Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione
Esecuzione Immobiliare

R.E. n° 318 / 2022

Giudice dell'esecuzione immobiliare
dott.ssa Valentina PATTI

Esperto stimatore
LECCESE geom. Ivano

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
(Creditore procedente)

c/

[redacted]
(Soggetto esecutato)

****

Immobile ubicato

Manfredonia (FG) – Località Scalo dei Saraceni
Complesso Edilizio "COCIT" scala D
****
Immobile residenziale
1) [N.C.E.U. di Manfredonia - *fgl.84 - p.lla 835 - sub 23*]

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Sommario

- ***PREMESSA*** pag. 3

- ***CAP 1*** – IDENTIFICAZIONE DEL BENE pag. 9
  - 1.1 – Immobili oggetto di pignoramento pag. 9
  - 1.2 – Identificazione catastale pag. 9
    - ✓ 1.2.1 – Ispezione ipotecaria pag. 10
  - 1.3 – Descrizione dell'immobile pag. 12
    - ✓ 1.3.1 – Descrizione generale pag. 12
    - ✓ 1.3.2 – Descrizione dell'immobile Lotto 1 pag. 13

- ***CAP 2*** – SITUAZIONE PATRIMONIALE – EDILIZIA - URBANISTICA pag. 17
  - 2.1 – Atto di provenienza – concessioni e/o licenze edilizie pag. 17

- ***CAP 3*** – STATO DI POSSESSO pag. 20

- ***CAP 4*** – REGOLARITA' TRIBUTI/ALLACCI – ONERI COND. pag. 20
  - 4.1 – Oneri condominiali scala D pag. 20
  - 4.2 – Oneri Super Condominio pag. 20
  - 4.3 – Tributi locali pag. 21
  - 4.4 – Allaccio rete elettrica pag. 21
  - 4.5 – Allaccio rete gas pag. 21
  - 4.6 – Allaccio rete AQP pag. 21

- ***CAP 5*** – COSTITUZIONE DEI LOTTI DI VENDITA pag. 21

- ***CAP 6*** – STIMA IMMOBILIARE pag. 21
  - 6.1 – Valutazione del bene pag. 21
  - 6.2 – Criteri di stima pag. 22
  - 6.3 – Fonti di informazione pag. 22
  - 6.4 – Stima dell'immobile pag. 22

- ***CAP 7*** – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) pag. 26

- ***CAP 8*** – DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA pag. 26

- ***ALLEGATI*** pag. 29

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Premessa

Il sottoscritto geom. Ivano LECCESE iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia con il n. 2434, in data ***11 aprile 2024*** veniva nominato nel procedimento in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valentina PATTI quale ***esperto stimatore***. Alla successiva udienza del ***30 maggio 2024*** prestato il giuramento di rito, riceveva dal suddetto Giudicante l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

"***affinché, esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione***", l'***esperto*** proceda:

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 pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno vent'anni alla trascrizione del pignoramento) segnalando 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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

1ter. *La verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) 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*

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

satellitare od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene staggito.

3. *All'analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali e 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*
4. *Alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso 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.*

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 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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'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*

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

sensi dell'art. 2923, terzo 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) 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 5000 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 necessaria; in particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

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 atto, 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 primo settembre 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;

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 abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

e) 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 delle 'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato all'ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili ad uso industriale l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici determinando nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base 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.*

Il Giudice concedeva all'***esperto*** il termine di 90 gg. per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

***

In data 22 aprile 2024, l'esperto:

- per mezzo di portale telematico dell'Agenzia delle Entrate ufficio del Catasto di Foggia "SISTER", provvedeva a reperire relative ***visure storiche e planimetrie catastali*** degli immobili oggetto di pignoramento individuati catastalmente al N.C.E.U. della Provincia di Foggia al foglio 84, p.lla 835, subb. 23-25-31 – (***all.1***).

***

In data 30 maggio 2024, l'esperto:

- inoltrava comunicazione di ***inizio operazioni peritali*** a tutte le parti in causa [*a mezzo pec agli indirizzi riconducibili sia al creditore procedente che al proprio difensore (Banca Monte dei Paschi di Siena - avv. Franco BUONASORTE) e a mezzo raccomandata AR, alla parte*

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

esecutata ([redacted]*)]*; da eseguirsi in data ***12 giugno 2024 alle ore 10:00*** presso l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Manfredonia alla Località Scalo dei Saraceni, denominato "CONDOMINIO COCIT" scala D - secondo piano - (***all.2***);

- inoltrava ***richiesta di accesso agli atti amministrativi*** presso lo studio del Notaio Antonio RIZZO CORALLO in Manfredonia (FG) – al fine di reperire copia di atti pubblici riferiti alla presente procedura giudiziaria – (***all.3***);

- inoltrava ***richiesta riguardante la regolarità del pagamento di tutti i tributi locali degli immobili oggetto di esecuzione*** presso il Comune di Manfredonia (FG) – *ufficio tributi* – (***all.4***);

- inoltrava ***richiesta di accesso agli atti amministrativi*** presso il Comune di Manfredonia (FG) – *ufficio urbanistica* – al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni esecutati, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi – (***all.5***).

***

In data 03 giugno 2024, l'esperto:

- si recava presso l'Agenzia delle Entrate *all'ufficio della Conservatoria di Foggia*, al fine di eseguire ispezione ipotecaria del periodo ventennale riferito agli immobili oggetto di perizia – (***all.6***). Dalle suddette ispezioni ipotecarie riferite al periodo ultraventennale (1990/2024) degli immobili in questione, si riscontrava quanto segue:

- si effettuava ispezione incrociata sui fabbricati posti al foglio 84 di Manfredonia (FG) alla particella 835 in ditta [redacted] (04/02/1982);
- dall'elenco delle formalità si appurava al punto 3), la presenza di Trascrizione contro del 19/09/2022 – registro particolare 17686 - registro generale 22434, Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia Repertorio 3846 del 03/09/2022 (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI SITI IN MANFREDONIA);
- a tal proposito si interpellava la suddetta formalità 3), riscontrando un errore di trascrizione sulle unità negoziali (sezione B). Infatti, l'immobile n.1 veniva indicato con il foglio 84 della particella 25 (errata in quanto la particella risulta quale 835 mentre il subalterno risulta 25) e l'immobile n.2 veniva indicato con il foglio 84 della particella 31 (errata in quanto la particella risulta quale 835 mentre il subalterno risulta 31), mentre l'immobile n.3 risulta conforme in quanto indicato con il foglio 84, particella 835 subalterno 23;
- a maggior verifica, si effettuava l'ispezione sugli immobili individuati catastalmente al foglio 84, particella 835, subalterni 25 e 31 ***e si riscontrava quindi l'assenza di qualsiasi trascrizione di pignoramento***.

