



**Studio Ingegneria
Giovanni ZAZZERA**

Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giovannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 292/22

promosso da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT. Michele PALAGANO

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATI

1. Tabella Riassuntiva
2. Nomina, Giuramento, Verbale di sopralluogo, Ricevuta di Trasmissione
3. Estratto di matrimonio, Visura Catastale, Visura Planimetrica, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto
4. Rilievo planimetrico
5. Documentazione Fotografica
6. Quotazione banca dati OMI
7. Attestato di Prestazione Energetica (APE)





Premessa

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zazzera, nato a Foggia il 13.05.1983, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2980, con domicilio professionale in Foggia, al Viale Michelangelo n.95, veniva nominato in data 08.09.2023 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dal Dott. Michele PALAGANO.

In data 07.11.2023, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

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

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

1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1quinquies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;





2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;





8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
- accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.





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

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

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

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





INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

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

- Visura storica dell'immobile;
- Planimetria catastale.

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

In data 05.12.2023 alle ore 15.45 lo scrivente CTU dava inizio delle operazioni peritali alla presenza del Sig. [REDACTED], delegato dall'esecutata [REDACTED] procedendo con una regolare ispezione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato **(all.4-5)**.





IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Lotto I

"Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 3 di un fabbricato urbano sito in MARGHERITA DI SAVOIA (BT), Via S. Santeramo n.8, identificata al N.C.E.U. Foglio 16 part. 552 sub. 112, Categoria A/3, Classe 2, vani 5, R.C. euro 464,81. S.C. 110 mq" in ditta alla [REDACTED] per la quota di 1/1.

NOTA: l'unità immobiliare oggetto di stima, in visura catastale (all. 3), risulta localizzata al civico n.12 di Via Santeramo mentre, il civico riscontrato in sede di sopralluogo è n.8.





Lotto I

Lotto I

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 3 di un fabbricato urbano sito in MARGHERITA DI SAVOIA (BT), Via S. Santeramo n.8, identificata al N.C.E.U. Foglio 16 part. 552 sub. 112, Categoria A/3, Classe 2, vani 5, R.C. euro 464,81. S.C. 110 mq” in ditta alla [REDACTED] per la quota di 1/1.

L'unità immobiliare ad uso residenziale fa parte di un fabbricato la cui costruzione risale al 1990-91 e trova accesso diretto dalla strada pubblica di Via S. Santeramo n. 8, in Margherita di Savoia.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto principalmente a Nord e ad Est con aperture in facciata e due balconi. Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD: Via Salvatore Santeramo;
- a EST: Via Salvatore Santeramo;
- a SUD: altra u.i.;
- a OVEST: altra u.i.

Si riporta all'allegato 3 la planimetria catastale dell'immobile, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2019.





Risposta al quesito 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di un Certificato Notarile a firma del Notaio Dott. Luca Dell'Aquila, notaio in Frosolone.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (29.08.2022).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 29.08.2022

Pignoramento immobiliare del 29.08.2022, n. 21341/16851, in virtù di atto giudiziario Unep del Tribunale di Foggia del 03/08/2022 repertorio n.3732, a favore [redacted] con sede in [redacted], contro [redacted]. Il [redacted] per la quota di 1/1 del lotto in oggetto.

Ipoteca volontaria del 21.04.2006, n. 9772/1877 di euro 142.500,00, in virtù di atto per notar Mario Lamanna di Barletta del 13/04/2006 repertorio n.87860 (mutuo di 95.000€ da rimborsare in 25 anni), a favore [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 del lotto in oggetto.

Convenzione Edilizia del 11.04.1988, n. 6622/236828, in virtù di atto per notar Claudio Mariano di Margherita di Savoia del 12/03/1988 repertorio n.3818, a favore Comune di Margherita di Savoia, contro [redacted] sull'appezzamento di terreno di ettari 2.14.47 in Margherita di S. alla Contrada Erba dei Cavalieri distinto in Catasto al foglio 16 particella 207.

Risposta al quesito 1 bis

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

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





PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Compravendita del 21.04.2006, n. 9771/6620, in virtù di atto per notar Mario Lamanna di Barletta del 13/04/2006 repertorio n.87859, a favore [redacted] regime di separazione dei beni, contro [redacted] in regime di separazione dei beni.

