

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott.ssa Stefania Rignanese

R.G.Es. n. 54.2020

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO I: Tabella riassuntiva Lotto I e Lotto II

ALLEGATO II: Nomina, Giuramento, Ricevuta di trasmissione

ALLEGATO III: Visura Storica, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto

ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico Lotto I e Lotto II

ALLEGATO V: Documentazione Fotografica Lotto I e Lotto II

ALLEGATO VI: Quotazione OMI

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a _____, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione _____, con domicilio professionale in _____ alla _____ veniva nominato in data 11.04.2021 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla Dott.ssa Stefania RIGNANESE.

In data 06.12.2021, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

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

vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

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

9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

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

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

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

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

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

INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

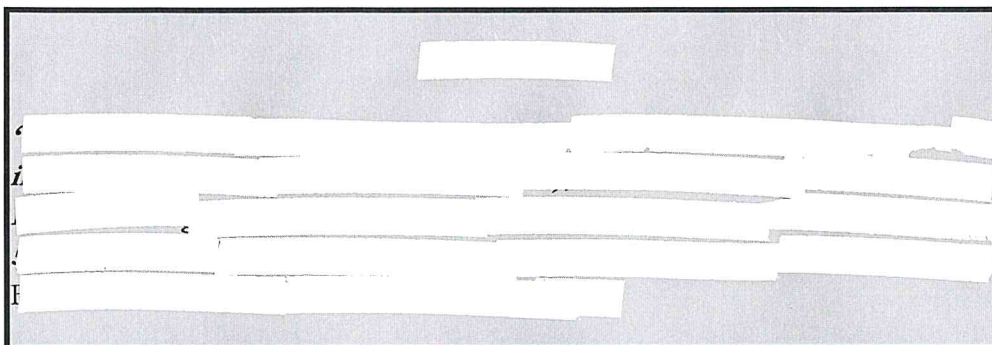
Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov. le di Foggia:

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

In data 03.01.2022 si procedeva con l'invio della convocazione per l'inizio delle operazioni peritali ed in data 24.01.2022, alla presenza della

l sottoscritto procedeva con una regolare ispezione dell' immobile oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all. II-IV-V).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI



LOTTO II

“Locale ad uso lavatoio e deposito posto al piano terzo di un fabbricato urbano sito in SANNICANDRO GARGANICO (FG), Via M. Guerrieri c.n., identificato al N.C.E.U. Foglio 53 part. 1482 sub.18, Categoria C/2, Classe 4, R.C. euro 170,43. 75 mq” in ditta [redacted] per la quota di 1/2 ciascuna.

Si rappresenta tuttavia che tale immobile, allo stato attuale, risulta adibito ad abitazione, giacché dotato di tutti i servizi.

LOTTO II

“Locale ad uso lavatoio e deposito posto al piano terzo di un fabbricato urbano sito in SANNICANDRO GARGANICO (FG), Via M. Guerrieri c.n., identificato al N.C.E.U. Foglio 53 part. 1482 sub.18, Categoria C/2, Classe 4, R.C. euro 170,43. 75 mq” in ditta [redacted] a quota di ½ ciascuna.

Si rappresenta tuttavia che tale immobile, allo stato attuale, risulta adibito ad abitazione, giacché dotato di tutti i servizi.

L'immobile fa parte di un fabbricato la cui costruzione risale intorno agli anni 90 e trova accesso diretto dalla strada pubblica di Via M. Guerrieri, in Sannicandro Garganico.

L'intero corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto principalmente sui lati Nord, Est ed Ovest con delle aperture in facciata ed un balcone.

Come desumibile dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD: Via M. Guerrieri ;
- a SUD: Via V. D'Amato ;
- a EST: Via Sabotino;
- a OVEST: particella 1481.

A partire da nord in senso orario, confina dunque con le seguenti particelle:

Via M. Guerrieri, Via Sabotino, Via V. D'Amato, particella 1481.

Si riporta all'allegato III la visura storica nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2016 tratta dal SIT della Regione Puglia.

RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di un Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall' Agenzia delle Entrate, protocollo n. FG 193661 del 09.06.2020.