Per tutto quanto sopra rilevato, l'esperto provvedeva ad inoltrare telematicamente presso il Tribunale di Foggia all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione, opportuna "Istanza Informativa" con la quale si riferiva quanto sopra.

A tal proposito con provvedimento ***dell'11 giugno 2024***, il G.E. emanava disposizioni in merito come testualmente descritte:

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

[*Letta la relazione/istanza del perito; esaminati gli atti; rilevato che l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione recano dati catastali inesatti ed in particolare: fg. 84 p.lle 25 e 31 anziché fg. 84 p.lle 835 sub. 25 e 31; evidenziato, infatti, che relativamente alle p.lle 25 e 31 non risultano corrispondenze nel catasto fabbricati (cfr. certificato notarile); P.Q.M.* ***sospende le attività peritali limitatamente ai beni di cui in premessa e riserva all'udienza ex art. 569 c.p.c. ogni provvedimento in ordine alla procedibilità del giudizio esecutivo con riguardo a tali cespiti previa audizione delle parti***].
Pertanto l'esperto procedeva con le verifiche riguardante il solo immobile residenziale effettivamente pignorato come indicato al N.C.E.U. del Comune di Manfredonia al foglio 84, p.lla 835, subalterno 23, il tutto come disposto dal Giudicante.

***

In data 12 giugno 2024, l'esperto:
- alle ore 10:00 si recava presso i luoghi di verifica (*Loc. Scalo dei Saraceni – Condominio COCIT – scala D – secondo piano*) per dare inizio alle operazioni peritali. Sul posto interveniva il sig. [redacted] quale soggetto esecutato, il quale consentiva l'accesso ai luoghi e dava tutte le informazioni utili per consentire allo scrivente ***esperto*** di espletare l'incarico ricevuto. L'***esperto*** procedeva con le ispezioni producendo documentazione metrica e fotografica. Alle ore 11:15 con la lettura e sottoscrizione del relativo verbale – (***all.7***) si concludevano le operazioni di verifica del solo immobile residenziale effettivamente pignorato di cui sopra.

***

L'***esperto*** esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sui beni e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Cap 1 – Identificazione del bene

1.1 – Immobile oggetto di pignoramento

I quesiti posti al sottoscritto riguardano il solo immobile residenziale come da provvedimento del Giudice emesso in data ***11 giugno 2024***.
Di seguito si descrive l'immobile oggetto di verifica:

1. Bene immobile sito in Manfredonia (FG) e censito presso l'N.C.E.U. al foglio 84 – ***particella 835*** – subalterno 23.

Planimetria ortofoto foglio 84 - particella 835



1.2 – Identificazione catastale

L'immobile oggetto di pignoramento risulta rappresentato attualmente al N.C.E.U. del Comune di Manfredonia (FG) come di seguito descritti:

Immobile ad uso [***Abitazione residenziale***] - sito nel Comune di Manfredonia (FG) in Località Scalo dei Saraceni, distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune cod. cat. E885, Catasto Fabbricati, ***foglio 84 - particella 835 - sub 23***, piano 2°, interno 9, scala D, zona censuaria 2, ***natura A/3,*** classe 1, consistenza *vani 4,5* – sup. cat. tot. *mq.74*, rendita € 178,95;

- in ditta: [redacted] – nato a [redacted] (FG) - c.f.: [redacted] – proprietà per 1/1.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

1.2.1 – Ispezione ipotecaria

Ispezione Ipotecaria – Periodo dal 29/10/1990 al 31/05/2024 - (***all.8***):

Comune di Manfredonia (FG)
Tipo catasto: Fabbricati
Elenco immobili
Foglio 84 – Particella 835

Elenco omonimi
1. [redacted]

Luogo di nascita	Manfredonia (FG)
Data di nascita	04/02/1982
Sesso	M
Codice fiscale	[redacted]

Elenco sintetico delle formalità

1) TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/07/2010 – Registro Particolare 11116 - Registro Generale 16481
Pubblico Ufficiale RIZZO CORALLO ANTONIO – Repertorio 2568/1746 del 26/07/2010
ATTO TRA VIVI – ***COMPRAVENDITA***
SOGGETTO ACQUIRENTE

2) ISCRIZIONE CONTRO del 27/07/2010 – Registro Particolare 2846 - Registro Generale 16482
Pubblico Ufficiale RIZZO CORALLO ANTONIO – Repertorio 2569/1747 del 26/07/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da ***CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDARIO***
Immobili siti in MANFREDONIA (FG)
SOGGETTO DEBITORE

3) TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2022 – Registro Particolare 17686 - Registro Generale 22434
Pubblico Ufficiale – TRIBUNALE – Repertorio 3846 del 03/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ***VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI***
Immobili siti in MANFREDONIA (FG)

Con l'ispezione della trascrizione come al suddetto punto 3), si riscontrava quanto segue:

Richiedente trascrizione avv. Franco BUONASORTE

Sezione B – Immobili
Unità negoziale n.1
Immobile 1

Comune di	Manfredonia (FG)
Catasto	Fabbricati

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Foglio	84
Particella	***25 (errato)***
Natura	F5 – lastrico solare

Unità negoziale n.2

Immobile 2	
Comune di	Manfredonia (FG)
Catasto	Fabbricati
Foglio	84
Particella	***31 (errato)***
Natura	C2 – magazzini e locali di deposito

Unità negoziale n.3

Immobile 3	
Comune di	Manfredonia (FG)
Catasto	Fabbricati
Foglio	84
Particella	835
Sub	23
Natura	C2 – magazzini e locali di deposito

A Favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Contro [redacted]

A maggior verifica si effettuava l'ispezione sugli immobili identificati al foglio 84 di Manfredonia, particella 835, subalterni 25 e 31 *riscontrando l'assenza della trascrizione di pignoramento*.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

1.3 – Descrizione dell'immobile

1.3.1 – Descrizione generale

L'immobile è situato nel Comune di Manfredonia (FG), in Località Scalo dei Saraceni – Condominio denominato "COCIT" e ricadente in zona ***di Lottizzazione Scalo dei Saraceni complesso B/7*** – zona suburbana (OMI – E1). Il comparto residenziale è composto da due lotti entrambi per complessivi 40 unità immobiliari accedenti da quattro scalinate (A-B-C-D) sprovviste di impianto ascensore.





Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a



I corpi di fabbrica sono realizzati con materiale di mediocre qualità, del tipo intonacato a civile di colore bianco, nonché copertura del tipo piana, il tutto in ***mediocri condizioni manutentive***.