Compravendita del 05.02.1988 n. 2461/233521, in virtù di atto per notar Claudio Mariano di Margherita di S. del 15.01.1988 repertorio n.3701, a favore [redacted] contro [redacted] la piena proprietà dell'appezzamento di terreno di ettari 2.14.47 in Margherita di S. alla Contrada Erba dei Cavalieri distinto in Catasto al foglio 16 particella 207.

Risposta al quesito 1 ter

DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risulta pertanto così censito al Catasto fabbricati Comune di Margherita di S. (BT):

Foglio 16 part. 552 sub. 112, Categoria A/3, Classe 2, vani 5, R.C. euro 464,81. S.C. 110 mq, in ditta alla [redacted] per la quota 1/1.

Risposta al quesito 1 quater

VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI

In data 05/02/2024, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo all'esecutata [redacted], intestataria dell'immobile nella misura di 1/1, non sussistono ulteriori procedure.

Risposta al quesito 1 quinquies

VERIFICA REGIME PATRIMONIALE

Come da estratto di matrimonio (all.3), con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati [redacted] conclusa in data 16 ottobre 2023





trascritta nei registri di matrimonio del Comune di Margherita di Savoia N. 58 P. 2 S. C anno 2023, è stato concluso l'ACCORDO DI SEPARAZIONE PERSONALE tra i coniugi [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]

Risposta al quesito 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, è sito nella zona periferica a Sud-Est dell'abitato di Margherita di S. (BT).

Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di S. come segue:

“Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 3 di un fabbricato urbano sito in Margherita di S. (BT), Via S. Santeramo n. 8, identificata al N.C.E.U. Foglio 16 part. 552 sub. 112, Categoria A/3, Classe 2, vani 5, R.C. euro 464,81. S.C. 110 mq”

L'unità immobiliare, in visura catastale (all. III) risulta localizzata al civico n.12 di Via Santeramo mentre, il civico riscontrato in sede di sopralluogo dal quale trova accesso è n.8.

La stessa è composta da un soggiorno, cucina, un bagno, due camere, due ripostigli, di cui uno nel sottotetto adiacente al bagno.

È caratterizzata da doppia esposizione a Nord e a Est, con finestre e balconi.

Risposta al quesito 2 bis

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (all.3).

Risposta al quesito 3

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il lotto pignorato è parte costituente di un fabbricato di 4 piani fuori terra, costruito intorno al 1990 che si presenta con struttura in cls armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio e tetto a falde.





Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono buone con le facciate esterne quasi totalmente rivestite in blocchi di bugnato, con i parapetti dei balconi in parte di c.a. faccia vista e in parte con ringhiere metalliche gialle.

Accedendo dal cancello pedonale al civico 8 di Via Santeramo, si percorre il corridoio condominiale in fondo al quale il portone di colore giallo, consente l'accesso al fabbricato. Percorrendo le rampe di scale, l'ascensore non è presente, si raggiunge il terzo ed ultimo piano. La porta sulla sinistra è quella dell'immobile in oggetto. L'appartamento di che trattasi si sviluppa su un unico piano con forma in pianta rettangolare, per una estensione di circa 110 mq coperti, altezza 3,30 metri nella zona più alta e di 1,40 nella zona più bassa, con due balconi. Una volta varcata la soglia d'ingresso, sulla destra troviamo una stanza adibita a studio con di fianco un ripostiglio. Sulla sinistra della porta d'ingresso, c'è il vano cucina attualmente adibito a lavanderia con porta-finestra di accesso al balcone che affaccia sul prospetto di ingresso. Proseguendo sulla sinistra, si accede a un ampio soggiorno-pranzo, anch'esso con porta-finestra di accesso allo stesso balcone. Frontalmente alla porta di ingresso, è collocata la porta di accesso al bagno con relativo ripostiglio sottotetto e alla destra della porta suddetta, si accede alla camera attualmente adibita a deposito. Quest'ultima ha una porta-finestra che consente l'accesso al secondo balcone sul prospetto Est.

