

# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

## **Esecuzioni Immobiliari**

**R.G.Es. n. 84.2020**

### **RELAZIONE DI STIMA**

**RELAZIONE**

**ALLEGATO I: Tabella riassuntiva**

**ALLEGATO II: Nomina, Giuramento**

**ALLEGATO III: Visura Planimetrica, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto,  
Documentazione Urbanistica**

**ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico**

**ALLEGATO V: Documentazione Fotografica**

**ALLEGATO VI: Quotazione OMI**

**PREMESSA**

Il sottoscritto Ing. \_\_\_\_\_  
degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio  
professionale in Foggia, alla \_\_\_\_\_ va nominato in data 16.04.2021  
Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla

In data 15.12.2021, 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;  
1quinqües. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;  
2bis. alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
4. alla stima dei beni (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;  
4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
6. alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
7. alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente

normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11. alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario. In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
- accertare se essi risultino regolarmente accatastrati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
  - verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
  - accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
  - verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
  - descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
  - per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

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

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



La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato 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 per la data del 25.01.2022, che tuttavia risultava inesitata.

A seguito di ulteriore convocazione, ancora una volta non riscontrata, si procedeva con la richiesta di nomina Custode da parte del Giudice dell' Esecuzione, che individuava nel professionista \_\_\_\_\_ ome nuovo custode del bene esecutato.

In data 18.03.2022, alla presenza \_\_\_\_\_ aveva luogo l'ispezione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato (all. IV - V).



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**LOTTO I**

*Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato urbano sito in ORTANOVA (FG), Via Tripoli n.74 identificata al N.C.E.U. Foglio 22 part. 441 sub. 6, Categoria A/3, zona censuaria 2, Classe 4, vani 7,5, R.C. euro 619,75 con annessa autorimessa posto al piano terra di un fabbricato urbano sito in ORTANOVA (FG), Via Tripoli n.72, identificato al N.C.E.U. Foglio 22 part. 441 sub. 5, Categoria C/6, Classe 3, R.C. euro 93,74. S.C. 33 mq*



## LOTTO I

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta al piano primo di un fabbricato urbano sito in ORTANOVA (FG), Via Tripoli n.74 identificata al N.C.E.U. Foglio 22 part. 441 sub. 6, Categoria A/3, zona censuaria 2, Classe 4, vani 7,5, R.C. euro 619,75 con annessa autorimessa posto al piano terra di un fabbricato urbano sito in ORTANOVA (FG), Via Tripoli n.72, identificato al N.C.E.U. Foglio 22 part. 441 sub. 5, Categoria C/6, Classe 3, R.C. euro 93,74. S.C. 33

■

L'immobile fa parte di un fabbricato la cui costruzione risale intorno agli anni 1975-1976 e trova accesso diretto dalla strada pubblica di Via Tripoli, in Ortanova. L'intero corpo di fabbrica si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto principalmente sul lato sud con delle aperture in facciata ed un balcone.

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

- a NORD: altra unità immobiliare;
- a SUD: altra unità immobiliare;
- a EST: altra unità immobiliare;
- a OVEST: Via Tripoli.

Il locale ad uso autorimessa si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto principalmente sul lato Sud con un'apertura a livello stradale.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali, l'immobile in esame confina:

- a NORD: altra unità immobiliare;
- a SUD: vano scala;
- a EST: altra unità immobiliare;
- a OVEST: Via Tripoli.



Si riporta all'allegato III la visura e la planimetria catastale dell'immobile, 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 una Certificazione Notarile redatta dal Dott

Si riportano iscrizioni e trascrizioni nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (06.04.2020).

### ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 06.04.2020

#### (SU ENTRAMBI I BENI COSTITUENTI L'UNICO LOTTO)

**Pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Foggia il 19 Febbraio 2020 repertorio 810/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia ai nn. 6273 di R.G. e 4982 di R.P., formalità in favore di

*quota di 1/1 del diritto di piena proprietà).*

**Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico Notarile del del 04.05.2006, repertorio Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 8 maggio 2006 ai nn. 11019 di R.G. e 2125 di R.P., formalità in favore di



## RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

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

L'immobile costituente l'unità residenziale e l'autorimessa risulta in ditta alla signora \_\_\_\_\_ i 1/1 del diritto di piena proprietà.

### PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Alla signora \_\_\_\_\_, l'unità immobiliare di che trattasi, è pervenuta per:

**Atto di compravendita, rogato dal** \_\_\_\_\_

*registrazione n. 3243/2257, Foggia, rp 7442/7443 rg 11017/11018 dell'08.05.2006, a favore di*

**Atto di donazione, rogato dal** \_\_\_\_\_

## 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 pertanto l'immobile oggetto di stima risulta così censito al Catasto fabbricati Comune di Ortanova (FG):

- *foglio 22, p.lla 441 sub. 6, Via Tripoli n. 74, p.1, categoria A/3, Classe 4, Rendita euro € 619,75 e foglio 22 part. 441 sub. 5, Via Tripoli n. 72 p.t. Categoria C/6, Classe 3, R.C. euro 93,74. S.C. 33 mq in ditta alla sig.ra \_\_\_\_\_ ta di 1/1 di proprietà.*

## RISPOSTA AL QUESITO 2

### IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione, realizzato negli anni 80, è sito nella zona periferica dell'abitato di Ortanova (FG).

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

- *Appartamento di tipo economico. Foglio 22, p.lla 441 sub. 6, Via Tripoli n.74, p.1, categoria A/3, Classe 4, Rendita euro € 619,75;*
- *Locale ad uso autorimessa, Foglio 22 part. 441 sub. 5, Via Tripoli n.72 p.t. Categoria C/6, Classe 3, R.C. euro 93,74.*

L'unità immobiliare trova accesso dal portone condominiale, segnato dal numero civico 74 di Via Tripoli in (Fg).

La stessa risulta costituita da un disimpegno che conduce procedendo verso dx nella zona giorno, composta da una cucina abitabile, soggiorno, salone e bagno; procedendo dal varco di ingresso verso sx si riscontra la presenza un corridoio che conduce a 3 camere da letto, un ripostiglio e un ulteriore bagno.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastale l'unità immobiliare confina:

- a NORD: altra unità immobiliare;
- a SUD: altra unità immobiliare;
- a EST: altra unità immobiliare;
- a OVEST: Via Tripoli.

L'autorimessa ubicata al piano terra dello stesso fabbricato ha un accesso carrabile identificato con il civico n. 72, protetto da serranda metallica, segnato dal numero civico 72, oltre ad un accesso interno direttamente collegato al vano scala.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali, lo stesso confina:

- a NORD: altra unità immobiliare;
- a SUD: vano scala;
- a EST: altra unità immobiliare;
- a OVEST: Via Tripoli.

### **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 di due piani fuori terra realizzato nel 1976, che trova accesso diretto dal portone di Via Tripoli 74.

L'intero corpo di fabbrica presenta una struttura in muratura di tipo tufo, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisorii interni in laterizio.

Le condizioni di manutenzione sono buone; la facciata risulta rivestita con lastre di pietra fino ad un'altezza di m 1,40 oltre il quale risulta rifinita con intonaco di colore rosso.

L'immobile staggito è collocato al piano primo: si presenta con sviluppo planimetrico a forma di L con una superficie commerciale di mq 163,00, con esposizione Est – Ovest.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone, le pareti delle camere sono tinteggiate in pittura murale di colore chiaro per ogni stanza; la pavimentazione risulta essere in marmo di vari colori, escluso i bagni dove si riscontra la presenza di gres porcellanato quadrato di colore rosa.

I bagni sono dotati di sanitari, lavandino ed una doccia, e risultano rivestiti fino a 2.40 m con piastrelle in ceramica quadrata.

I serramenti esterni sono in pvc con doppio vetro, mentre le porte interne sono marroni in legno tamburato; l'immobile è dotato di 6 finestre ed unico balcone avente superficie calpestabile pari a 17,00 mq.

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 buone condizioni manutentive.

L'autorimessa si sviluppa al piano terra dello stesso fabbricato in cui si colloca l'immobile residenziale.

L'ingresso avviene dal lato prospiciente Via Tripoli, e il varco risulta protetto saracinesca basculante in metallo.

Il vano ha una forma in pianta rettangolare, con una estensione di circa 36 mq ed una altezza di 3,50 m; sulla parete sud si riscontra la presenza di una porta che consente l'accesso diretto nel vano scala.

