



STUDIO TECNICO SALVATORI
DOTT.SSA GEOM. ALESSANDRA SALVATORI
VIA ISONZO N.23 FOGGIA-71121 TEL: 338-4976466 FAX:0881-561532
EMAIL: GEOM.ALESSANDRASALVATORI@HOTMAIL.IT PEC:
ALESSANDRA.SALVATORI@GEOPEC.IT

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.Es. EI. N. 517/2015

RELAZIONE DI STIMA

GIUDICE : VALENTINA PATTI

CREDITORE: DOBANK SPA

DEBITORE :

[REDACTED]

[REDACTED]

FOGGIA, 14/06/2018

Alessandra Salvatori
.....

IL C.T.U.

(dott.ssa geom. Alessandra Salvatori)



PREMESSA

Il giorno 29/3/2018 la sottoscritta Geom. Alessandra Salvatori, iscritta all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Foggia al n. 2399 e presente nelle liste dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Foggia con studio tecnico in Foggia alla Via Isonzo n.23,

veniva incaricata dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Valentina Patti di redigere relazione di Stima di Immobili per la causa civile n. 517/2015 R.G.Es. del Tribunale Ordinario di Foggia – sezione Esecuzioni Immobiliari, onde rispondere ai seguenti quesiti.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezioni 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, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o idonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.
 - 1 bis) 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 ignorato nel corso del tempo;
 - 1 ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali nella 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, ecc.) abbiano determinato modificate sul piano della consistenza dell'immobile;
 - 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;
 - 1 quinquies) 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 alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
 - 2 bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle orto-foto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od orto-foto, 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



TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI

- in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od orto-foto 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 relativi eseguiti in adeguato rapporti di scala, e di riproduzione fotografica 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 la conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e le loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
 - 4 alla stima dei beni, 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 del valore della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisano tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 delle Banca Dati dell'OMI, esplicando i coefficienti di omogeneizzazione impegnati 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 venuta 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 dei 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;



TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI

- 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'incidenza sul valore di stima. Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie). Le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, le eventuali cause in corso, le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento non che le eventuali obbligazioni propter rem.;
- 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 di dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni eventi 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 liquidata 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 e necessaria;
- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) 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;
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1,09,1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) 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 abitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di



TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI

mercato di edifici analoghi, l'esperto dovrà 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 fino alla sua demolizione;

f) per l'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.

- 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;

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuto utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto perito con invito a mezza raccomandata A/R comunicava al sig. [REDACTED] e alla sig.ra [REDACTED] di aver fissato per il giorno 10/5/2018 alle ore 16:00.

In tale data il C.T.U. iniziava le operazioni peritali, previa ispezione dei luoghi, annotazione delle caratteristiche degli immobili e rilievi fotografici, di cui redigeva verbale letto e sottoscritto dagli intervenuti.

Sequenza temporale delle attività

- Giuramento 29/3/2018
- Richiesta rilascio documentazione Ufficio dell'agenzia delle entrate il 9/04/2018
- Invio raccomanda ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] il 10/04/2018
- Richiesta documentazione tecnico-urbanistica al comune di Foggia il 12/4/2018
- Accesso all'immobile 10/5/2018
- Incontro con ufficio tecnico comune di Foggia 20/5/2018
- Incontro con ufficio tecnico comune di Foggia 22/5/2018
- Invio bozza relazione alle parti il 15/6/2018

1) Immobile sito in Foggia (FG) Via San Giovanni Bosco n.7
Catasto Fabbricato Foggia
Fgl. 78 p.lla 686 sub 6
Cat. A/3 Classe 1 Cons. 3,5vani



TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI**1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.**

1.La documentazione in atti è risultata completa ed idonea allo svolgimento dell'incarico peritale. La stessa ha permesso, in aggiunta, il ritiro di planimetrie catastali e certificazioni tecnico-urbanistiche presso l'ufficio tecnico comunale di competenza, che diventano tutti parte integrante della presente relazione tecnica d'ufficio.