1.3.2 – Descrizione Immobile Lotto 1

1. Immobile (*appartamento residenziale di tipo civile*) - ***foglio 84, particella 835, sub 23.***

All'appartamento ad uso residenziale, posto al 3° piano fuori terra dello stabile Condominiale citato, si accede tramite portoncino posto al piano terra dalla corte comune percorrendo la scalinata denominata con la lettera "D".

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da 4,5 vani abitabili oltre aree esterne (terrazzo e balcone).

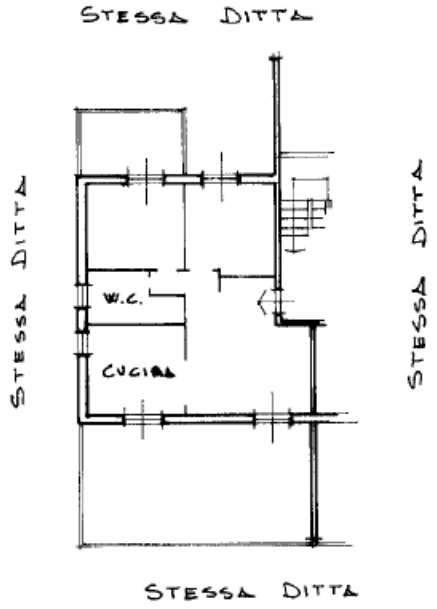
Con l'espletamento della prima operazione peritale effettuata in data ***12 giugno 2024***, l'esperto riscontrava che tale immobile ***risultava condotto dall'esecutato in persona del sig.*** [redacted] ***e famiglia (comprensivi n. 2 soggetti minorenni)*** ed inoltre verificava la *conformità catastale*, in merito a tutta la documentazione reperita dagli Uffici competenti.

A tal proposito si riscontrava la "non conformità" catastale a seguito del riscontrato aumento di superficie riguardante la chiusura totale del terrazzo scoperto, come appresso illustrato ed allegato "stato catastale – stato di fatto" – (*all.9*).

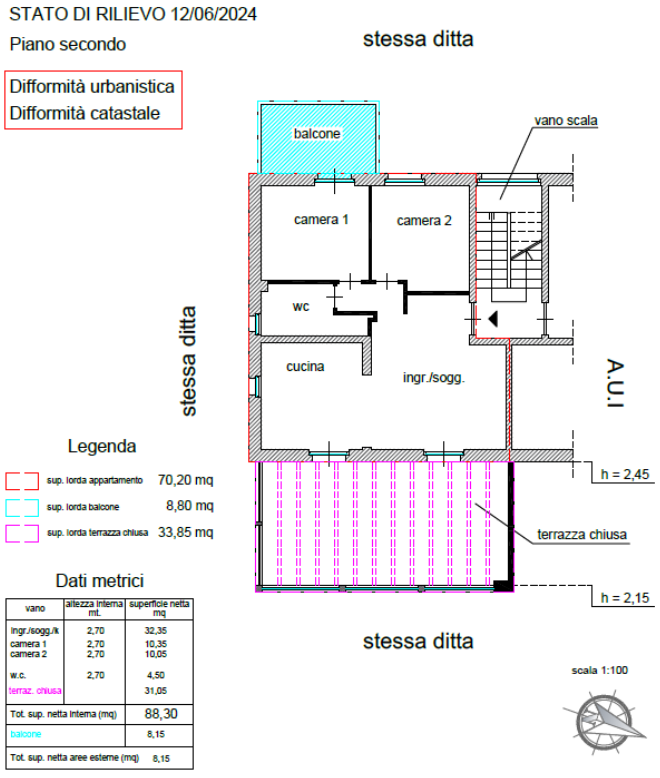
Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Planimetria catastale vigente



L'intero immobile risultava (***nello stato di fatto verificato dall'esperto in data 12/06/2024***) così disposto:



vano	altezza interna mt.	superficie netta mq
ingr./sogg./k	2,70	32,35
camera 1	2,70	10,35
camera 2	2,70	10,05
w.c.	2,70	4,50
terraz. chiusa		31,05
Tot. sup. netta interna (mq)		88,30
balcone		8,15
Tot. sup. netta aree esterne (mq)		8,15

PIANO 2° - Residenza (*non conforme catastalmente*)

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

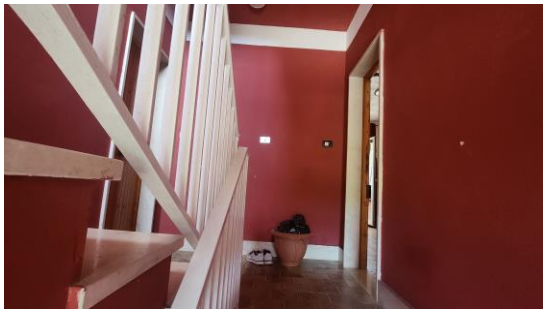
Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

- Unico ambiente (Cucia-Ingresso-Soggiorno-disimpegno)
- Bagno
- Camera 1
- Camera 2
- Balcone retrostante (con affaccio su corte comune)
- Terrazza chiusa (con affaccio su corte comune)

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche compresa l'impiantistica dell'immobile ad oggetto risultano in ***scarso stato manutentivo*** con materiali risalenti all'anno di costruzione (1981).

Così si illustra:










Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a









Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

L'immobile è sprovvisto di impianto termico e gas, visto lo scaldino elettrico per la produzione di acqua calda e un attacco a pompa di calore azionato elettricamente posto nel soggiorno.

