

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

R.G.Es. n. 5/2021

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE

ALLEGATO I : Tabella riassuntiva

ALLEGATO II: Nomina

**ALLEGATO III: Estratto Matrimonio, Visura Catastale, Visura Planimetrica,
Sovrapposizione Catasto-Ortofoto**

ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico

ALLEGATO V: Documentazione Fotografica

ALLEGATO VI: Quotazione OMI

ALLEGATO VII: Attestato di Prestazione Energetica (APE)



Giudice:

PREMESSA

Il sottoscritto _____ nominato a Foggia iscritto all'Albo degli _____ con domicilio professionale in Foggia, _____/ra nominato in data _____ Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla

In data 16.07.2024, 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



Giudice:

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 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:

- *Visure storiche degli immobili;*
- *Planimetrie catastali.*

Presso l'Ufficio tecnico Comunale di Margherita di Savoia veniva inoltre effettuato l'accertamento relativo alla regolarità edilizia ed urbanistica dei compendi staggiti.

In data 11.02.2025 alle ore 15:30 lo scrivente CTU, accompagnato dall'Avv. _____ nominato custode giudiziario, dava inizio delle operazioni peritali alla presenza della _____ debitrice esecutata, procedendo con una regolare ispezione degli immobili oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all.IV-V).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

"Unità immobiliare ad uso abitazione costituita da villetta a schiera a due piani (T-1) in Margherita di Savoia (BT), Via Dina Bertone Jovine n. 17, identificata al N.C.E.U. Foglio 25 part. 954 sub. 7, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 777,27, S.C. Totale 147 mq";

in ditta alla _____ per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.



LOTTO UNICO

LOTTO UNICO

“Unità immobiliare ad uso abitazione costituita da villetta a schiera a due piani (T-1) in Margherita di Savoia (BT), Via Dina Bertone Jovine n. 17, identificata al N.C.E.U. Foglio 25 part. 954 sub. 7, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 777,27, S.C. Totale 147 mq”;

in ditta alla [redacted] per la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare in oggetto costituisce la villetta di testa di un gruppo di villette a schiera in Margherita di Savoia (BT), composta da due piani fuori terra, la cui costruzione risale al 2006. Mediante un cancello metallico carrabile posto su Via Dina Bertone Jovine al civico n.17, si accede a un'area esterna in parte pavimentata in pietra irregolare e in parte destinata ad aiuola verde, piante ed alberi sul lato destro. Una zona pavimentata percorre perimetralmente i tre lati liberi dell'immobile conducendo alla porta di ingresso, posta sul lato sinistro dell'immobile stesso e poi in fondo fino all'ampia zona pavimentata del giardino sul fronte posteriore. Anche qui è presente una fascia a verde con alberi allineati sul confine esterno.

Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con tre lati liberi ed aperture, balconi e terrazzi su tutti i prospetti liberi.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD-OVEST: Via Dina Bertone Jovine;
- a NORD-EST: Via Ugo Foscolo;
- a SUD-EST: Via Concetto Marchesi;
- a SUD-OVEST: altra u.i.



Si riporta in all.III la planimetria catastale, 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 una certificazione notarile a firma della

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (15.01.2021).

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 15.01.2021

Pignoramento immobiliare trascritto il 15.01.2021, RG 794 RP 693, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 28.12.2020 n. rep. 3939 a favore di . l con sede in ' contro

immobile oggetto della presente;

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 14.11.2017, RG 23243 RP 2885, in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma del 13.11.2017 n. rep. 2038, a favore di ma

domicilio ipotecario eletto

euro 31.659,05 per una somma complessiva di 63.318,10 e contr:

sull'immobile oggetto della presente;

Ipoteca volontaria iscritta il 28.01.2008, RG 2173 RP 291, in virtù di atto per rogito del notaio rep. 6355, a favore di

i sede in

mutuo fondiario di euro

240.000,00 per una somma complessiva di 360.000,00, durata 30 anni e contro

qualità di debitrice non datrice di ipoteca



Giudice: _____

nobile

oggetto della presente;

Ipoteca volontaria iscritta il 05.09.2007, RG 21976 RP 3930, in virtù di atto per rogito del notaio _____ n. rep. 20864, a favore di _____ (domicilio _____) ipotecario eletto in _____ euro 192.350,00 per una somma complessiva di 288.525,00, durata 30 anni e contro _____

e in

qualità di debitrice non datrice di ipoteca _____

oggetto della presente.