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (18.05.2020).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 18.05.2020

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di _____ del 13.05.2016, repertorio 1943/2016 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23 maggio 2016 ai nn. 4304 di R.G. e 341 di R.P., formalità in favore di

(per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà).

Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di _____ il 04 febbraio 2020 repertorio 6705/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 18 maggio 2020 ai nn. 3133 di R.G. e 2479 di R.P. di formalità in favore di

(per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà).

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'autorimessa risulta in ditta
per la quota di 1/2 ciascuna del diritto di piena
proprietà.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

, per la quota di 1/2 ciascuno, l'unità immobiliare di
che trattasi, è pervenuta per:

Atto di compravendita, rogato dal Notaio *il 10 settembre 1993,*
Repertorio 14.080, registrazione n. 13695.1/1993.

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 Sannicandro Garganico (FG):

- *Foglio 53, p.lla 1482 sub.18, Via M.Guerrieri c.n, p.3, categoria C/2,
Classe 4, Rendita euro € 170,43 in ditta
per la quota di proprietà pari ad 1/2
pro capite.*

RISPOSTA AL QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, realizzato negli anni 90, è sito nella zona
semicentrale dell'abitato di Sannicandro Garganico (FG).

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

- *Locale ad uso lavatoio e deposito, Foglio 53, part.III 1482 sub.18, Via M.Guerrieri c.n. , p. 3, categoria C/2, Classe 4, Rendita euro € 170,43, superficie catastale totale mq 75.*

L'unità immobiliare trova accesso dal portone condominiale, non ancora segnato da numero civico che si apre su Via M. Guerrieri in Sannicandro Garganico (Fg). La stessa è composta da un corridoio centrale su cui si affaccia la zona sottotetto e la zona adibita a stenditoio e lavatoio dove ci sono degli arredi di soggiorno, una piccola cucina, un bagno ed una camera per una capienza catastale complessiva di 4 vani.

È caratterizzata da tripla esposizione sui lati Nord, Est ed Ovest con aperture in facciata ed un balcone.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, confina:

- a NORD: Via M. Guerrieri ;
- a SUD: Via V. D'Amato ;
- a EST: Via Sabotino;
- a OVEST: particella 1481.

RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto edita dalla Provincia di Foggia (all. III).

RISPOSTA AL QUESITO 3

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Il lotto pignorato è ubicato in un fabbricato realizzato negli anni 90, che trova accesso diretto da un portone condominiale sito in via M. Guerrieri 81. Il complesso edilizio condominiale risulta costituito da quattro piani: piano terra, piano primo e secondo, ed un terzo piano adibito a lavatoio/deposito.

L'intero corpo di fabbrica presenta una struttura in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio ed un tetto in laterocemento a doppia falda con manto in tegole.

Le condizioni di manutenzione sono buone; le facciate esterne sono rivestite a piano terra con lastre di pietra di forma rettangolare fino ad un'altezza di m 2,40; la restante parte invece con intonaco di colore chiaro.

L'immobile staggito è collocato al piano terzo, e risulta composto da 4 vani laddove l'altezza max risulta essere h 2,50 m, oltre ad una ulteriore porzione (sottotetto) dove si raggiunge una h max di 1,90 m e minima di 0,30 m.

Presenta una forma in pianta rettangolare con tripla esposizione sui lati Nord, Est ed Ovest. Si sviluppa su una superficie di 161 mq, opportunamente ragguagliata tenuto conto che in diversi vani l'altezza massima non raggiunge il valore minimo necessario per definirlo abitabile.

Le condizioni di manutenzione interne sono discrete, le pareti delle camere sono tinteggiate in pittura murale di colore chiaro per ogni stanza; la pavimentazione risulta essere in grés effetto cotto ovunque, escluso il bagno.

Il bagno é dotato di sanitari, lavandino ed una vasca, rivestiti a tutt'altezza con piastrelle in ceramica quadrata.

I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro, i lucernari della zona sottotetto sono in legno, mentre le porte interne sono marroni in legno tamburato.

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

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone; nel complesso l'immobile risulta essere in discrete condizioni manutentive con localizzati fenomeni ammalorativi dovuti ad infiltrazioni dal tetto.