- Certificato catastale e le mappe censuarie;
- Certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile nell'ultimo ventennio;
- Certificato ipo-catastale per procedimento esecutivo con la cronistoria dell'ultimo ventennio;
- Visura catastale storica dell'immobile con la situazione aggiornata al 3.12.2017.

11.BIS. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Descrizione del bene secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali (Attuali proprietari) e cronistoria al ventennio:

Immobilabile:

Unità immobiliare intestata ai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, distinta al foglio 78 del comune di Foggia (FG), particella 686, subalterno 6.

Con atto pubblico del 23/4/2007 nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/4/2007 repertorio n. 8745 rogante: Caputo Felice sede di Foggia registrazione sede:compravendita n.7268.1/2007.

Cronistoria al ventennio:

Alla data di pignoramento, l'immobile in oggetto è risultato intestato ai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, come si evince dalla seguente cronistoria.

- Voltura d'ufficio del 16/6/1959 voltura in atti dal 19/5/1992 rogante Caggianelli registrazione Rettifica intestazione n. 7926.1/1992.
- Atto pubblico del 30/4/1996 voltura in atti dal 27/3/1997 repertorio n.2625 rogante: Caputo sede Manfredonia registrazione Compravendita.
- Atto pubblico del 23/4/2007 nota presentata con Modello Unico in atti dal 30/4/2007 repertorio n. 8745 rogante: Caputo Felice sede di Foggia registrazione sede: compravendita n.7268.1/2007.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**Immobilabile:**

Unità immobiliare costituente parte di un fabbricato per civile abitazione, composta da 3 piani fuori terra, ubicato in Foggia alla Via San Giovanni Bosco

¹Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.



TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI

n.7, la stessa risulta agli atti dei signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Unità Immobiliare ad uso abitazione, posto al secondo piano, ricevente ingresso dalla porta salendo le scale, composto di 3 vani ed accessori confinante a Sud con via San Giovanni Bosco, a Ovest, a Est e Nord con altra U.I. di varie altezze.

Composto da ingresso/camera da letto 1, cucina, camera da letto 2, bagno e ripostiglio.

2. BIS. individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento :

Immobile:



N.C.E.U. – Comune di FOGGIA (FG)

DOTT.SSA GEOM. ALESSANDRA SALVATORI
VIA ISONZO, 23 – 71 121 FOGGIA (FG)

PAGINA 7



TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
78	686	6	1	A/3	5	3,5 vani	225,95 €

3. DESCRIZIONE ANALITICA DEL FABBRICATO caratteristiche intrinseche ed estrinseche:**Immobilie**

Il fabbricato, ove insiste l'unità immobiliare, è ubicato in via San Giovanni Bosco n.7, situato in una zona periferica della città di Foggia esso è contiguo a Nord con altra U.I., a Sud con Via San Giovanni Bosco n.7, a Ovest con altra U.I e a est con altra U.I.

Il fabbricato è composto da 3 piani fuori terra e ricade in una zona Periferica della città è dotata di servizi di ogni genere ed è completamente servita da opere di urbanizzazione primaria (acqua, luce, gas, telefono e fognatura) e da opere di urbanizzazione secondaria, il tono sociale dell'isolato è di tipo medio. Si evidenziano le aree verdi presenti nella zona, il parco pubblico cittadino a circa 450m dall'unità immobiliare in oggetto e la presenza dell'ospedale a circa 1km.

Le murature perimetrali, dell'edificio in oggetto, dei piani fuori terra presentano rivestimento d'intonaco di rifinitura di finitura a base di calce e cemento per esterni, tinteggiatura di colore chiaro, Balconi con soletta in latero-cemento presentano parapetti in metallo.