Le condizioni di manutenzione interne sono scadenti: la casa è in uno stato di ristrutturazione parziale che vede le pareti delle sole due camere non oggetto di ristrutturazione tinteggiate in pittura murale di colore chiaro per ogni stanza; la pavimentazione risulta essere in grés di colore diverso per ogni camera, la cucina risulta piastrellata con mattonelle di ceramica quadrate di colore chiaro fino ad una altezza di 2,80m. Sia a pavimento che a parete sono visibili le tracce della nuova impiantistica realizzata ed alcuni tramezzi sono ancora allo stato grezzo.

Il bagno, all'atto del sopralluogo, è dotato del solo lavandino, con le tubazioni di WC e bidet visibili all'interno del massetto del bagno ancora da completare.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le sole due porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico (solo parzialmente), mentre si denota l'assenza dell'impianto di riscaldamento e della caldaia.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone; nel complesso l'immobile risulta essere allo stato grezzo quindi utilizzabile solo a completamento dei lavori di ristrutturazione.





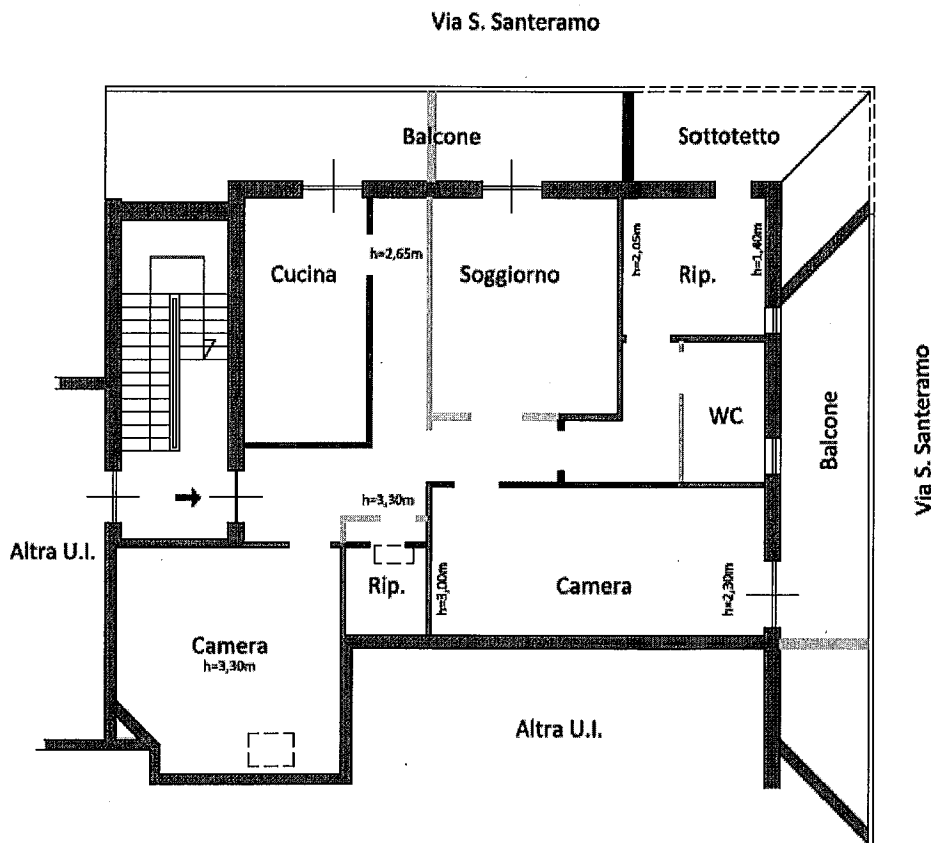
L' allegato n. IV e n. V della presente relazione contiene rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA. L'immobile risulta accatastato, ma la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, come si evince confrontando la planimetria catastale nell'allegato n. 3 e il rilievo nel n. 4. Tali modifiche rappresentano delle NON CONFORMITA' sanabili con una pratica catastale in SANATORIA, per un costo totale di circa €2.000,00.