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

L'immobile risulta censito al catasto ma la planimetria in atti corrisponde ad altro bene.

Si rappresenta tuttavia che tale situazione può essere superata a mezzo di istanza di correzione da presentare all' Ufficio Provinciale del Catasto.

Si rappresenta inoltre che ancorché risultasse un locale lavatoio/ deposito lo stesso risulta adibito ad uso residenziale.

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.

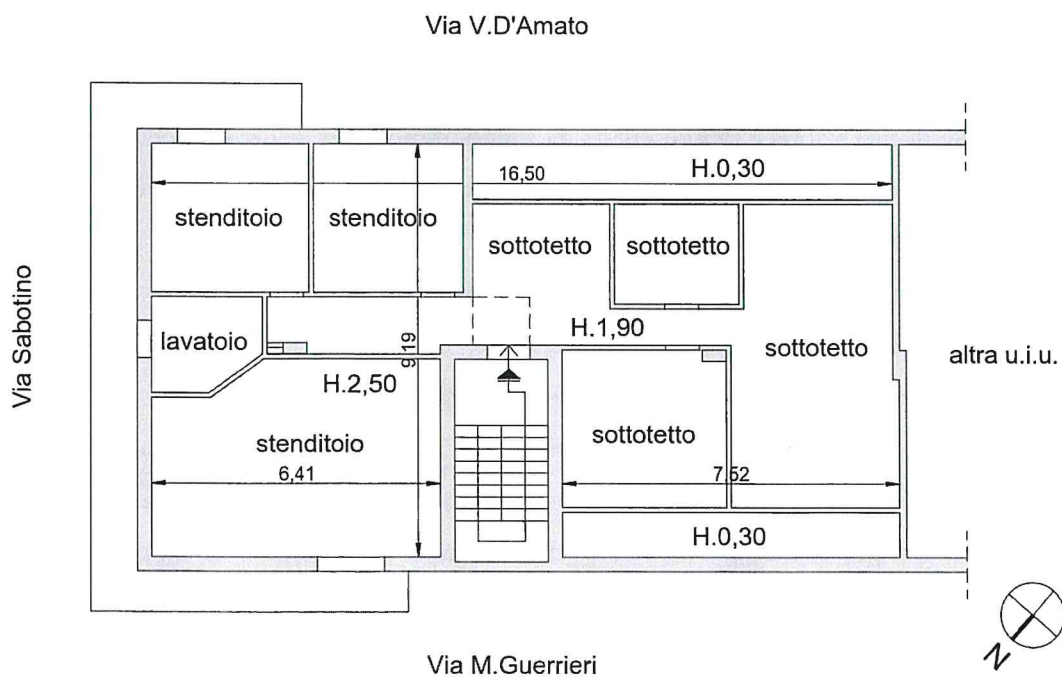
Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

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

LOCALE AD USO LAVATOIO/DEPOSITO			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	155,00 mq	88,00 mq	2,50m; sottotetto h media 1,10m
Area scoperta	20,00 mq	6,00 mq	
Totale		94,00 mq	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

Superficie Commerciale Immobile	94,00 mq
---------------------------------	----------



PIANO TERZO

STIMA DELL'IMMOBILE

Nell'ambito della stima del presente lotto, appare doveroso evidenziare che lo stesso, ancorché urbanisticamente e catastalmente inquadrato come lavatoio/deposito, è dotato dei servizi e delle finiture tipiche di un immobile ad uso residenziale, e pertanto si ritiene opportuno assimilarlo alla predetta categoria.

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

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

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

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

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2021 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di Abitazioni civili ubicata nel Comune di Sannicandro Garganico (FG), oscilla tra un valore minimo di 500,00 €/mq ed un valore massimo di 700,00 €/mq (all.VI).