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

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

L'immobile in oggetto risulta in ditta alla _____ a _____

la piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Compravendita trascritta il 05.09.2007, RG 21975 RP 14647, in virtù di atto del 28.08.2007 n. rep. 20863 per notaio _____ ore di _____ lei _____ beni, avente ad oggetto l'immobile pignorato e contro _____

Compravendita trascritta il 19.12.1991, RG 23813 RP 19432, in virtù di atto del 30.10.1991 n. rep. 1463 per notaio _____ favore di _____

C _____ te ad oggetto tra gli altri l'immobile pignorato e contro _____

(



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 Savoia (BT):

LOTTO UNICO

Foglio 25 part. 954 sub. 7, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 777,27, S.C. Totale 147 mq;

in ditta alla piena proprietà, in
regime di separazione dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO 1 QUATER

VERIFICA SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE GRAVANTI

In data 15.10.2024, si è verificato presso l'Ufficio annotazioni telematiche del Tribunale di Foggia che in capo all'esecutata 1
sussistono ulteriori procedure.

RISPOSTA AL QUESITO 1 QUINQUIES

VERIFICA REGIME PATRIMONIALE

Come da Estratto di Matrimonio (all.III), l'esecutata risulta coniugata dal [redacted] in regime di separazione dei beni, con dichiarazione resa all'originale dell'atto di matrimonio.

RISPOSTA AL QUESITO 2

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione è situato in zona Città Giardino, alla periferia Sud dell'abitato di Margherita di Savoia (BT).

LOTTO UNICO

E' distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Margherita di Savoia (BT) come segue:

“Unità immobiliare ad uso abitazione costituita da villetta a schiera a due piani (T-1) in Margherita di Savoia (BT), Via Dina Bertone Jovine n. 17, identificata al N.C.E.U. Foglio 25 part. 954 sub. 7, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 7 vani, R.C. euro 777,27, S.C. Totale 147 mq”;

L'unità immobiliare in oggetto costituisce la villetta di testa di un gruppo di villette a schiera in Margherita di Savoia (BT), composta da due piani fuori terra, la cui costruzione risale al 2006. Mediante un cancello metallico carrabile posto su Via Dina Bertone Jovine al civico n.17, si accede a un'area esterna in parte pavimentata in pietra irregolare e in parte destinata ad aiuola verde, piante ed alberi sul lato destro. Una zona pavimentata percorre perimetralmente i tre lati liberi dell'immobile conducendo alla porta di ingresso, posta sul lato sinistro dell'immobile stesso e poi in fondo fino all'ampia zona pavimentata del giardino sul fronte posteriore. Anche qui è presente una fascia a verde con alberi allineati sul confine esterno.



Il corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, con tre lati liberi ed aperture, balconi e terrazzi su tutti i prospetti liberi.

L'abitazione è composta da:

- piano terra con ampio soggiorno-pranzo, cucina, bagno e lavanderia finestrati, oltre a giardino anteriore e posteriore collegati da un corridoio esterno;
- piano primo con tre camere e un bagno finestrato, oltre a due balconi con tettoie in legno.

È caratterizzata da tripla esposizione: a Nord-Ovest c'è un balcone e finestre di affaccio sul prospetto di ingresso lato Via Dina Bertone Jovine, a Nord-Est solo la porta di ingresso al piano terra e a Sud-Est ci sono il secondo balcone e finestre di affaccio sul prospetto posteriore lato Via Concetto Marchesi.

RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto effettuata sulla base delle mappe catastali – Agenzia delle Entrate (all.III).



RISPOSTA AL QUESITO 3

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

LOTTO 1

Il lotto pignorato costituisce la villetta di testa di un gruppo di villette a schiera in Margherita di Savoia (BT), composta da due piani fuori terra, con struttura in c.a., solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisori interni in laterizio e copertura piana non praticabile, la cui costruzione risale al 2006.

Mediante un cancello metallico carrabile posto su Via Dina Bertone Jovine al civico n.17, si accede a un'area esterna in parte pavimentata in pietra irregolare e in parte destinata ad aiuola verde, piante ed alberi sul lato destro. Una zona pavimentata percorre perimetralmente i tre lati liberi dell'immobile conducendo alla porta di ingresso, posta sul lato sinistro dell'immobile stesso e poi in fondo fino all'ampia zona pavimentata del giardino sul fronte posteriore. Anche qui è presente una fascia a verde con alberi allineati sul confine esterno. Dal giardino posteriore si può accedere alla cucina e al vano lavanderia ma, l'ingresso principale è sul lato Nord-Est, a circa metà del corridoio pavimentato che unisce il giardino anteriore con quello posteriore.

Le condizioni di manutenzione esterne sono buone. Tutte e tre le facciate libere sono intonacate di colore giallo ocra, con una fascia di basamento di circa 40 cm in pietra color bianco al piano terra, che richiama le lastre in pietra posizionate a tutta altezza agli angoli dei prospetti. Tutte le finestre e porte-finestre presentano una cornice in rilievo di color bianco. I due balconi al primo piano e la porta di ingresso sono coperti da tettoie in legno color noce.

L'immobile presenta una pianta quadrata con una superficie commerciale complessiva di 162 mq per un'altezza interna di 2,80 m. Entrando nell'immobile, si accede all'ampio soggiorno-pranzo, illuminato da due ampie finestre di affaccio sulla facciata di ingresso (Nord-Ovest). In fondo sul lato destro, è collocata la scalinata di accesso al piano superiore. Mentre, sulla sinistra sono collocati la cucina abitabile, il bagno e la lavanderia. Gli ingressi di questi ultimi due vani sono coperti da un tramezzo che funge da quinta, creando un piccolo disimpegno antistante i vani di servizio. Il bagno ha una finestra e la lavanderia e



la cucina hanno una porta-finestra per ciascuno che consentono l'accesso al giardino posteriore (Sud-Est).

Salendo al piano superiore, per mezzo della scalinata in c.a rivestita in legno, ci si immette nel corridoio. Subito sulla sinistra è situato il bagno con finestra, di fianco una camera da letto con porta-finestra che consente l'accesso al balcone lato facciata di ingresso (Nord-Ovest). In fondo al corridoio frontalmente e sulla destra trovano accesso altre due camere da letto, ciascuna con porta-finestra di accesso al balcone lato giardino posteriore (Sud-Est).

La pavimentazione è differente tra piano terra e piano primo.

Al piano terra, piastrelle color rosé in gres formato 30x30, posate in diagonale. Il bagno presenta la stessa pavimentazione mentre la boiserie di rivestimento è in piastrelle di colore simile al pavimento e formato rettangolare, fino 1 m di altezza. Le pareti della cucina sono rivestite fino a circa 2,40 m di altezza.

Al piano primo il pavimento è in parquet color iroko, che riveste anche la scalinata di collegamento tra i due piani. Il bagno superiore è rivestito con piastrelle rettangolari bianche fino a 2,40 m di altezza.

I balconi, la zona pavimentata del giardino posteriore e il corridoio di collegamento tra i giardini sono tutti pavimentati con piastrelle di color rosé e formato 30x30 cm mentre, la parte carrabile del giardino anteriore è pavimentata con pietra a scaglie irregolari.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro in tutto l'immobile.

