

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -
Giudice Dell'Esecuzione: Dott.ssa Valentina PATTI

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa

da [REDACTED]
[REDACTED]

N. 17 / 2022 R.G. Esec.

Premessa

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, **Dott.ssa Valentina PATTI**, con Ordinanza del 18.09.2023 nominava la sottoscritta, Arch. Chiara-Maria PERDONO', Esperto Tecnico d'Ufficio nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da **Intesa San Paolo S.p.a.**, in persona del legale rappresentante pro tempore, cod. fisc. 00799960154, p.iva 10810700152, , **contro** [REDACTED]
[REDACTED]

Veniva fissata per la data del 19.10.2023 la comparizione, giuramento e preposizione dei quesiti. Nella sede dell'Udienza del 19.10.2023, esperite tutte le formalità di rito, venivano posti alla sottoscritta i quesiti, come da verbale di comparizione dell'esperto, agli atti della procedura in oggetto e di seguito riportati.

Il primo accesso veniva fissato in data 29.11.2023 alle ore 15:00.

Il giorno previsto la sottoscritta e l'architetto [REDACTED] in qualità di mio collaboratore ci recavamo presso l'unità commerciale posta su corso Manfredi per iniziare le attività di sopralluogo. Alle stesse presenziava l'avv. [REDACTED], legale costituitosi per la parte eseguita.

Dopo un rilievo dei luoghi e una verifica dello stato di consistenza dell'unità le operazioni proseguivano presso l'abitazione, anch'essa oggetto d'esecuzione,
[REDACTED]

Alle ore 17.05, dello stesso giorno 29.11.2023, chiudevo il verbale avendo acquisito nel corso dei sopralluoghi tutti gli elementi planimetrici, volumetrici, di consistenza e di dettaglio, nonché i rilievi fotografici necessari a redigere l'elaborato peritale, come da incarico conferitomi (Vedasi allegato 1 – Verbale di Sopralluogo).



Provvedo ad effettuare rituali attività di investigazione e approfondimento presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Ufficio Territorio Provinciale - Catasto Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Archivio Notarile Distrettuale di Foggia e presso l'Ufficio Tecnico – Sportello Unico per l'edilizia, Anagrafe ed Ufficio Tributi del Comune di Manfredonia (FG), ed infine presso tecnici ed operatori del mercato immobiliare, operanti nel Comune di Manfredonia (FG), ciò al fine di rispondere in maniera esaustiva ai quesiti ed accertare i più probabili valori di mercato per beni aventi caratteristiche similari a quello in esame.

Risposta ai quesiti

Sulla base dello studio degli atti costituenti la procedura in oggetto, del sopralluogo effettuato e delle indagini esperite presso i pubblici uffici, si è in grado di riferire quanto appresso segue.

“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.*

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che **la documentazione**, di cui all'art. 567 – comma 2 – c.p.c., **è completa**. Infatti, in atti è presente la **Certificazione Notarile redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco del 25.01.2022** (vedasi l'allegato **6**).

1) *bis: alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato 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.*

Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

Immobile 1, Corso Manfredi n. 63 – Manfredonia [FG]

[Foglio 143, particella 401, sub 3]



- Atto notarile pubblico di donazione, accettata a rogito del Dott. Augelli Michele, Notaio di Foggia, del [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il [REDACTED]

- Originariamente i beni di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

pervenuti in forza di atto di Compravendita a rogito Dott. Improta Filippo, Notaio di Foggia, del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità.

Immobile 2, Via Tribuna n. 69 – Manfredonia [FG]

Foglio 143, particella 5443, sub 153]

- Originariamente beni di piena proprietà di [REDACTED], in forza di atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Finizia Vittoria, Notaio in Manfredonia, [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia [REDACTED] al n. [REDACTED] di formalità.

1) *ter: 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 avvenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*

Dalla verifica della documentazione in atti alla procedura, e sulla base degli accertamenti catastali eseguiti dalla sottoscritta, **si è accertata la corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile pignorato e quelli riportati nell'atto di pignoramento**, così come richiesto nel quesito.



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*

Sulla base di quanto è stato possibile accertare presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, sul medesimo immobile **non grava nessun'altra procedura esecutiva.**

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

[REDACTED], con provvedimento del Tribunale di Foggia, in data [REDACTED] si separava consensualmente dal coniuge [REDACTED] con il quale era coniugata in regime di separazione dei beni. Si allega l'estratto dell'atto di matrimonio (allegato 7).