3.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITAZIONE**Immobilie****Foglio 78 particella 686 sub 6, finiture, stato di conservazione e dotazioni impiantistiche:**

L'appartamento, oggetto della presente relazione, posto al secondo piano al quale si accede da vano scala, è composto da ingresso/camera da letto 1, cucina, camera da letto 2, bagno e ripostiglio;

- Ingresso/camera da letto 1: al quale si accede da porta blindata, con pareti rifinite ad intonaco civile a tre strati con pittura color rosa pesca e soffitto tinteggiato a tempera di colore bianca. La pavimentazione è rivestita da mattonelle
- Cucina: alla quale si accede dal Ingresso/camera da letto, con pareti rifinite ad intonaco civile a tre strati con pittura color grigio e soffitto tinteggiato a tempera di colore bianca. La pavimentazione è rivestita da mattonelle colore chiaro. Una delle quattro pareti è rivestita di mattonelle, la stanza è dotata di balcone e impianto di condizionamento aria (condizionatore).
- Camera da letto 2: alla quale si accede dal Ingresso/camera da letto, con pareti rifinite ad intonaco civile a tre strati con pittura color viola-porpora e soffitto tinteggiato a tempera di colore bianca. La pavimentazione è rivestita da mattonelle a fantasia colori misti.
- Bagno: al quale si accede dalla cucina, le pareti e il pavimento sono rivestiti di mattonelle bianche e colorate e il soffitto tinteggiato a tempera di colore bianca. Dotato di doccia .
- Ripostiglio: al quale si accede dall'Ingresso/camera da letto, con pareti rifinite ad intonaco civile a tre strati con pittura color bianco e soffitto tinteggiato a tempera di colore bianca. La pavimentazione è rivestita da mattonelle a fantasia colori misti.

Gli infissi esterni sono misti in metallo ad apertura battente con vetro singolo e in anti-corodal.

L'impianto di riscaldamento risulta assente. Sia l'impianto idrico che l'impianto elettrico risultano sottotraccia. Nel complesso, l'immobile si presenta in cattivo stato manutentivo.



Non sono state fornite informazioni circa la Dichiarazione di Conformità a regola d'arte, ai sensi dell'art.9 L. n. 46/1990, del D.M. del 20.02.1992 e del D.P.R. n.392 del 18.04.1994.

Per quanto non menzionato nella presente per forma, misura e ubicazione si rinvia alla documentazione fotografica ed alle tavole grafiche (vedasi allegati).

4 STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

4.1 Determinazione della superficie commerciale del lotto unico alla vendita

Immobile

Appartamento

Superficie utile: 61mq

Superficie commerciale:65mq

Balconi

Superficie utile: 1mq

Superficie commerciale:1mq

4.2 Criteri estimativi e metodologia adottata: metodo comparativo

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobile pignorati si è utilizzato il metodo comparativo, adottando, quali utili riferimenti, valori unitari di mercato praticati nel comune di Foggia per la compravendita di immobili ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche "similari" a quelli presi in considerazione. I parametri tecnici che andremo ad utilizzare nella comparazione, consistono nell'utilizzo del metro quadrato e superficie lorda.

4.2.1 Fonti d'informazione

Per le unità immobiliari, i prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazioni quali:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia dell'entrate, nello specifico si sono rilevati le quotazioni immobiliari della zona in cui race l'immobile degli anni che vanno dal 1° semestre 2015 al 2° semestre 2017 per considerare le mutazioni del mercato e garantire quindi la giusta valutazione dell'immobile;
- Indagini effettuare presso le agenzie immobiliari della zona e supporti informatici.

4.3 Determinazione del valore di mercato del lotto

4.3.1 Banca dati delle quotazioni immobiliari comune di Foggia

Immobile

Dalla banca data delle quotazioni immobiliari sul sito dell'Agenzia dell'Entrate riferite agli anni dal 2015 al 2017, il valore al metro quadrato (Vm/mq) per gli immobili residenziali (abitazione di tipo economico) e Box ubicati nella zona con codice D9 (Periferica/VIA NAPOLI, RIONE BICCARI, VIA LUCERA, VIA SAN SEVERO, VIALE CANDELARO) tipo prevalente: abitazioni civili; Destinazione: residenziale, in un normale stato di conservazione.