COMUNE DI MARGHERITA DI SAVOIA (BT)

Fig. 16 Part. 552 sub. 112

Pianta Piano Terzo
h=2,80 m



- Esistenti solo su catastale
- Esistenti in fase di sopralluogo



**Risposta al quesito 4 e 4 bis****MISURA DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

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

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

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

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





IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta Piano Terzo	110,00	110,00	3,40 – 1,40 m
Area Scoperta Piano Terzo	32,00	8,00	
Totale		118,00	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

Superficie Commerciale Immobile	118,00 mq
--	------------------

STIMA DELL'IMMOBILE

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

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

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

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

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2023 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di abitazione ubicata nel Comune di Margherita di Savoia (BT), nella zona D1, oscilla tra un valore minimo di 850,00 €/mq ed un valore massimo di 1.100,00 €/mq (**all.4**).





Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera il valor medio dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 975,00 per metro quadrato.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA
 Comune: MARGHERITA DI SAVOIA
 Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA,MCANNE/VLE OFANTO,V.BARLETTA-P.,V.SELE, LUNGOMARE COLOMBO-P.,V.M.L.KING, ECC
 Codice di zona: 01
 Microzona catastale n.1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1100	L	4	5,8	N
Box	NORMALE	700	900	L	3,8	5,4	N

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero lotto, 118 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$118,00 \text{ mq} \times 975,00 \text{ €/mq} = \text{€}115.050,00$$


A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, oltre che sottrarre 2.000 € per il costo della CILA IN SANATORIA di cui al quesito 3, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€ 107.000,00





Risposta al quesito 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Margherita di S. (BT) alla Via S. Santeramo n. 8.
DATI CATASTALI	Foglio 16 part. 552 sub. 112, Categoria A/3, Classe 2, vani 5, R.C. euro 464,81. S.C. 118,00 mq. in ditta alla quota 1/1.
ESTENSIONE	Superficie Commerciale: 118,00 mq
CONFINI	NORD: Via Salvatore Santeramo; EST: Via Salvatore Santeramo; SUD: altra u.i.; OVEST: altra u.i..
PROPRIETA'	 per la quota di 1/1.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata, ma attualmente non occupato.
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non rivenute.
AGIBILITA'	Non rivenuta.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi.
PREZZO BASE	€ 107.000,00





Risposta al quesito 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava in uso al debitore ma non occupato.

Risposta al quesito 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto dispone di alcune aree in comunione con altri proprietari e le spese di condominio ammontano a circa €125,00 €/mese.

Risposta al quesito 9

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

Pignoramento immobiliare del 29.08.2022, n. 21341/16851, in virtù di atto giudiziario Unep del Tribunale di Foggia del 03/08/2022 repertorio n.3732, a favore [redacted] [redacted], contro [redacted]. Il [redacted] per la quota di 1/1 del lotto in oggetto.

Ipoteca volontaria del 21.04.2006, n. 9772/1877 di euro 142.500,00, in virtù di atto per notar Mario Lamanna di Barletta del 13/04/2006 repertorio n.87860 (mutuo di 95.000€ da rimborsare in 25 anni), a favore [redacted] contro [redacted] per la quota di 1/1 del lotto in oggetto.

Risposta al quesito 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Le istanze effettuate dallo scrivente all'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di S. (BT), non hanno ancora ottenuto riscontro.

Risposta al quesito 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile in oggetto che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93, necessita di certificazione energetica, ne risulta privo. Pertanto, con gli elementi che è stato possibile raccogliere in sede di sopralluogo, si è provveduto a redigere l'Attestato di





Prestazione Energetica APE (**all. 7**), che ha classificato l'immobile in Classe Energetica G, corrispondente a un consumo di 175,12 kWh/m2.

Risposta al quesito 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Con la presente relazione, che si compone di 18 pagine e 7 allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 13.02.2024

L'esperto
Ing. Giovanni ZAZZERA





Studio Ingegneria
Giovanni ZAZZERA

Ing. Giovanni ZAZZERA
+39 333 1114358
giannizazzera@gmail.com
giannizazzera@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 292/22

promosso da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT. Michele PALAGANO

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO 1

Tabella Riassuntiva



**TRIBUNALE DI FOGGIA - ESECUZIONI IMMOBILIARI -
R.G. Es. N. 292.2022**

TABELLA RIASSUNTIVA

TIPOLOGIA DEL BENE

Immobile ad uso abitazione

DESCRIZIONE

Il lotto pignorato è parte di un fabbricato di 4 piani fuori terra, costruito intorno al 1990, con struttura in c.a., solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisori interni in laterizio e tetto a falde.