2) *All'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

Immobile 1, Corso Manfredi n. 63 – MAFREDONIA

[Foglio 143, particella 401, sub 3]

La prima unità immobiliare, ad uso commerciale, è situata al piano terra di una palazzina storica indipendente. Collocata nel centro storico del comune di Manfredonia, insiste sul principale asse pedonale e commerciale, seppur agilmente collegato con la viabilità locale.

L'accesso su lato sud avviene direttamente da corso Manfredi a piano strada ed è censita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio – Catasto dei Fabbricati in ditta:

[REDACTED]

Con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 143; - Particella 401; - Subalterno 3 (ex Sub. 2); - zona censuaria 1;
- categoria C/1; - classe 9; - consistenza: 114 m²; - Superficie Catastale totale: m² 149;; - Rendita € 2.855,49; - Corso Manfredi piano T (vedasi la visura catastale – allegato 3.a).



L'unità confina nel suo insieme, a Nord con un'area esterna di altra detta, sulla quale detiene una servitù di passaggio attraverso un secondo accesso di servizio, pedonale; ad Est e ad Ovest da unità commerciali di altre ditte.

Immobile 2, Via Tribuna n. 69 – MANFREDONIA

[Foglio 143, particella 401, sub 3]

La seconda unità, destinata a civile abitazione, è inserita in un esteso complesso immobiliare che impegna la quasi totalità dell'isolato, in posizione angolare si affaccia rispettivamente a sud (-est) su Via Tribuna, ad (sud-)ovest su via Arcivescovado, a nord(ovest) su Via delle Antiche Mura e a (nord-)est con altra proprietà.

L'accesso dedicato all'unità staggiata è situato attraverso una scala condominiale a sua volta con accesso da cortile interno al quale si perviene salendo da via Tribuna una doppia rampa di scale, divisa dal passeggio pedonale da una ampia cancellata.

Il compendio risulta pertanto collocato in posizione baricentrica dai punti di interesse storico e i viali pedonali del centro e le urbanizzazioni consolidate di più successiva edificazione.

L'unità è censita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio – Catasto dei Fabbricati in ditta:



Con i seguenti estremi catastali:

- Foglio n. 143; - Particella 5443; - Subalterno 153; - zona censuaria 1; - categoria A/3; - classe 4; - consistenza: 6 vani; - Superficie Catastale totale: m² 127; Totale escluse aree scoperte: m² 105; - Rendita € 712,71; - Via Tribuna 69; - Scala F; - Interno 5; Piano 2° (vedasi la visura catastale – allegato **3.b**).

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 satellitare 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 staggiato;*

La sottoscritta, al fine di rispondere al presente quesito, ha provveduto all'esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento tramite mappa catastale, in scala 1:1000 (SOGEI) dell'ortofoto satellitare, reperite dal portale WEB dello



Sportello Telematico della Provincia di Foggia. In tal modo, sono stati localizzati, in maniera univoca e certa, i beni staggiti, conformemente a quanto richiesto dal suddetto quesito (vedasi l'allegato 5).

3) *Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, e delle planimetrie risultanti da 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.*

Immobile 1 – UNITA' COMMERCIALE in Corso Manfredi n. 63 Manfredonia (FG)

[Foglio 143, particella 401, sub 3]

La prima unità in oggetto è ad **uso commerciale** e costituisce il piano terra di una palazzina storica ubicata su un asse commerciale della città, che, come si evince dall'allegato *Rilievo Fotografico* (allegato 2), si presenta in ottimo stato di conservazione, con lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico effettuati recentemente. Lo stabile si caratterizza per una finitura a tonachino giallo paglierino nella parte superiore del prospetto, colorazione scelta in accordo con le unità attigue che hanno evidentemente provveduto ad una corale manutenzione dei prospetti. L'intervento di efficientamento energetico non ha interessato il piano terra che è rimasto della vecchia colorazione bianca, con caratteristiche cornici in pietra per il portoncino d'accesso all'unità residenziale del piano primo, e per l'unità commerciale oggetto di esecuzione, oltre che ad una boiserie in pietra alta circa 80 cm a rifinire e probabilmente a schermare tipici fenomeni di umidità di risalita.

Realizzata in muratura portante, la struttura si caratterizza per una successione di 3 ambienti voltati.

Il primo di questi è adibito ad area espositiva, ove una coppia di vetrine sui due lati dell'ingresso creano un vestibolo di disimpegno prima di varcare la porta d'ingresso.