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera un valor pari al minimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 500,00 per metro quadrato.**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: SANNICANDRO GARGANICO

Fascia/zona: Semicentrale/VIA MARCONI/DEL GARGANICO/PZZA DORITTO/VALLONE/V PUGLIA/LOGO P NUOVA/V BRIGANTINI/V MAZZINI/V DEI BRITANNI/V LE KENNEDY

Codice di zona: C1

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	500	700	L	2,3	3	N
Box	NORMALE	400	550	L	2	2,5	N

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale del lotto, ovvero 94,00 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$94,00 \text{ MQ} \times 500,00 \text{ €/MQ} = \text{€ } 47.000,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari:

- al 8 % al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€ 43.000,00

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava disabitato, ma nella disponibilità della debitrice.

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile in oggetto ha in comunione i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni dell'edificio.

Le spese condominiali sono di tipo ordinario (ammontanti ad € 20,00 mensili) a carico del conduttore.

RISPOSTA AL QUESITO 9

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

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di _____ del 13.05.2016, repertorio 1943/2016 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23 maggio 2016 ai nn. 4304 di R.G. e 341 di R.P., formalità in favore di

contro

(per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà).

Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di _____ il 04 febbraio 2020 repertorio 6705/2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 18 maggio 2020 ai nn. 3133 di R.G. e 2479 di R.P. di formalità in favore di

e contro

(per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà).

RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro Garganico (FG), è stato possibile accertare che l'immobile ad uso lavatoio/stenditoio è stato edificato in conformità alla concessione edilizia n.8397 rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico in data 18 febbraio 1992 e successiva variante n.8397/var. rilasciata dal predetto Comune in data 1 luglio 1993 (all.III). Il fabbricato risulta privo di agibilità in quanto mai rilasciata.

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

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

RISPOSTA AL QUESITO 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

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

Con la presente relazione, che si compone di 30 pagine e VI allegati, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita il presente elaborato e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 05.03.2022

L'esperto
Ing. Daniele Russo

Oggetto: Re:Proc. RG 4776/2023 |
FG - GI Dott.ssa Stefania - richiesta chiarimenti
Mittente: daniele.russo1@ingpec.eu
Data: 09/03/2026, 09:57
A: corvino.ottavia@avvocatifoggia.legalmail.it

- Trib

Egregia, con la presente ti riscontro quanto da te richiesto.

1) Costi per allineamento catastale delle planimetria: Inserimento nuovo elaborato € 750,00

2) Non è possibile procedere con una variazione della destinazione d'uso del piano secondo, dal momento che non ci sono i requisiti minimi previsti dalla normativa relativi all'abitabilità; ciò premesso, rimasse indubbia la circostanza che i vani di cui al secondo piano presentano delle finiture proprie di un appartamento, e non di un lavatorio/deposito;

3) Costi per redazione APE: € 200,00

4) Costi per rilascio agibilità fabbricato: € 2000,00.

Resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento,

Ing. Daniele Russo

Da "OTTAVIA CORVINO" corvino.ottavia@avvocatifoggia.legalmail.it

A daniele.russo1@ingpec.eu

Cc

Data Mon, 30 Jun 2025 21:18:04 +0200 (CEST)

Oggetto Proc. RG 4776/2023

1- Trib FG - GI Dott.ssa Stefania -

richiesta chiarimenti

Gent.mo Ing. Russo,

nella qualità di professionista delegato nominato nel giudizio di divisione di cui all'oggetto, Le comunico che, da un esame della Sua perizia di stima, rilevo che la planimetria dell'immobile di cui al lotto n. 2 corrisponde ad altro bene e che tale situazione potrà essere superata a mezzo di istanza di correzione da presentare all'Ufficio Provinciale del Catasto.

Tuttavia, al fine di una corretta predisposizione dell'avviso di vendita, Vorrà gentilmente precisare le difformità tra lo stato di fatto rispetto alla planimetria catastale, quest'ultima -salvo errori- non rinvenuta agli atti, e i relativi costi per l'adeguamento della planimetria al Catasto, nonchè Vorrà precisare i costi per l'adeguamento della categoria catastale, atteso che l'immobile è urbanisticamente e catastalmente inquadrato come lavatoio/deposito ma adibito ad uso residenziale.

Infine, Vorrà precisare i costi per il rilascio dell'APE e i costi per il rilascio dell'agibilità dell'immobile.

In attesa di un Suo cortese riscontro, invio cordiali saluti.

Il delegato

Avv. Ottavia Corvino