Cap 2 – Situazione patrimoniale – edilizia – urbanistica

2.1 – Atto di provenienza/Concessioni e/o licenze edilizie

Con Atto Pubblico di Compravendita del 26/07/2010 – (***all.10***), presso Notar RIZZO CORALLO Antonio in Manfredonia (FG) - [*rep. 2568 – racc. 1746*], il sig. [redacted] vendeva al sig. [redacted] la piena ed esclusiva proprietà delle seguenti unità immobiliari, facenti parte del "Fabbricato B" del complesso edilizio denominato "Residence CO.CI.T.", sito in Manfredonia, Località "Scalo dei Saraceni", Piazza della Darsena n. s.c. e precisamente:
- appartamento posto al piano secondo, della scala D, distinto con il numero interno nove, con ingresso dalla porta a destra salendo, composto da tre vani ed accessori, confinante con spazi condominiali a più lati e proprietà [redacted] o aventi causa, salvo altri;
- terrazzo al piano terzo della stessa scala D, distinto con il numero interno nove, della superficie complessiva di circa metri quadrati 69 (sessantanove);
- piccolo ripostiglio ivi esistente, con ingresso dalla porta di fronte salendo la scala condominiale, il tutto formante un unico corpo confinante con spazi condominiali a più lati e proprietà [redacted], salvo altri - ***il tutto formante un unico corpo.***
Quindi sia il lastrico che il piccolo ripostiglio risultano pertinenziali dell'appartamento residenziale.
Detti immobili risultavano censiti al Catasto Fabbricati a nome del signor [redacted] ed ivi descritti al Foglio 84, particella 835 con i subalterni:
- 23, Scalo Saraceni, piano 2, interno 9, scala D, Z.C. 2, Categoria A/3, classe 1, vani 4,5, R.C. Euro 178,95 - (l'appartamento);
- 25, Scalo Saraceni – (lastrico solare);
- 31, Contrada Scalo dei Saraceni snc, piano 3, interno 9 scala D, Z.C. 2, Categoria C/2, classe 1, mq. 1, R.C. Euro 3,05 - (il ripostiglio).
Compreso nella vendita risultava il diritto di utilizzare in via esclusiva il posto auto a cielo aperto, ubicato nel cortile condominiale esterno al fabbricato, contraddistinto con il numero due, confinante con posti macchina numeri uno e tre, spazi di manovra a due lati, salvo altri; il tutto come meglio risulta dalla piantina allegata sotto la lettera "A" all'atto per notar Materangelis del 23 marzo 1983 rep. n. 5.255, registrato a Foggia l'11 aprile 1983 al n. 1682/1.
Compresi altresì nella vendita risultavano i proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato e dell'intero complesso edilizio in oggetto, nonché sulle parti e servizi destinati ad uso comune, quali risultano da leggi, consuetudini e regolamento di condominio depositato, unitamente alle tabelle millesimali, nei rogiti del notaio Materangelis con verbale del 23 marzo 1983 rep. n. 5.254, registrato a Foggia l'11 aprile 1983 al n. 1681/1.
Con riferimento alla vigente normativa urbanistica ed in particolare all'articolo 40 della Legge n. 47/1985 ed al D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 47 e 76 del D.P.R. n. 445/2000, la parte venditrice, dichiarava che quanto

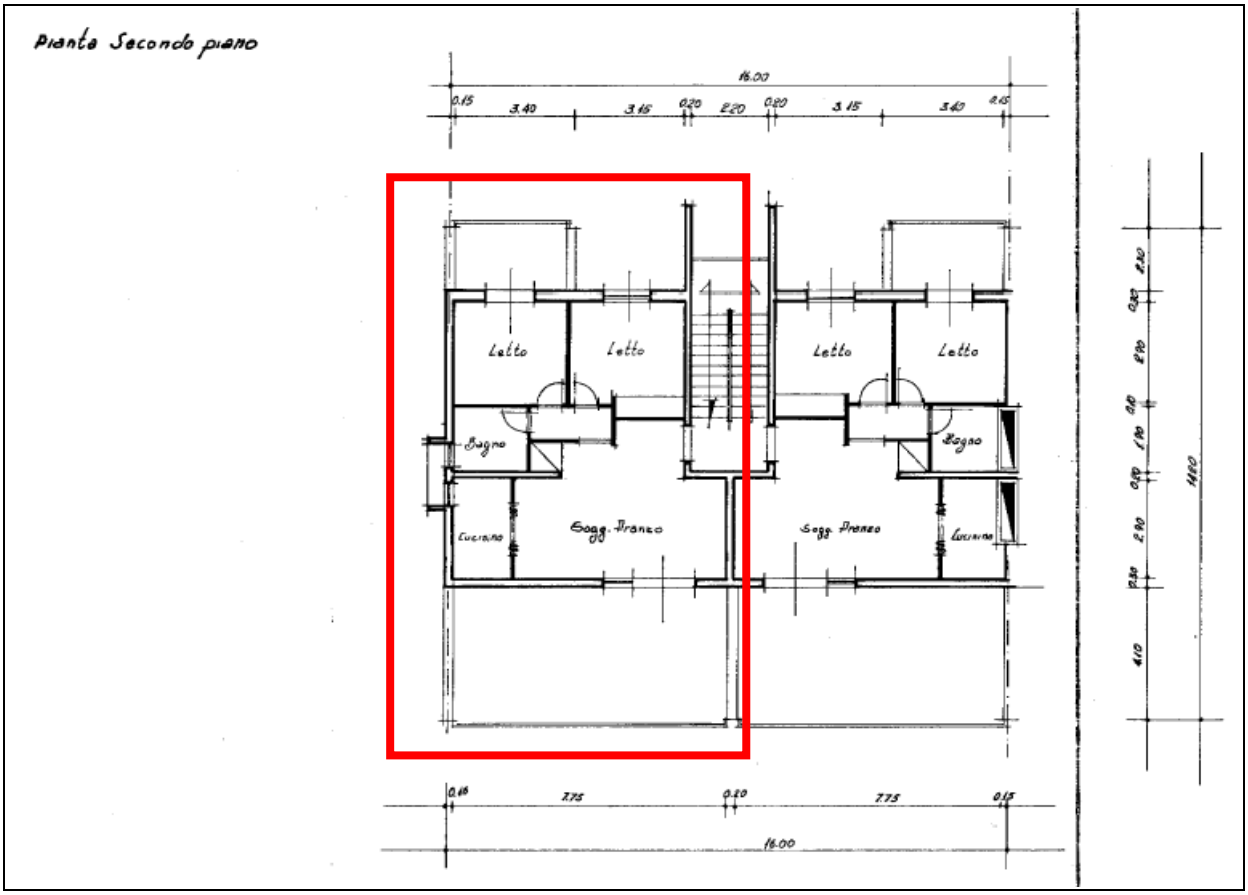
Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

oggetto del presente atto era commerciabile ai sensi della predetta normativa, affermando ed attestando:
che quanto alienato faceva parte di edificio costruito in base a Concessione edilizia rilasciata dal Comune di Manfredonia il 14 marzo 1981 n. 64 ed alla successiva variante n. 68 del 16 marzo 1981 e che ***successivamente lo stesso non aveva subito interventi edilizi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenze, concessioni, autorizzazioni o permessi di costruire***.

