXXXX XX XXXXX, nata a Manfredonia (FG) il 01/05/1967, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà pro-indiviso ½ ciascuno.

Valore commerciale:

Valore Lotto B – Box: € 24.000,00 (ventiquattromila/00).

Quesito n. 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;

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato ivi residente nel lotto A. Dalle verifiche effettuate, per quanto possibile accertare risulta che le utenze principali (energia elettrica, acqua e gas) sono attive e intestate agli esecutati e non risultano morosità come da dichiarazione delle parti.

Quesito n. 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;

Nulla è emerso per quanto possibile accertare durante le operazioni peritali

Quesito n. 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;

A seguito di visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli trascritte nei vent'anni antecedenti la redazione della presente relazione:

Iscrizione n. 5662/481 del 13/03/2012 – Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo del 07 / 03 / 2012, rep. 90981 / 10106, notaio Mario Lamanna (Manfredonia).
A favore di Banca Carime S.p.A. (C.F. 13336590156) e contro XXXXXXXX XX XXXXX e XXXXXXXXX XX
XXXXXXXX (pro-indiviso ½ ciascuno). Ipoteca € 130.000,00 grava sui beni in Zapponeta (FG), foglio
112, particella 1443, sub 6 e sub 8.

Domanda giudiziale n. 19375/14776 del 23/09/2013 – Revocatoria atti soggetti a trascrizione

Procedimento Tribunale di Manfredonia, rep. 2668 del 06/08/2013. Istante A & G Vitulano S.r.l.
(C.F. 01999470717) contro XXXXXXXX XX XXXXX e XXXXXXXXX XX XXXXXXXX. Riguarda l'atto notar
Lamanna del 19/03/2013 (trascritto 25/03/2013 ai nn. 6409/4813 – costituzione fondo patrimoniale)
relativo ai medesimi immobili foglio 112, particella 1443, sub 6.

Trascrizione n. 2543/2085 del 31/01/2024 – Verbale di pignoramento immobiliare

Verbale UNEP Tribunale di Foggia del 05/12/2023, rep. 5235, nella procedura esecutiva R.G.11/
2024. Creditore procedente Maior SPV S.r.l. (C.F.04951650268) contro XXXXXXXX XX XXXXX e
XXXXXXXXXX XX XXXXXXXX. Immobili: foglio 112, particella 1443, sub 8 e sub 6 per € 80.827,03 oltre
accessori.

Quesiti n. 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;

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zapponeta è emerso che l'immobile oggetto di stima è ubicato in un fabbricato realizzato su area edificabile a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 8/1998, il cui provvedimento originario non è stato rinvenuto agli atti. È tuttavia presente documentazione riferita alla variante alla concessione edilizia n. 8/1998, approvata con concessione edilizia n. 2/1999, rilasciata in data 02/02/1999, prot. n. 3847/98, a favore del sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, subentrato nella titolarità dell'intervento. Il progetto assentito in variante ha previsto la demolizione di un corpo edilizio preesistente e la successiva realizzazione di un fabbricato composto da piano seminterrato ad uso parcheggio e tre livelli fuori terra (rialzato, primo e secondo piano) ad uso residenziale, con accessi e affacci su via Roma, via Oberdan, via Piave e via Thaon de Revel. Risulta depositata comunicazione di ultimazione lavori in data 20/03/1999, seguita da istanza di abitabilità/agibilità in data 01/06/1999, prot. n. 2871.

In data 12/06/1999, il Comune di Zapponeta ha rilasciato certificato di abitabilità/agibilità per l'intero fabbricato, con destinazione residenziale e pertinenze ad uso parcheggio, a firma del Responsabile del Servizio geomxxxxxxxxxxxxx. Dalla documentazione acquisita risulta inoltre depositato il collaudo statico presso il Genio Civile di Foggia in data 10/05/1999, prot. n. 5278, unitamente ai certificati di conformità impiantistica e all'iscrizione al Catasto Fabbricati.

Non risultano ulteriori titoli abilitativi o pratiche edilizie successive, per quanto è stato possibile accertare alla data dell'accesso.

Quesiti n. 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 necessaria;

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 quantificarne i costi occorrenti;***
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre***

in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

Per l'immobile adibito ad uso di civile abitazione lo scrivente abilitato ha predisposto l'A.P.E. allegato alla presente, classificandolo in Classe Energetica categoria "G".