Il secondo ambiente è la zona commerciale propriamente detta corredata di scaffalature e armadiature.

Il terzo ambiente è impiegato per locali accessori, magazzini, camerini e servizi igienici.

Attualmente il locale ospita un negozio di abbigliamento, le dotazioni della rivendita non hanno interessato l'infrastruttura impiantistica ne sembrano aver investito l'immobile di interventi di adeguamento funzionali rilevanti. La



pavimentazione è in gres porcellanato effetto pietra beige, e le pareti sono decorate con un effetto materico color argento.

Dal terzo ambiente sopradescritto si accede per il tramite di 3 gradini ai servizi igienici ed alla corte esterna comune precedentemente descritta.

Questo secondo prospetto interno, con finitura a tonachino grigio chiaro, presenta zona di forte umidità in prossimità della macchina esterne dell'impianto di climatizzazione che regola la temperatura del locale, dotato, oltretutto, di impianto di videosorveglianza e filodiffusione.

Complessivamente, la zona vetrina è di mq 15, la zona vendita, comprensiva di area camerini, è di mq 60, ed infine, la zona stoccaggio è di mq 27.

Il totale della superficie utile interna è pertanto di 102 mq.

L'altezza interna netta rilevata del locale, alla chiave di volta, è di m 3,04, mentre sotto l'arco di scansione delle campate è di m 2,68.

Immobile 2 – UNITA' RESIDENZIALE in Via Tribuna n. 69 – MANFREDONIA

L'unità in oggetto è un'unità residenziale edificata nel corso degli anni 80 in un edificio iconico del tessuto di Manfredonia posto su via Tribuna a pochi passi dal centro cittadino. L'edificio in struttura a telaio cementizio con tamponamenti in muratura è rivestita nella sua interezza da lastre di travertino.

L'unità posta al piano terzo dell'edificio e al piano secondo considerando l'accesso alla scala condominiale, presenta un triplo affaccio con zona a giorno sul fronte sud e zona notte sul fronte nord. L'interno è diviso una zona ampia di soggiorno con un diaframma vetrato che la divide dalla cucina, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio. Completano la planimetria una vasta dotazione di aree esterne anch'esse arredate e accessoriate di un'ampia tettoia a definire uno spazio coperto di gradevole godibilità date le miti condizioni climatiche della città. Si presenta arredata e in buono stato di conservazione, con finiture pregevoli seppur vetuste. L'altezza interna rilevata è di 2.70 m

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 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) *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;*

Analizzando i dati di sintesi sull'andamento del mercato immobiliare si evince a livello locale una tendenza alla stabilità dei prezzi dopo il calo congiunturale avuto negli ultimi anni.

Il calo dei prezzi rilevato in misura preponderante sulle compravendite di alloggi residenziali è dovuta ad aspetti congiunturali di depressione economica nel sistema locale, da una diffusa abbondanza di offerta e diametralmente, da una scarsa disponibilità di liquidità e di accesso al credito, aggravata da un atteggiamento sempre più attendista e prudente.

Le criticità del fenomeno si accentuano per le unità commerciali, caratterizzate da una crisi del commercio di prossimità e di tutta la filiera al dettaglio soprattutto in settori quali fashion e del retail più in generale

STIMA DEL VALORE DI MERCATO – UNITA' COMMERCIALE in Corso Manfredi n. 63 Manfredonia (FG)

Risultato interrogazione OMI al primo semestre del 2023

Comune: MANFREDONIA

Fascia/zona: Centrale/CORSO MANFREDI - CORSO ROMA - VIA MADDALENA

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore di mercato individuato Sup. Lorda min 2.200 €/mq – max 3.900 € mq

Leggermente più ribassiste sono le indicizzazioni dei prezzi rinvenute sul Borsino immobiliare che individua per la microzona interessata un Valore min. di 2.187 € medio di 2.824 € e massimo di 3.461.

Superficie commerciale rilevata 132 mq

In qualità di esperto valutatore in osservanza delle metodologie d'indagini e procedure dettate dalle norme UNI 11558-14 e in congruenza di quanto disposto dalla recente sentenza di Corte di Cassazione 3198 del 09-02-2018 ho ritenuto di superare il parametro statico fornito dall'osservatorio dell'agenzia dell'entrate per procedere attraverso approfondimenti e verifiche in loco, con la necessità di fondare i



parametri di valutazione su dati reali e di confinarli attraverso materiale di comparazione attinto allo storico delle compravendite e non a proiezioni statistiche.