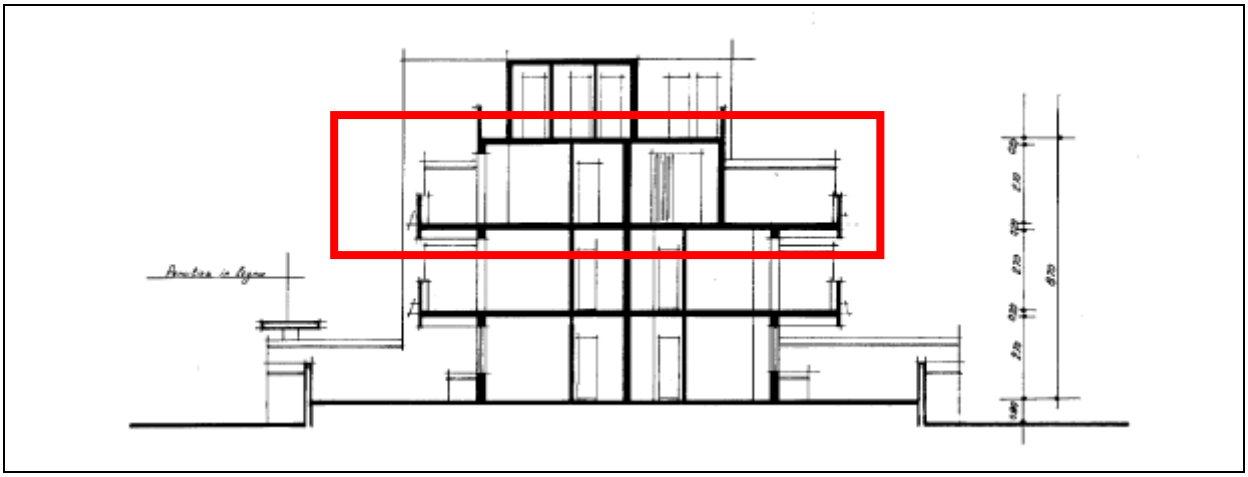
Documentazione urbanistica

Lo scrivente esperto per mezzo di regolare accesso agli atti presso il Comune di Manfredonia (FG) riceveva documentazione urbanistica appresso elencata:
Concessione edilizia n.64/1981 – (***all.11***)
Il Comune di Manfredonia rilasciava [*in data 14/03/1981 prto. N. 5133*], alla Società di Costruzioni Citro – Tucci "CO.CI/TI" residente in Foggia, Concessione edilizia per l'esecuzione del complesso E/7, costituito da n. 2 corpi di fabbrica per complessivi n. 40 mini appartamenti aventi destinazione residenziale, il tutto in agro di Manfredonia – lottizzazione "Scalo dei Saraceni".
La presente concessione sostituiva ed annullava a tutti gli effetti di legge la preesistente concessione n.255 di reg. del 20/07/1978.

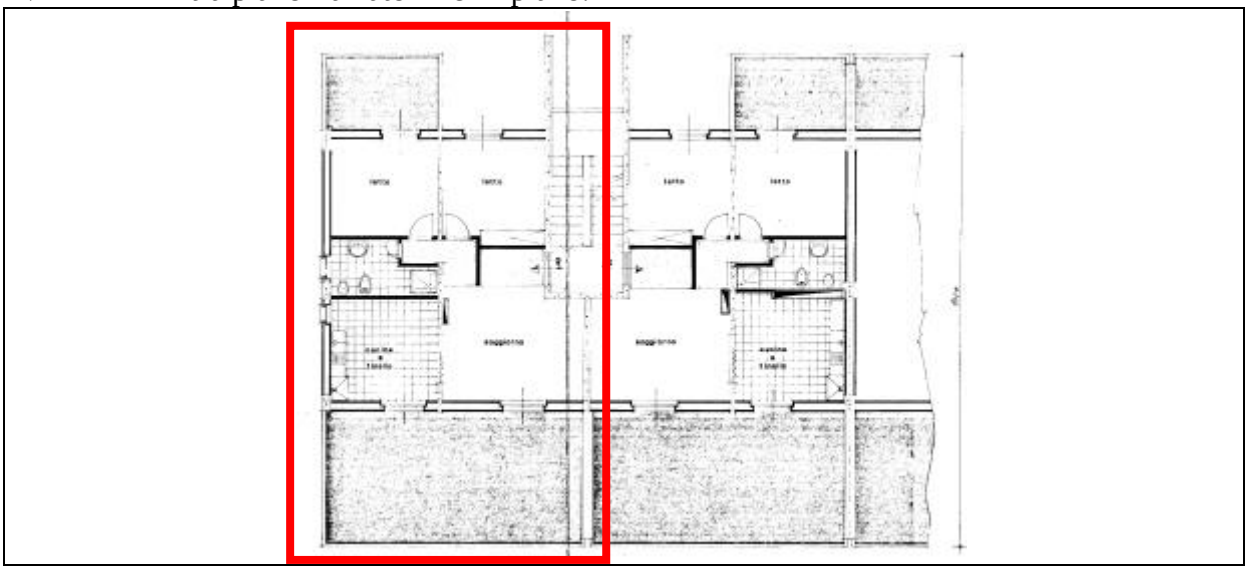


Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

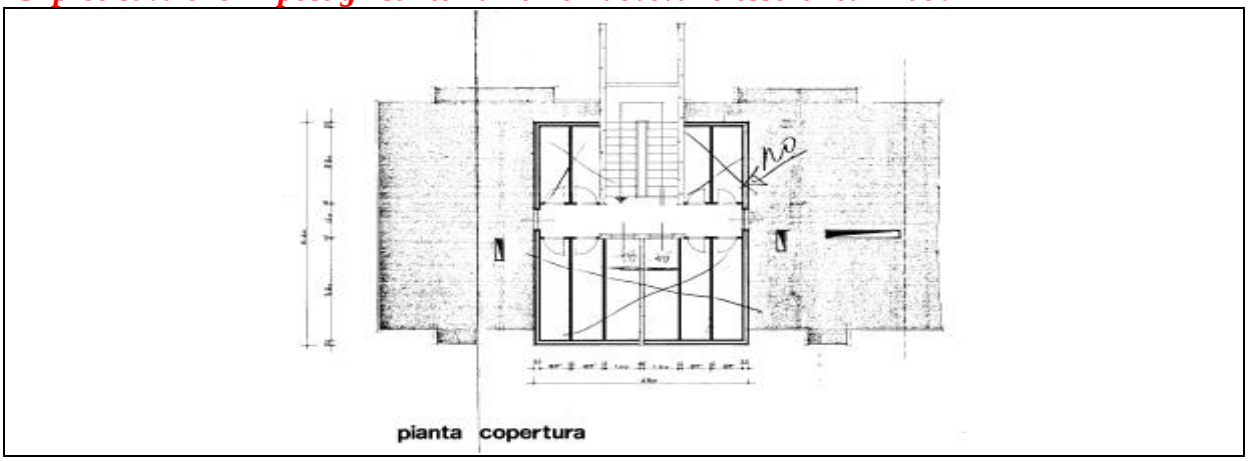
Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a



Concessione edilizia n.68/1981 - VARIANTE – (***all.12***)
Il Comune di Manfredonia rilasciava [*in data 16/03/1981 prto. N. 5478*], alla Società di Costruzioni Citro – Tucci "CO.CI/TI" residente in Foggia, Concessione edilizia per la VARIANTE tra piano rialzato 1° e 2° piano.