Gli infissi sono in legno con doppio vetro, persiane in legno color noce. Le porte interne sono in legno tamburato color acero.

I bagni sono tutti dotati di lavandini, sanitari e vasca al piano terra e doccia al piano primo. Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e gas.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone così come le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione.

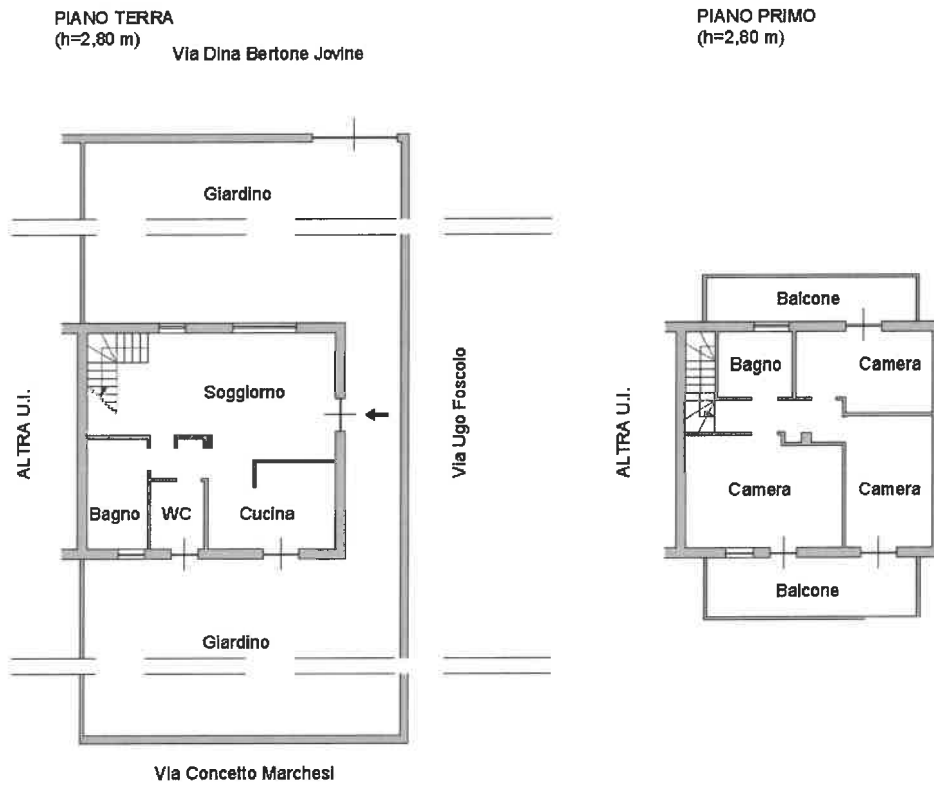
L'allegato n. IV e n. V della presente relazione contengono rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

NOTA. L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale è conforme con lo stato dei luoghi.



Comune di Margherita di Savoia (BT)

Fig. 25 Part. 954 sub.7



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 ABITAZIONE LOTTO UNICO			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
P. T. Area Coperta	63,00	63,00	2,80 m
P. T. Area Scoperta	244,00	29,50	
P. 1 Area Coperta	62,00	62,00	2,80 m
P. 1 Area Scoperta	24,00	7,50	
Totale Abitazione		162,00	

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

**Superficie Commerciale Abitazione
LOTTO UNICO**

162,00 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**).

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 2° semestre anno 2024 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 E1, oscilla tra un valore minimo di 850,00 €/mq ed un valore massimo di 1.050,00 €/mq (all.VI).