Lo scrivente ha provveduto a calcolare il valore di mercato medio riferito agli ultimi anni, in quanto, si è rilevato che il mercato immobiliare riferito al quartiere periferico della città di Foggia, in cui ricade l'immobile oggetto della perizia, da anni come anche il resto della città subisce la crisi economica che come possibile osservare dai dati raccolti ha influenzato negativamente il mercato immobiliare.



TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI

Appartamento		
Periodo di riferimento:	Valore mercato (€/mq):	Valore mercato (€/mq):
1° semestre 2015	Valore di mercato min 800,00€	Valore di mercato max 1.000,00€
2° semestre 2015	Valore di mercato min 850,00€	Valore di mercato max 950,00€
1° semestre 2016	Valore di mercato min 850,00€	Valore di mercato max 950,00€
2° semestre 2016	Valore di mercato min 800,00€	Valore di mercato max 1.000,00€
1° semestre 2017	Valore di mercato min 800,00€	Valore di mercato max 1.000,00€
2° semestre 2017	Valore di mercato min 750,00€	Valore di mercato max 950,00€

Appartamento

Valore di mercato min medio: 791,00€/mq

Valore di mercato max medio: 975,00€/mq

4.3.2 Agenzie Locali del settore immobiliare

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari della zona è risultato che i valori unitari di mercato per metro quadro di superficie commerciale lord, per immobili a destinazione residenziale in normale stato di conservazione.

Immobile

Appartamento sito in via:	superficie lorda mq:	Valore €/mq:
Via Lucera	100mq	1.000 €/mq
Via Lucera	85mq	1.623 €/mq
Via Lucera	70mq	1.400 €/mq
Via Alberto Amorico	85mq	1.705 €/mq
Via Gualtiero Guiscardi	70mq	971 €/mq
Via Lucera	84mq	702 €/mq
Via Alberto Amorico	70mq	1.214 €/mq

Valore medio: 1.230,71€/mq

4.3.3 Determinazione dei valori unitari per metro quadro di superficie lorda dell'unità**Immobile**

Si considera, in prima battuta, la media tra i valori rilevati dall'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) e quello riferito dalle agenzie del settore immobiliare della zona, per tanto:

Appartamento

Valore di mercato min medio: 791,00€/mq

Valore di mercato max medio: 975,00€/mq

Valore medio: 1.230,71€/mq

Valore unitario medio per beni similari: 998,90 €/mq

Al valore ottenuto sono, quindi, da applicarsi i coefficienti necessari a rendere i dati rilevati omogenei al caso di cui trattasi, al fine di ottenere un valore unitario per metro quadro di superficie commerciale lorda più



TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI

attinente allo stato dei luoghi rilevato e che, dunque, tenga in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare in oggetto.

Detti coefficienti sono così determinabili:

- Necessità di interventi di manutenzione ed installazione/adequamento delle dotazioni impiantistiche; necessitano interventi di adeguamento degli impiantidecremento di 0,90 punti (coeff. 1,00);

Avendo la superficie commerciale lorda (scl) dell'immobile pari a 66 mq avremo che il valore di mercato del Lotto immobile 1 sarà pari a:

V lotto= SCL x Valore Unitario Medio x coefficienti

V Lotto Appartamento = 66mq x 998,90€/mq x 0,9 =65.927,4€ x 0,9=

59.334,66€ = 60.000,00€ (sessantamila Euro/00)

6 Individuazione e descrizione del lotto

Immobile Costituito da unità immobiliare costituente parte di un fabbricato per civile abitazione, ubicato in Foggia alla via San Giovanni Bosco n.7 e precisamente:

- Unità immobiliare costituente parte di un fabbricato per civile abitazione, composta da 3 piani fuori terra.
- Unità Immobiliare ad uso abitazione, posto al secondo piano, ricevente ingresso dalla porta salendo le scale, composto di 3 vani ed accessori confinante a Sud con via San Giovanni Bosco, a Ovest, a Est e Nord con altra U.I.
- Unità immobiliare distinta al foglio 78 del comune di Foggia (FG), particella 686, subalterno 6.
- Alla data di pignoramento, l'immobile in oggetto è risultato intestato ai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

7 Individuazione dello stato di possesso dei beni

Immobile

L'immobile ad uso abitazione, identificato nel N.C.E.I. del Comune di Foggia al foglio 78 del comune di Foggia (FG), particella 686, subalterno 6 non risulta essere occupato da altri.