Criterio di stima adottato : Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello cosiddetto “comparativo” che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l’immobile in oggetto; il procedimento che verrà impiegato in questo caso- nell’applicazione del metodo estimativo – è il cosiddetto procedimento sintetico in grado di consentire una conoscenza del valore venale dell’immobile da stimare, con margini di attendibilità ragionevolmente elevati.

Valutazione alla data odierna: Nel merito dell’indagine svolta sono stati rinvenuti tre immobili compravenduti nello scorso biennio, nello stato di immobili liberi da vincoli o stati di occupazione, ubicati nella stessa microzona di mercato.

Non è stato possibile chiaramente riscontrare le caratteristiche intrinseche degli immobili campionati dall’indice.

	Corrispettivo	ZONA	CAT.	Sup in mq	Prezzo €/mq
unità N.1	125.000 €	B2	C01	37	3.370 €/mq
unità N.2	168.000 €	B1	C01	111	1.500 €/mq
unità N.3	80.000 €	B2	C01	28	2.800 €/mq

La formula che verrà adottata sarà pertanto la seguente:

$$Va = S \times Vum \times K1$$

Va = valore attuale

S = superficie in mq

Vum = valore unitario medio di mercato

Quotazione Totale superficie commerciale Mq: 132

$$2.550 \text{ €/mq} \times 132 = 336.600 \text{ €}$$

Assumendo i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall’indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell’ubicazione dell’immobile, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, delle qualità costruttive del fabbricato, delle parti accessorie, del grado di vetustà e dello stato generale di conservazione, posso in buona fede asserire che il più probabile valore venale in comune commercio, in un regime di libera concorrenza, tra un acquirente ed un venditore liberi ed incondizionati, può ritenersi congruo arrotondandoti all’intero per complessivi € 336.500.

Al prezzo sopraesposto si dovrà dedurre l’importo di 300 € per la variazione planimetrica catastale. Posso pertanto stimare quale più probabile valore di compravendita l’importo arrotondato all’intero più prossimo di **336.200 €**.



STIMA DEL VALORE DI MERCATO – UNITA' RESIDENZIALE in Corso Manfredi n. 63 Manfredonia (FG)

Seppur analoghe sono le condizioni del tessuto economico cittadino, il mercato delle unità abitative sta vivendo condizioni di favorevole stabilità dei prezzi, che si mantengono al di sopra delle medie se consideriamo un areale di carattere provinciale. Il mercato quindi ha una vivacità di scambio medio alta e l'equilibrio tra domanda e offerta consente di preservare i valori immobiliari da andamenti speculativi o inflazionistici.

La metodologia estimativa delineata è quella del confronto diretto con applicazione di peculiari e minimi coefficienti correttivi in quanto il paniere statistico di immobili recentemente compravenduti è sufficientemente ampio da poter effettuare una valutazione piuttosto attendibile.

Risultato interrogazione OMI al primo semestre del 2023

Comune: MANFREDONIA

Fascia/zona: Centrale/VIA DELLE ANTICHE MURA, VIA TRIBUNA

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Valore di mercato individuato Sup. Lorda min 1.400 €/mq – max 1.750 € mq

Fonte Borsino immobiliare individua per la microzona interessata un Valore min. di 1.204 € medio di 1.470 € e massimo di 1.735 €.

Superficie Lorda	104 mq
Superficie netta	90 mq
Aree esterne coperte	48 mq
Aree esterne scoperte	36 mq + 56 mq

Superficie commerciale rilevata = $104 + (48 / 3) + (92 / 3) = 150.5$ mq

La formula che verrà adottata sarà pertanto la seguente:

$Va = S \times Vum \times K1$

Va = valore attuale

S = superficie in mq

Vum = valore unitario medio di mercato

Quotazione Totale superficie commerciale Mq: 150.5

$1.580 \text{ €/mq} \times 150.5 = 237.790 \text{ €}$

Esaminando i dati metrici sopra sviluppati e applicando il prezzo unitario attualizzato, desunto dall'indagine di mercato eseguita, si è tenuto altresì conto dell'ubicazione dell'immobile, con favorevole affaccio su edifici di interesse storico e ottima



esposizione nonché delle caratteristiche del compendio immobiliare entro cui è inserito. Al contempo quale elemento detrattore nella valutazione, si deve considerare che rispetto all'attuale contesto normativo e alla classe energetica rilevata, l'unità si presenta mal isolata e poco coibentata, il livello di finiture è di discreto tenore seppur in benigno stato generale di conservazione.