- a) Gli immobili oggetto della presente risultano regolarmente accatastati.
- b) Lo stato dei luoghi e le planimetrie risultano conformi.

c) A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zapponeta è emerso che l'immobile oggetto di stima è ubicato in un fabbricato realizzato su area edificabile a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 8/1998, il cui provvedimento originario non è stato rinvenuto agli atti. È tuttavia presente documentazione riferita alla variante alla concessione edilizia n. 8/1998, approvata con concessione edilizia n. 2/1999, rilasciata in data 02/02/1999, prot. n. 3847/98, a favore del sig. Spagnuolo Gerardo, subentrato nella titolarità dell'intervento. Il progetto assentito in variante ha previsto la demolizione di un corpo edilizio preesistente e la successiva realizzazione di un fabbricato composto da piano seminterrato ad uso parcheggio e tre livelli fuori terra (rialzato, primo e secondo piano) ad uso residenziale, con accessi e affacci su via Roma, via Oberdan, via Piave e via Thaon de Revel. Risulta depositata comunicazione di ultimazione lavori in data 20/03/1999, seguita da istanza di abitabilità/agibilità in data 01/06/1999, prot. n. 2871.

d) v.si punto c.

e) nulla da segnalare.

f) La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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 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 problematica non riguarda il caso in questione.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

a) Tipologia dei beni

Lotto A

Proprietà di ½ pro-indiviso degli esecutati ciascuno per i propri diritti riferiti alla unità immobiliare ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq 95,00.

Lotto B

Proprietà di ½ pro-indiviso degli esecutati ciascuno per i propri diritti riferiti alla unità immobiliare ad uso box della superficie commerciale di mq 47,00.

b) Descrizione sommaria

Lotto A

L'immobile oggetto della presente è un'abitazione situata al piano terra, alla quale si accede da Corso

Roma n. 2/A, interno 2, mediante portone condominiale e vano scala, fino all'ingresso dell'unità. L'abitazione è composta da cinque vani complessivi, inclusi gli accessori, e precisamente: cucina, soggiorno, due camere, bagno, disimpegno e ripostiglio. L'unità immobiliare confina con le scale condominiali, con altre unità immobiliari su due lati e con via Roma, via Piave e via Oberdan, salvo altri. Non risultano pertinenze esclusive né accessori censiti separatamente, né, per quanto è stato possibile accertare, diritti di comproprietà su parti comuni formalmente attribuiti.

Lotto B

L'immobile è un'autorimessa situata al piano seminterrato (S1), con accesso diretto da Corso Roma n. 2, interno 4. Il locale si configura come box singolo, di forma irregolare, privo di suddivisioni interne. Confina con area di manovra condominiale, con altri box e terrapieno, salvo altri. Non risultano pertinenze esclusive né accessori censiti separatamente, né diritti di comproprietà formalmente attribuiti su parti comuni.

c) Comune di ubicazione e indirizzo

- Comune di Zapponeta
- Via Roma n°2 e 2/A

d) Confini e dati catastali

Lotto A

Confini

su due lati con altra U.I.U, e su due lati con via Roma, via Oberdan e via Piave, salvo altri.

Consistenza e dati catastali:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 8, Corso Roma n. 2/A, Interno 2, Piano T, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 92 m² (di cui escluse aree scoperte 91 m²), Rendita € 322,79.

Lotto B

Confini:

area di manovra condominiale, con altri box e terrapieno, salvo altri.

Consistenza e dati catastali:

Foglio 112, Particella 1443, Subalterno 6, Corso Roma n. 2, Interno 4, Piano S1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 40 m², Superficie catastale 44 m², Rendita € 167,33.