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione degli immobili all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera il valor



massimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 1.050,00 per metro quadrato**:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA
 Comune: MANGIERA DI SICOLA
 Fascia/Zona: SUORCANA-CITTA' GIARDINO - ISOLA VERDE
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n. 2
 Tipologie prevalenti: Abitazioni
 Destinazione: Residenzi

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1050	1	3,5	5	1
Bar	NORMALE	600	800	1	3,1	4,3	1

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per le superfici Commerciali delle abitazioni, si ottengono i seguenti valori di mercato degli immobili, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

LOTTO UNICO

$$162,00 \text{ MQ} \times 1.050,00 \text{ €/MQ} = \text{€}170.100,00$$

A detto valore si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 5% al fine di tener conto di eventuali vizi non evidenti, arrivando pertanto a determinare un prezzo base di vendita pari a:

VALORE LOTTO I
€162.000,00



RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo risulta occupato dall'esecutata con la propria famiglia.

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Gli immobili in oggetto non dispone di aree in comunione con altre unità immobiliari e pertanto non sussistono spese condominiali.

RISPOSTA AL QUESITO 9

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

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 15.01.2021

Pignoramento immobiliare trascritto il 15.01.2021, RG 794 RP 693, in virtù di verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Foggia del 28.12.2020 n. rep. 3939 a favore di

sull'immobile oggetto della presente;

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione iscritta il 14.11.2017, RG 23243 RP 2885, in virtù di atto dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione di Roma del 13.11.2017 n. rep. 2038, a favore di

micilio ipotecario eletto i

euro 31.659,05 per una somma complessiva di 63.318,10 e contro

sull'immobile oggetto della presente;

Ipoteca volontaria iscritta il 28.01.2008, RG 2173 RP 291, in virtù di atto per rogito del notaio

n. rep. 6355, a favore di

mutuo fondiario di euro 240.000,00 per una somma complessiva di 360.000,00, durata 30 anni e contro



in qualità di debitrice non datrice di ipoteca
a
n ull'immobile
oggetto della presente;
Ipoteca volontaria iscritta il 05.09.2007, RG 21976 RP 3930, in virtù di atto per
rogito del notaio Puglia del 28.08.2007 n. rep. 20864, a favore
di o
i) a n. 33) mutuo di euro 192.350,00 per una somma
complessiva di 288.525,00, durata 30 anni e contro
data 20/02/1969 e in
qualità di debitrice non datrice di ipoteca
immobile oggetto della presente.

RISPOSTA AL QUESITO 10

REGOLARITÀ URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia (BI), è stato possibile reperire i seguenti estremi della documentazione amministrativa relativa all'immobile in oggetto ma, alla data del deposito, non è stato ancora possibile prenderne visione nonostante le numerose istanze e solleciti effettuati all'Ufficio Tecnico di riferimento:

- Progetto di Costruzione n. 27/2003 prot. n.5127 del 11.04.2003;
- Progetto di Variante n. 89/2003 prot. n. 15950 del 27.11.2003;
- Progetto di Variante n. 67/2004 prot. n.15302 del 25.11.2004;
- Progetto di Ampliamento n. 11/2006 prot. n.729 del 16.01.2006;
- Progetto di Variante n. 18/2006 prot. n. 2165 del 03.02.2006;
- Progetto di Variante n. 81/2006 prot. n. 11170 del 14.07.2006;
- Progetto di Costruzione n. 36/2007 prot. n.6195 del 04.05.2007.



RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Gli immobili in oggetto che, secondo quanto disposto dall'articolo 3 del DPR 412/93 necessitano di certificazione energetica, ma ne risultano privi. Pertanto, con gli elementi che è stato possibile raccogliere in sede di sopralluogo, si è provveduto a far redigere l'Attestato di Prestazione Energetica APE (all. 7), che ha classificato l'immobile in Classe Energetica F, corrispondente a un consumo di 125,97 kWh/m².

RISPOSTA AL QUESITO 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in oggetto non rientrano nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Con la presente relazione, che si compone di 21 pagine e VII 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, 09.05.2025

L'esperto