Le condizioni di manutenzione del fabbricato sono buone con le facciate esterne quasi totalmente rivestite in blocchi di bugnato, con i parapetti dei balconi in parte di c.a. faccia vista e in parte con ringhiere metalliche gialle.

Accedendo dal cancello pedonale al civico 8 di Via Santeramo, si percorre il corridoio condominiale in fondo al quale il portone di colore giallo, consente l'accesso al fabbricato. Percorrendo le rampe di scale, l'ascensore non è presente, si raggiunge il terzo ed ultimo piano. La porta sulla sinistra è quella dell'immobile in oggetto. L'appartamento di che trattasi si sviluppa su un unico piano con forma in pianta rettangolare, per una estensione di circa 110 mq coperti, altezza 3,30 metri nella zona più alta e di 1,40 nella zona più bassa, con due balconi. Le condizioni di manutenzione interne sono scadenti: la casa è in uno stato di ristrutturazione parziale.

Sia a pavimento che a parete sono visibili le tracce della nuova impiantistica realizzata ed alcuni tramezzi sono ancora allo stato grezzo.












Il bagno, all'atto del sopralluogo, è dotato del solo lavandino, con le tubazioni di WC e bidet visibili all'interno del massetto del bagno ancora da completare.

I serramenti esterni sono in legno con doppio vetro, mentre le sole due porte interne sono in legno tamburato di colore chiaro.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico (solo parzialmente), mentre si denota l'assenza dell'impianto di riscaldamento e della caldaia.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone; nel complesso l'immobile risulta essere allo stato grezzo quindi utilizzabile solo a completamento dei lavori di ristrutturazione.



UBICAZIONE	Unità immobiliare ad uso residenziale sita in Margherita di S. (BT) alla Via S. Santeramo n. 8.
DATI CATASTALI	"Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano 3 di un fabbricato urbano sito in Margherita di S. (BT), Via S. Santeramo n. 8, identificata al N.C.E.U. Foglio 16 part. 552 sub. 112, Categoria A/3, Classe 2, vani 5, R.C. euro 464,81. S.C. 110 mq"
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 118,00 mq
CONFINI	NORD: Via Salvatore Santeramo; EST: Via Salvatore Santeramo; SUD: altra u.i.; OVEST: altra u.i..
PROPRIETA'	 per la quota di 1/1.
TITOLO DI PROVENIENZA	Compravendita del 21.04.2006, n. 9771/6620, in virtù di atto per notar Mario Lamanna di Barletta del 13/04/2006 repertorio n.87859, a favore  in regime di separazione dei beni, contro   regime di separazione dei beni.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI	- Pignoramento immobiliare del 29.08.2022, n. 21341/16851, in virtù di atto giudiziario Unep del Tribunale di Foggia del 03/08/2022 repertorio n.3732, a favore  contro  per la quota di 1/1 del lotto in oggetto. - Ipoteca volontaria del 21.04.2006, n. 9772/1877 di euro 142.500,00, in virtù di atto per notar Mario Lamanna di Barletta del 13/04/2006 repertorio n.87860 (mutuo di 95.000€ da rimborsare in 25 anni), a favore   , contro  , per la quota di 1/1 del lotto in oggetto. - Convenzione Edilizia del 11.04.1988, n. 6622/236828, in virtù di atto per notar Claudio Mariano di Margherita di Savoia del 12/03/1988 repertorio n.3818, a favore Comune di Margherita di Savoia, contro   sull'appezzamento di terreno di ettari 2.14.47 in Margherita di S. alla Contrada Erba dei Cavalieri distinto in Catasto al foglio 16 particella 207.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso all'esecutata, ma attualmente non occupato.



REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Non rinvenute
AGIBILITA'	Non rinvenuta.
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi
PREZZO BASE	€ 107.000,00