Si precisava che i ripostigli sul terrazzo non dovevano essere realizzati.



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Quindi da quanto riscontrato agli atti Comunali il ripostiglio individuato con il subalterno 31 risulterebbe non assentito ai fini urbanistici.
Dagli atti del Comune non risulta che il citato complesso edilizia abbia ricevuto l'agibilità.
Per tutto quanto sopra esposto l'esperto può dichiarare la ***NON CONFORMITA' urbanistica*** rispetto allo stato effettivo dei luoghi riscontrato in loco, vista la chiusura della terrazza come aumento di superficie e volume in assenza di autorizzazioni.

Cap 3 – Stato di possesso

[Comune di Manfredonia – Scalo dei Saraceni – Scala D – Palazzo COCIT]
- foglio 84 – p.lla 835 - sub 23

L'immobile sopra citato risulta abitato e condotto dall'esecutato/proprietario ***sig.*** [redacted] e famiglia (*giusta copia del certificato di residenza e stato di famiglia in possesso dell'esperto*).
Il suddetto proprietario in fase peritale dichiarava che l'immobile era sprovvisto di caldaia e impianto termico.
A tal proposito l'esperto sottoponeva al ridetto proprietario opportuna dichiarazione di non presenza di impianto termico (*così come definito dall'art.3, comma 1, lett. C del D. Lgs. del 10/06/2020*) ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Cap 4 – Regolarità tributi / allacci – Oneri condominiali

4.1 – Oneri Condominiali scala D

Contattato l'Amministrato p.t. del Condominio dello stabile scala D in persona del sig. [redacted], si richiedeva documentazione ai fini della regolarità dei pagamenti condominiali.
A tal proposito il suddetto Amministratore con missiva mail del 24//06/2024 – (***all.13***), comunicava quanto richiesto, ***evidenziando l'irregolarità dei pagamenti*** come appresso elencati:

- insoluto quote anno 2023 € 695,10
- insoluto quote anno 2022 € 1.126,31
- insoluto quote anno 2021 € 1.552,65
- insoluto quote anno 2020 € 1.649,98

per un totale insoluto di € 5.024,04

4.2 – Oneri Super Condominio

Contattato l'Amministrato p.t. del Super Condominio Scalo dei Saraceni in persona del sig. [redacted], si richiedeva documentazione ai fini della regolarità dei pagamenti condominiali.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

A tal proposito il suddetto Amministratore con missiva pec del 02/07/2024 – (***all.14***), comunicava quanto richiesto, ***evidenziando l'irregolarità dei pagamenti*** come appresso elencati che scaturiva anche in un DECRETO INGIUNTIVO presso il Giudice di Pace di Manfredonia: ***per un totale insoluto di € 2.602,96***

4.3 – Tributi locali

In data 30 maggio 2024, l'esperto inoltrava ***richiesta riguardante la regolarità del pagamento di tutti i tributi locali degli immobili oggetto di esecuzione*** presso il Comune di Manfredonia (FG) – *ufficio tributi* – (***all.4***).
Dopo molteplici richieste effettuate a mezzo telefonico presso il ridetto Ufficio Tributi del Comune di Manfredonia (FG), passati oltre i 30 giorni dalla prima richiesta pec di cui sopra, nulla veniva inoltrato dal ridetto Ufficio di competenza, ***riscontrando l'inerzia amministrativa*** per il quale ci si riserva di adire le tutele di legge.

4.4 – Allaccio alla rete (Elettrica)

In fase peritale il sig. [redacted] mostrava all'esperto ultima bolletta riguardante il consumo dell'energia elettrica ***regolarmente pagata***.
Dati bolletta mostrata:
Fornitore: EDISON ENERGIA
Codice Cliente: 1052111335
Scadenza: 17/05/2024
(*Si precisa che copia del documento risulta in possesso dell'esperto*)

4.5 – Allaccio alla rete (Gas)

Non presente

4.6 – Allaccio alla rete (AQP)

Per tutti gli immobili dell'intero supercondominio della Località Scalo dei Saraceni è prevista la ripartizione "Condominiale" delle spese riguardanti il consumo dell'acqua, pertanto, si rimanda alle quote condominiali in precedenza indicate.

Cap 5 – Costituzione dei lotti di vendita

L'esperto dopo attenta valutazione dei luoghi oggetto della presente procedura esecutiva e tenuto conto delle ultime disposizioni del Giudicante dichiara l'unico immobile verificato individuato al N.C.E.U. di Manfredonia al foglio 84, p.lla 835, sub 23, quale ***LOTTO DI VENDITA N° 1***.

Cap 6 – Stima dell'immobile

6.1 – Valutazione del bene

Va premesso che la valutazione di stima avviene sulla scorta dei sopralluoghi ricognitivi eseguiti in loco dall'***esperto*** alla presenza del ***sig.*** [redacted] tenutisi in data ***12 giugno 2024***.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Per il completamento e l'integrazione dei documenti allegati alla presente l'***esperto*** ha provveduto ad effettuare idonee visure di atti presso gli uffici competenti; il tutto al fine di reperire notizie e dati necessari per poter eseguire compiutamente le valutazioni di cui al presente documento.

6.2 – Criteri di stima

Per la determinazione del valore commerciale del bene si sceglieva il metodo di raffronto o di comparazione.
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.
La media dei prezzi dei beni analoghi determinata è stata temperata positivamente o negativamente alla luce degli indici specifici del bene oggetto della presente stima.
Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, sono state effettuate attente e meticolose indagini del mercato immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate giungendo alla formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in mq) per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).
Per quanto concerne la determinazione della superficie lorda essa è stata determinata secondo le indicazioni del D.P.R. n.138 del 23/03/1998.
Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite dalle quotazioni presso l'Agenzia delle Entrate che tiene già conto di tutte le suddette valutazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili simili nella stessa zona di riferimento.

6.3 – Fonti di informazione

Le informazioni, basate su transazioni riguardanti immobili simili avvenute nella zona in parola, sono state acquisite presso l'Agenzia delle Entrate (***valori rilevati***).