Le superfici interne sono allo stato grezzo, prive di intonaco, mentre a pavimento si riscontra la presenza del solo massetto.

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 e la planimetria in atti corrisponde allo stato dei luoghi così come riscontrato.**

#### **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 mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano

comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

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

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

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

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	158,00 mq	158,00 mq	3,10 m
Area Scoperta	17,00 mq	5,10 mq	

LOCALE AD USO AUTORIMESSA		
Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
35,00 mq	17,50	3,50 m

Superficie Commerciale Totale Compendio Immobile	180,50 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 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](http://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 ubicata nel Comune di Ortanova (FG), destinazione Residenziale, oscilla tra un valore minimo di 700,00 €/mq ed un valore massimo di 850,00 €/mq (all.V).

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato Interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: ORTANOVA

Fascia/zona: PIANURA/VA/GRONDA - VIA GARIBOLDI/VIA DI PERONIA/VIA PANDEPINO/VIA DE NICOLA/VIA EUROPA/VIA NECONI/VIA ARCHIMEDE/VIA SPITTO

Cedile di zona: F

Micromesh catastale n. 1

Tipologia prevalente Adattato (V)

Destinazione: residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/10)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/10)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	850	L	2,7	3,8	11
Box	NORMALE	470	601	L	2,5	3,1	11
Ville e vilini	CITIVCO	900	1250	L	3	4,5	11

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 prossimo al valor medeio dell'intervallo di confidenza, equivalente a

**€ 750,00 per metro quadrato.**

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero lotto, ovvero 180,50 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$180,50 \text{ mq} \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 14.850,00$$

**VALORE LOTTO I**

**€ 135.000,00**

**RISPOSTA AL QUESITO 6**

<b>LOTTO I</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	Immobile ad uso residenziale sito in Ortanova (Fg), alla Via Tripoli n.74. Locale ad uso autorimessa, sito in Ortanova (Fg), alla Via Tripoli n.72.
<b>DATI CATASTALI</b>	Foglio 22, p.lla 441 sub.6, Via Tripoli n. 74, p.1, categoria A/3, Classe 4, Rendita euro € 619,75 Foglio 22 part. 441 sub.5, Categoria C/6, Classe 3, R.C. euro 93,74.
<b>ESTENSIONE</b>	Superficie Commerciale vendibile: 180,50 mq.
<b>CONFINI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• a NORD: altra unità immobiliare;</li> <li>• a SUD: altra unità immobiliare;</li> <li>• a EST: altra unità immobiliare;</li> <li>• a OVEST: Via Tripoli.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• a NORD: altra unità immobiliare;</li> <li>• a SUD: vano scala;</li> <li>• a EST: altra unità immobiliare;</li> <li>• a OVEST: Via Tripoli.</li> </ul>
<b>PROPRIETA'</b>	Sig. 
<b>STATO DI OCCUPAZIONE</b>	Immobile in uso alla debitrice
<b>REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA</b>	Immobile realizzato con concessione edilizia n. 2 del 05.01.1976. Permesso a costruire in sanatoria del 06.05.2006. DIA per lavori opere interne del 07.04.2007.
<b>AGIBILITA'</b>	Non riscontrata
<b>CONFORMITA' CATASTALE</b>	Planimetria catastale corrispondente allo stato dei luoghi
<b>PREZZO BASE</b>	<b>€ 135.000,00</b>



## RISPOSTA AL QUESITO 7

### STATO DI OCCUPAZIONE

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultava occupato dalla

## 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.

Non ci sono spese condominiali

## RISPOSTA AL QUESITO 9

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

**Pignoramento immobiliare** notificato dal Tribunale di Foggia il 19 Febbraio 2020 repertorio 810/2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare  
in favore di

quota di 1/1 del diritto di piena proprietà).

**Ipoteca volontaria**, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico Notarile del del 04.05.2006, reperto... scritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 8 maggio 2006

## **RISPOSTA AL QUESITO 10**

### **REGOLARITÀ URBANISTICA**

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ortanova (FG), è stato possibile accertare che l'immobile è stato realizzato a seguito di licenza edilizia del 05.01.1976, sanata con permesso di costruire in sanatoria del 04.05.2006.

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 produrre 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 19 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, 25.02.2023

L'esperto