Il contratto di luce risulta intestato al sig. [REDACTED] come possibile osservare dalla copia bolletta.

8 Accertamento esistenza eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale

Immobile

L'immobile ad uso abitazione, identificato nel N.C.E.I. del Comune di Foggia al foglio 78 del comune di Foggia (FG), particella 686, subalterno 6, risulta essere interessato da formalità, vincoli od oneri di natura condominiale. Il sig. [REDACTED] in sede di operazioni peritali informava lo scrivente che non stanno pagando le

spese condominiali e non sono in grado di riferire a quanto siano arrivate. Il sig. [REDACTED] fornisce copia della convocazione dell'assemblea straordinaria dei condomini dalla quale si evince che l'amministratore sig.

Francesco Nannarone ha consegnato le sue dimissioni e che devono essere approvati lavori straordinari da



eseguire allo stabile volte ad eliminare le infiltrazioni nell'appartamento dei sig.ri Cristofanelli e al rifacimento della facciata per un valore totale di circa 20.946,83.

9 Accertamento esistenza eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che risultino opinabili all'acquirente

l'immobile, in oggetto, risulta essere interessato da formalità come di seguito elencate:

- Ipoteca Volontaria iscritta presso l'ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 aprile 2007 ai nn. 10408/1847 a favore della società Unicredit Banca per la Casa SPA con sede a Milano e contro [REDACTED] nato a Foggia il [REDACTED] e [REDACTED] i [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED] sull'immobile innanzi descritto, ed in virtù di atto di mutuo a rogito del notaio Felice Caputo di Foggia del 23 aprile 2007 rep.8746 racc.4299.
- Pignoramento trascritto presso l'ufficio Provinciale di Foggia Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 1 febbraio 2013 ai nn.1880/1470 a favore di società Unicredit SPA con sede in Roma e contro [REDACTED] nato a Foggia il [REDACTED] e Meoni [REDACTED] nata a Foggia il [REDACTED], nascente da atto emesso dal Tribunale di Foggia il 10 dicembre 2015 cr.10490.

11 verifica sussistenza attestato di prestazione energetica

Si è provveduto a far rilasciare certificazione energetica da tecnico abilitato, Geom. Amedeo Russo, per gli immobili oggetto del pignoramento:

- L'immobile ad uso abitazione, identificato nel N.C.E.I. del Comune di Foggia al foglio 78 del comune di Foggia (FG), particella 686, subalterno 6 il quale è stato classificato in classe G. Certificato in allegato.

11.1 accertare se risultino regolarmente accatastati

Immobile

L'immobile ad uso abitazione, identificato nel N.C.E.I. del Comune di Foggia al foglio 78 del comune di Foggia (FG), particella 686, subalterno 6, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, risulta essere regolarmente accatastato, in quanto, solo un muro interno, di divisione ingresso camera da letto 1, è stato rimosso e tale mutamento non ha comportato nessuna variazione alle caratteristiche dell'immobile .

11.2 verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali

Immobile

L'immobile ad uso abitazione, identificato nel N.C.E.I. del Comune di Foggia al foglio 78 del comune di Foggia (FG), particella 686, subalterno 6, per quanto rilevato in sede di sopralluogo, risulta essere regolarmente accatastato, in quanto, solo un muro interno, di divisione ingresso camera da letto 1, è stato rimosso e tale mutamento non ha comportato nessuna variazione alle caratteristiche dell'immobile .

11.3 accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero, successivamente a tale data,



TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI**indicando gli estremi o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo****Immobile**

L'immobile ad uso abitazione, identificato nel N.C.E.I. del Comune di Foggia al foglio 78 del comune di Foggia (FG), particella 686, subalterno 6, per quanto rilevato da ricerche catastali l'immobile è stato costruito prima del 1959 da progetto presentato dalla ditta Sabatino Raffaella Di Ciro e che la planimetria dell'immobile allegata alla dichiarazione presentata all'ufficio Tecnico Erariale di Foggia il 10/7/1057 è stata redatta dal Geom. Gianni Zito.