Nota: Zapponeta è censita al catasto come sezione del comune di Manfredonia, pertanto, le visure riportano comune di Manfredonia pur riferendosi a Zapponeta. (v.si quesito 1 bis).

e) Proprietà e titolo di provenienza

La proprietà è attribuita pro-indiviso per ½ ciascuno ai signori XXXXXXXX XX XXXXX e XXXXXXXX XX XXXXXX in virtù dell'atto di compravendita del 28/07/1999 (notaio Improta, repertorio 30305), anteriore al matrimonio (19/03/2013) con regime di separazione dei beni. Tale acquisto non è stato oggetto di convenzione matrimoniale e non subisce effetti retroattivi.

f) Eventuale stato di comproprietà

Vedasi punto e) che precede.

g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo

A seguito di visura ipotecaria sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli trascritte nei vent'anni antecedenti la redazione della presente relazione:

Iscrizione n. 5662/481 del 13/03/2012 – Ipoteca volontaria

Contratto di mutuo del 07 / 03 / 2012, rep. 90981 / 10106, notaio Mario Lamanna (Manfredonia).

A favore di Banca Carime S.p.A. (C.F. 13336590156) e contro XXXXXXXX XX XXXXX e XXXXXXXX XX XXXXXXXX (pro-indiviso ½ ciascuno). Ipoteca € 130.000,00 grava sui beni in Zapponeta (FG), foglio 112, particella 1443, sub 6 e sub 8.

Domanda giudiziale n. 19375/14776 del 23/09/2013 – Revocatoria atti soggetti a trascrizione

Procedimento Tribunale di Manfredonia, rep. 2668 del 06/08/2013. Istante A & G Vitulano S.r.l. (C.F. 01999470717) contro XXXXXXXX XX XXXXX e XXXXXXXX XX XXXXXXXX. Riguarda l'atto notar Lamanna del 19/03/2013 (trascritto 25/03/2013 ai nn. 6409/4813 – costituzione fondo patrimoniale) relativo ai medesimi immobili foglio 112, particella 1443, sub 6.

Trascrizione n. 2543/2085 del 31/01/2024 – Verbale di pignoramento immobiliare

Verbale UNEP Tribunale di Foggia del 05/12/2023, rep. 5235, nella procedura esecutiva R.G.11/2024. Creditore procedente Maior SPV S.r.l. (C.F.04951650268) contro XXXXXXXX XX XXXXX e XXXXXXXX XX XXXXXXXX. Immobili: foglio 112, particella 1443, sub 8 e sub 6 per € 80.827,03 oltre accessori.

h) Stato di occupazione

I beni sono nella disponibilità degli esecutati ivi residenti;

i) Regolarità edilizio-urbanistiche

A seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Zapponeta è emerso che l'immobile oggetto di stima è ubicato in un fabbricato realizzato su area edificabile a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 8/1998, il cui provvedimento originario non è stato rinvenuto agli atti. È tuttavia presente documentazione riferita alla variante alla concessione edilizia n. 8/1998, approvata con concessione edilizia n. 2/1999, rilasciata in data 02/02/1999, prot. n. 3847/98, a favore

del sig. Spagnuolo Gerardo, subentrato nella titolarità dell'intervento. Il progetto assentito in variante ha previsto la demolizione di un corpo edilizio preesistente e la successiva realizzazione di un fabbricato composto da piano seminterrato ad uso parcheggio e tre livelli fuori terra (rialzato, primo e secondo piano) ad uso residenziale, con accessi e affacci su via Roma, via Oberdan, via Piave e via Thaon de Revel. Risulta depositata comunicazione di ultimazione lavori in data 20/03/1999, seguita da istanza di abitabilità/agibilità in data 01/06/1999, prot. n. 2871.

l) Conformità catastale

I lotti risultano conformi sia catastalmente che urbanisticamente.

m) L'abitabilità e l'agibilità

v.si punto precedente i e l.

n) Valore a base d'asta

Valore finale complessivo del compendio immobiliare:

Valore Lotto A – Abitazione: € 75.150,00 (settantacinquemilacentocinquanta/00).

Valore Lotto B – Box: € 24.000,00 (ventiquattromila/00).

Valore totale lotto unico: € 99.150,00 (novantottomilaottocentocinquanta/00).

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 04/08/2025

Il C.T.U.
Geom. Davide d'Elia

Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

ALLEGATI:

- Allegato 1: Elaborati Tecnici n°4 Tavole grafiche, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;
- Allegato 2: Elaborati Fotografici;
- Allegato 3: Documentazione Urbanistica;
- Allegato 4: Certificato di matrimonio, certificato di residenza, certificato di stato di famiglia;
- Allegato 5: OMI;
- Allegato 6: Attestato APE;

Foggia 04/08/2025

Il C.T.U.

Geom. Davide d'Elia