Al prezzo sopraesposto si dovranno dedurre l'importo di 2.100 € per riformare le aree coperte esterne al fine di una necessaria legittimazione.

Posso pertanto stimare quale più probabile valore di compravendita l'importo arrotondato all'intero più prossimo di **235.500 €**.

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*

Le unità oggetto di pignoramento non sono legate da rapporti di complementarità e pertanto non rappresentano un unicum economico. Il valore di stima ha pertanto preso in esame singolarmente e individualmente le due unità suggerendo pertanto che si provveda a successiva vendita separatamente.

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 1

UNITA' COMMERCIALE in Corso Manfredi n. 63 Manfredonia (FG)

- Foglio n. 143; - Particella 401; - Subalterno 3; - zona censuaria 1; - categoria C/1; - classe 9; - consistenza: 114 m²

Quota 1000/1000 di proprietà

PREZZO BASE € 336.200.

LOTTO 2

UNITA' RESIDENZIALE in Via Tribuna n. 69 – MANFREDONIA (FG)

- Foglio n. 143; - Particella 5443; - Subalterno 153; - zona censuaria 1; - categoria A/3; - classe 4; - consistenza: 6 vani

Quota 1000/1000 di proprietà

Occupata dal debitore

PREZZO BASE 235.500 €.



I Lotti sopra descritti, così come attualmente stimato, dovranno intendersi trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (occupato dagli esecutati), con ogni: accessione, accessorio, adiacenza, pertinenza, comunione, vincoli ed oneri, diritto, ragione ed azione, servitù attive e passive, appartenenti e non appartenenti, nulla escluso od eccettuato, ivi compresi i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi del codice civile e delle consuetudini locali con tutte le precisazioni, di cui ai titoli di provenienza, come risulta dalla certificazione notarile agli atti della procedura.

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 ad a quello risultante da precedenti locazioni;*

L'immobile ad uso commerciale è attualmente concesso in locazione, e dunque occupato con titolo opponibile: contratto d'affitto stipulato prima del pignoramento con scadenza il 3 novembre 2025 con un canone annuo di 21.600 €.

L'immobile ad uso residenziale è [REDACTED]

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 dei diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale incidenza sul valore di stima.*

Sulla base della certificazione notarile agli atti della procedura è risultato che sugli immobili, oggetto di espropriazione, non risultano trascrizioni di altra natura:

- Gli immobili non sono soggetti a vincoli alle belle arti
- Diritti o oneri reali e personali a favore di terzi;
- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- Altre limitazioni d'uso.



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;*

Non sussistono formalità, trascrizioni od oneri che possano ricadere sull'acquirente.

10) *Alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, non ché 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 di pertinenza di fabbricati:*

Per l'IMMOBILE 1 unità commerciale non si rilevano irregolarità urbanistiche

Per l'IMMOBILE 2 unità residenziale, si rileva la presenza di una porzione di area esterne coperte da una tettoia in legno per mq 48. Di quest'ultima, circa 10 mq sono adibiti ad uso lavanderia e presenta chiusure vetrate realizzate al disopra del parapetto in muratura, su tutti i lati. Detta porzione non possiede caratteri di temporaneità, è pertanto fissa e a copertura continua opaca, di dimensioni non modeste e di autonoma utilizzabilità amplificando la fruibilità dell'unità residenziale al quale si lega come accessorio direttamente collegato. Così come realizzato risulta destinato a soddisfare esigenze durevoli nel tempo e implica un incremento del carico urbanistico, con un'autonoma identità edilizia. È pertanto un'opera non sanabile nello stato di fatto in cui si presenta se non previa rimozione delle vetrate perimetrali e riduzione a dimensioni che dovranno essere compatibili col Piano Regolatore Vigente al momento in cui si deciderà eventualmente per la sua rimozione ovvero modifica.

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 del D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativo al compendio staggito, provvedendo qualora esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*

- UNITA' COMMERCIALE in Corso Manfredi n. 63 Manfredonia (FG)
Cod. Identificativo_Corso Manfredi 7102924000475462
- UNITA' RESIDENZIALE in Via Tribuna n. 69 – MANFREDONIA (FG)
Cod. Identificativo_Via Tribuna_7102924000475468



12) *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati, limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*

Entrambe le unità staggite risultano regolarmente accatastate, censite rispettivamente al Foglio 143, Particella 401, Subalterno 3 (ex Sub.2) per l'unità ad uso Commerciale, ed al Foglio 143, Particella 5443, Subalterno 153 per l'unità ad uso residenziale [A/3]

13) *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;*

L'unità commerciale presenta un tramezzo divisorio che divide l'area di vendita da quella adibita a retrobottega. La difformità planimetrica evidenziata è conforme allo strumento urbanistico vigente e richiede un aggiornamento della planimetria catastale per un importo pari a **300 €**.