12 verifica 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

Non è stato possibile rilevare se sussistono le 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.

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA**LOTTO :****Immobile :**

Unità immobiliare intestata ai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni, distinta al foglio 78 del comune di Foggia (FG), particella 686, subalterno 6.

Unità immobiliare costituente parte di un fabbricato per civile abitazione, composta da 3 piani fuori terra, ubicato in Foggia alla Via San Giovanni Bosco n.7, la stessa risulta agli atti dei signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno in regime di comunione dei beni.

Unità Immobiliare ad uso abitazione, posto al secondo piano, ricevente ingresso dalla porta salendo le scale, composto di 3 vani ed accessori confinante a Sud con via San Giovanni Bosco, a Ovest, a Est e Nord con altra U.I.

Composto da ingresso/camera da letto 1, cucina, camera da letto 2, bagno e ripostiglio.

Prezzo di vendita: 60.000,00 €**ALLEGATI:**

- Verbali di sopralluogo
- Rilevi fotografici

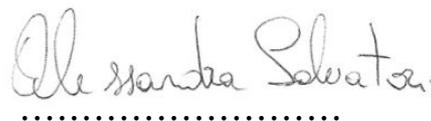
**DOTT.SSA GEOM. ALESSANDRA SALVATORI
VIA ISONZO, 23 – 71 121 FOGGIA (FG)****PAGINA 13**

TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI

- Planimetrie, mappali, visure catastali
- Certificazione energetica
- Comunicazioni di inizio operazioni peritali
- Comunicazioni inviate al C.T.U. dalle parti
- Verbale di Giuramento CTU con quesiti assegnati dal Giudice Esecutore

FOGGIA, 14/6/2018


.....

IL C.T.U.

(dott.ssa geom. Alessandra Salvatori)



Allegati fotografici



Foto1: Ingresso/camera da letto



Foto2: Ingresso/camera da letto





Foto3: camera da letto



Foto4-5: camera da letto e particolare infisso

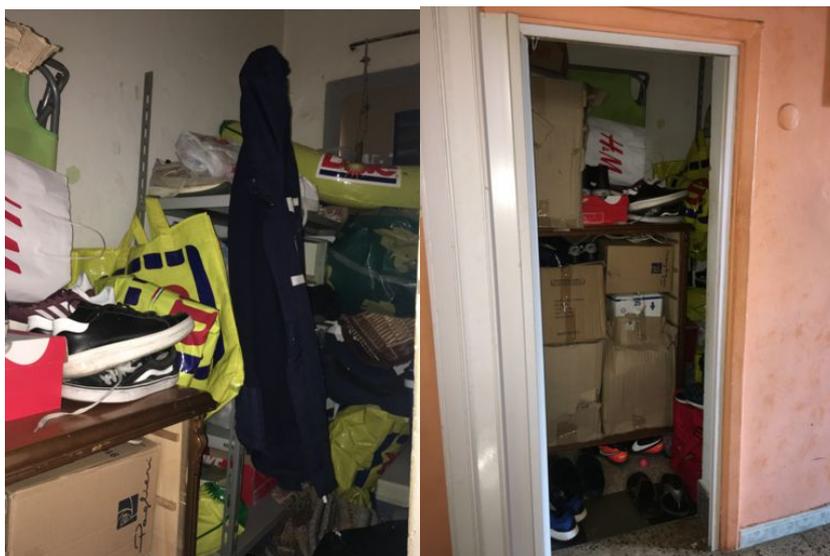


Foto6-7: ripostiglio



TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI



Foto8-9: Bagno



Foto10: cucina



TRIBUNALE DI FOGGIA C.C. R.G.Es. EI. N. 517/2015

GIUDICE: DOTT.SSA PATTI VALENTINA
C.T.U. GEOM. ALESSANDRA SALVATORI



Foto11: cucina e particolare ingresso cucina e bagno