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

La prima unità [*Uso Commerciale*] rientra nel tessuto storico e storicizzato della città di Manfredonia, realizzata anteriormente al 1967.
La seconda unità [*Uso Residenziale*] veniva realizzata a seguito di Concessione edilizia n. 230 prot. 20720 del 01/07/1978 e successiva sanatoria prot. 060340 del 30 novembre 1988 per sanare lievi difformità ai sensi della Legge n. 47/1985.

15) *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;*

I manufatti corrispondono allo stato autorizzativo loro concesso.

Per l'unità residenziale si riporta l'incongruenza della già citata tettoia su area scoperta per mq 48, la quale risulta accatastata ma per la quale non sono stati rinvenuti titoli autorizzativi.



16) *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 aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio sino alla sua demolizione;*

Per dimensioni e aspetti strutturali il sistema di tettoie addossate al fabbricato dell'unità residenziale di Via Tribuna, non risponde allo strumento urbanistico e pertanto non è sanabile.

In alternativa alla sanatoria, si ritiene proporre una metodologia concettuale che prevenendo l'iter della sanatoria ne amplia le ipotesi operative proponendo una sua trasformazione da tettoia in pergola aperta. L'esistente tettoia, privata della sua copertura piana perderebbe riconoscibilità e funzionalità (sentenza 29/2021 del Tar Lombardia e dalla sentenza 27/07/2021 n. 5567 del Consiglio di Stato)

Il costo di rimozione delle vetrate e di rimozione della copertura inclinata è stato computato avvalendosi del prezzario Regione Puglia 2023

48 mq * 30 €/mq Rimozione manto di copertura e sotto manto in legno

19 mq * 35 €/mq Rimozione e smaltimento di infissi

Sommano = 2.100 €

17) *Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano stata completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Trattasi di iniziativa di sviluppo immobiliare privata.

18) *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 al codice 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;*

Immobile n. 1 _ destinazione commerciale

Immobile n. 2 _ destinazione residenziale



19) *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 individuate dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

Immobile n. 1 _ destinazione commerciale

Immobile n. 2 _ destinazione residenziale

20) *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.*

Ai sensi dell'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008 n. 199, e solo per l'immobile ad uno residenziale [**Immobile n. 2**] sito alla via Tribuna 69, Manfredonia (FG), F.143, P.IIa 5443, Sub. 153, prima della vendita, l'esecutato potrà formulare apposita istanza di cessione all'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Foggia, o ad altro istituto, che provvederà a stipulare contratti di locazione a canone concordato con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

21) *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 comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio – urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.*

A conclusione della presente relazione, si include l'apposito allegato **13** (specchio riepilogativo), per la individuazione e descrizione dei Lotti da porre in vendita, indicando, per essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo di vendita da porre a base d'asta ecc.

Si resta a completa disposizione per ogni ulteriore chiarimento e/o integrazione inerente la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.



Per quant'altro, non riportato nella presente, si fa riferimento alla documentazione già agli atti del procedimento e a quella di seguito allegata.

Tanto dovevo in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Si allegano:

1. Verbali di sopralluogo (N. 3);
2. Documentazione Fotografica (n.113 foto);
- 3a. Visura storica catastale_ *Unità Commerciale*
- 3b. Visura storica catastale_ *Unità Residenziale*
- 4a. Planimetria catastale_ *Unità Commerciale*
- 4b. Planimetria catastale_ *Unità Residenziale*
5. Ortofoto con individuazione delle unità;
6. Certificazione notarile;
7. Estratti atto di matrimonio;
8. Contratto di Locazione _ *Unità Commerciale*
- 9a. Attestazione Somme condominiali pagate del condomino [REDACTED]
- 9b. Quietanza ultimo versamento
10. Atto di Acquisto _ *Unità Residenziale*
11. Ispezione Ipotecaria completa per soggetto
12. APE _ *Unità Commerciale*
- 12b. APE _ *Unità Residenziale*
13. Specchio riepilogativo

Foggia, li 11.02.2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(Arch. Chiara-Maria PERDONO')

Chiara Maria Perdono