6.4 – Stima dell'immobile

Consistenza
Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.
Bisogna qualificare una prima distinzione tra superficie utile e accessoria, che oggi possiamo finalmente desumere su scala nazionale dal Regolamento Edilizio Tipo di cui al **DPCM del 20 ottobre 2016 (Allegato A**), con un distinguo:
– Superficie utile (SU): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre;
– Superficie accessoria (SA): Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
La superficie accessoria può ricomprendere, per esempio:
• i portici e le gallerie pedonali;

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
• le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
• ***i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;***
• spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi.
Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate)

superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm

superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25 mq, l'eccedenza va calcolata al 10%

Superficie Commerciale Lotto 1:
- Sup. lorda ***residenza piano 2° - 100%*** mq. 70,20
- Sup. lorda balcone piano 2° (mq. 8,80 x ***25%***) mq. 2,20

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

- Sup. lorda terrazza piano 2° (mq. 33,85)
  (mq. 25,00 x ***25%***) mq. 6,25
- Sup. lorda terrazza piano 2° (mq. 33,85)
  (mq. 8,85 x 10%) mq. 0,89

Totale superficie commerciale ponderata
-- Lotto 1 –
***
-- mq. 79,54 --

§§§

Valutazione di mercato secondo le *quotazioni rilevate*
Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate
***
--- Lotto 1 --

L'immobile oggetto di stima identificato come Lotto 1 sito in Manfredonia (FG) Loc. Scalo dei Saraceni, risulta essere ubicato secondo la cartografia (*GEOPOI*) dell'Agenzia delle Entrate, nella fascia "***E1***" – zona suburbana.
L'Agenzia delle Entrate al fine di rendere un miglior servizio ai fini estimativi; ha reso sul proprio portale telematico, la possibilità di eseguire consultazioni riferite al valore immobiliare dichiarato.

Agenzia Entrate

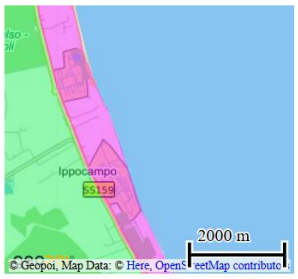
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

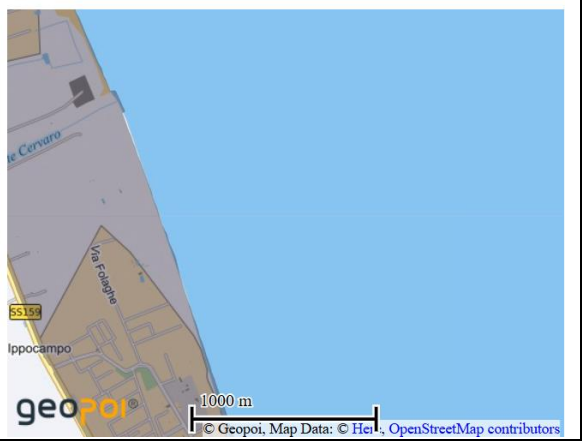
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: FOGGIA
Comune: MANFREDONIA
Fascia/zona: Suburbana/SCIALI, IPPOCAMPO, SC.SARACENI
Codice zona: E1
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	650	900	L	2,3	2,7	L
Ville e Villini	Normale	900	1300	L	2,6	3,4	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Valore tra il minimo €/mq. 650,00 e massimo €/mq. 900,00.
Come sopra descritto tenuto conto della peculiarità della tipologia costruttiva ***l'esperto ha ritenuto applicare il valore minimo***, in quanto gli immobili ad oggetto non solo si riferiscono ad una fascia urbana inferiore ma anche perché le caratteristiche intrinseche ed estrinseche risultano alquanto peculiari e mediocri della fascia urbana presa in considerazione e sopra citata.

Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all'unità immobiliare in essere identificata con il "***Lotto 1***" possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo e precisamente:

Totale Più Probabile Valore di mercato
LOTTO 1

mq. 79,54 x €/mq. 650,00 = € 51.701,00

***

A detrarre i seguenti oneri per ripristino dello stato dei luoghi riguardante la demolizione della struttura a chiusura della terrazza ritenuta non sanabile:

- Lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi
  (terrazza mq. 33,85 x €/mq. 200,00) = € 6.770,00

[a detrarre € 6.770,00]

***

TOTALE
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
LOTTO 1

[€ 51.701,00 - € 6.770,00] = € 44.931,00

in cifra tonda

€ 45.000,00
(euro quarantacinquemila / 00)

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Cap 7 – Attestato di prestazione energetica (APE)

Si riferisce che lo scrivente esperto è in possesso dei requisiti di legge per poter redigere Attestato di prestazione energetica nonché essere iscritto al Catasto Energetico della Regione Puglia al n.7539.
Previa ispezione di luoghi e verifica della documentazione in possesso del soggetto esecutato si riscontrava che l'immobile identificato come Lotto 1 risulta sprovvisto di caldaia e impianto termico e quindi non collegato e privo di approvvigionamento.
In merito al Lotto 1 si riferisce che l'immobile citato risulta quale residenza dell'esecutato e che la famiglia è composta da 4 soggetti di cui 2 minorenni.

Si procedeva con la redazione dell'APE che ha determinato la seguente categoria energetica.

Lotto 1 – classe energetica calcolata "E" – (***all.15***).

Cap 8 – Descrizione riepilogativa

L'immobile oggetto della presente vertenza esecutiva veniva ispezionato in data 12/06/2024.

1. Bene immobile sito in Manfredonia (FG) e censito presso l'N.C.E.U. al foglio 84 – ***particella 835*** – subalterno 23.

Si precisa che:
In data 03 giugno 2024, l'esperto si recava presso l'Agenzia delle Entrate all'ufficio della Conservatoria di Foggia, al fine di eseguire ispezione ipotecaria del periodo ventennale riferito agli immobili oggetto di perizia. Dalle suddette ispezioni ipotecarie riferite al periodo ultraventennale (1990/2024) degli immobili in questione, si riscontrava quanto segue:

- si effettuava ispezione incrociata sui fabbricati posti al foglio 84 di Manfredonia (FG) alla particella 835 in ditta [redacted] (04/02/1982);
- dall'elenco delle formalità si appurava al punto 3), la presenza di Trascrizione contro del 19/09/2022 – registro particolare 17686 - registro generale 22434, Pubblico Ufficiale Tribunale di Foggia Repertorio 3846 del 03/09/2022 (ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI SITI IN MANFREDONIA);
- a tal proposito si interpellava la suddetta formalità 3), riscontrando un errore di trascrizione sulle unità negoziali (sezione B). Infatti, l'immobile n.1 veniva indicato con il foglio 84 della particella 25 (errata in quanto la particella risulta quale 835 mentre il subalterno risulta 25) e l'immobile n.2 veniva indicato con il foglio 84 della particella 31 (errata in quanto la particella risulta quale 835 mentre il subalterno risulta 31), mentre l'immobile n.3 risulta conforme in quanto indicato con il foglio 84, particella 835 subalterno 23;
- a maggior verifica, si effettuava l'ispezione sugli immobili individuati catastalmente al foglio 84, particella 835, subalterni 25 e 31 e si riscontrava quindi l'assenza di qualsiasi trascrizione di pignoramento.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Per tutto quanto sopra rilevato, l'esperto provvedeva ad inoltrare telematicamente presso il Tribunale di Foggia all'attenzione del Giudice dell'Esecuzione, opportuna "Istanza Informativa" con la quale si riferiva quanto sopra.
A tal proposito con provvedimento dell'11 giugno 2024, il G.E. emanava disposizioni in merito come testualmente descritte:
[Letta la relazione/istanza del perito; esaminati gli atti; rilevato che l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione recano dati catastali inesatti ed in particolare: fgl. 84 p.lle 25 e 31 anziché fgl. 84 p.lle 835 sub. 25 e 31; evidenziato, infatti, che relativamente alle p.lle 25 e 31 non risultano corrispondenze nel catasto fabbricati (cfr. certificato notarile); P.Q.M. sospende le attività peritali limitatamente ai beni di cui in premessa e riserva all'udienza ex art. 569 c.p.c. ogni provvedimento in ordine alla procedibilità del giudizio esecutivo con riguardo a tali cespiti previa audizione delle parti].
Pertanto, l'esperto procedeva con le verifiche riguardante il solo immobile residenziale effettivamente pignorato come indicato al N.C.E.U. del Comune di Manfredonia al foglio 84, p.lla 835, subalterno 23, il tutto come disposto dal Giudicante.
Inoltre, che i suddetti immobili esclusi dalla presente relazione, risultano PERTINENZIALI all'immobile residenziale oggetto di stima ma, dalle verifiche amministrative urbanistiche, l'immobile con destinazione a ripostiglio risulta NON CONFORME in quanto con la Concessione edilizia n.68/1981 - VARIANTE – rilasciata dal Comune di Manfredonia [in data 16/03/1981 prot. N. 5478], alla Società di Costruzioni Citro – Tucci "CO.CI/TI" residente in Foggia, veniva precisato che i ripostigli sul terrazzo non dovevano essere realizzati.

L'immobile è situato nel Comune di Manfredonia (FG), in Località Scalo dei Saraceni – Condominio denominato "COCIT" e ricadente in zona ***di Lottizzazione Scalo dei Saraceni complesso B/7*** – zona suburbana (OMI – E1). Il comparto residenziale è composto da due lotti entrambi per complessivi 40 unità immobiliari accedenti da quattro scalinate (A-B-C-D) sprovviste di impianto ascensore.
I corpi di fabbrica sono realizzati con materiale di mediocre qualità, del tipo intonacato a civile di colore bianco, nonché copertura del tipo piana, il tutto in ***mediocri condizioni manutentive***.
All'appartamento ad uso residenziale, posto al 3° piano fuori terra dello stabile Condominiale citato, si accede tramite portoncino posto al piano terra dalla corte comune percorrendo la scalinata denominata con la lettera "D".
L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da 4,5 vani abitabili oltre aree esterne (terrazzo e balcone).
Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche compresa l'impiantistica dell'immobile ad oggetto risultano in ***scarso stato manutentivo*** con materiali risalenti all'anno di costruzione (1981).
L'immobile è sprovvisto di impianto termico e gas, visto lo scaldino elettrico per la produzione di acqua calda e un attacco a pompa di calore azionato elettricamente posto nel soggiorno.
L'esperto riscontrava che tale immobile ***risultava condotto dall'esecutato in persona del sig. [redacted] e famiglia (comprensivi n. 2 soggetti minorenni)*** ed inoltre verificava le conformità ai fini di legge, in merito a tutta la documentazione reperita dagli Uffici competenti.

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] – P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

A tal proposito si riscontrava la "non conformità" catastale ed urbanistica a seguito del riscontrato aumento di superficie riguardante la chiusura totale del terrazzo scoperto.
Dalle ispezioni effettuate si riscontravano inoltre alcune irregolarità amministrative in merito ad insoluti del tipo condominiale come precedentemente ben specificato.
L'esperto effettuava tutte le valutazioni estimative del caso addivenendo quindi ai seguenti valori:
Per quanto sopra esposto nella presente relazione, il sottoscritto esperto esprime il parere che all'unità immobiliare in essere identificata con il "***Lotto 1***" possa essere attribuito un valore capitale pari al valore scaturito dalle risultanze ottenute con il procedimento estimativo e precisamente:

Totale Più Probabile Valore di mercato
LOTTO 1

mq. 79,54 x €/mq. 650,00 = € 51.701,00

***

A detrarre i seguenti oneri per ripristino dello stato dei luoghi riguardante la demolizione della struttura a chiusura della terrazza ritenuta non sanabile:

- Lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi
  (terrazza mq. 33,85 x €/mq. 200,00) = € 6.770,00

[a detrarre € 6.770,00]

***

TOTALE
PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
LOTTO 1

[€ 51.701,00 - € 6.770,00] = € 44.931,00

in cifra tonda

€ 45.000,00
(euro quarantacinquemila / 00)

Si riferisce inoltre che lo scrivente esperto in possesso dei requisiti di legge per poter redigere Attestato di prestazione energetica nonché essere iscritto al Catasto Energetico della Regione Puglia al n.7539, previa ispezione di luoghi e verifica della documentazione in possesso del soggetto esecutato si riscontrava che l'immobile identificato come Lotto 1 non collegato e privo di approvvigionamento alla rete gas.

Si procedeva con la redazione dell'APE del Lotto 1 (classe energetica calcolata "E").

Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a

Allegati

1. Visure e planimetrie catastali
2. Comunicazione inizio operazioni peritali
3. Richiesta atti Notaio RIZZO CORALLO
4. Accesso agli atti Comune di Manfredonia (Uff. Tributi)
5. Accesso agli atti Comune di Manfredonia (Uff. Urbanistica)
6. Accesso agli atti Conservatoria di Foggia (Uff. Ipocatastale)
7. Verbale inizio operazioni peritali del 12/06/2024
8. Ispezione ipocatastale del 03/06/2024
9. Elaborato progettuale (stato catastale – stato di fatto)
10. Atto di compravendita Notaio Rizzo Corallo Antonio (26/07/2010)
11. Concessione edilizia n.64/1981
12. Concessione edilizia in variante n.68/1981
13. Riscontro insoluti Condominio scala D
14. Riscontro insoluti Super Condominio
15. Attestato di Prestazione energetica

L'esperto nominato ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 29 pagine dattiloscritte oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'esecuzione, per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria ad esclusione dei fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice al prelievo informatico.

Foggia, lì 10 luglio 2024

L'esperto stimatore
geom. Ivano LECCESE



Studio Tecnico
Geom. Ivano LECCESE
Viale degli Artigiani, 9 – 71121 Foggia
Tel./Fax: 0881568158 - cell. 339.5412199
e-mail: ivano.leccese73@gmail.com - p.e.c.: ivano.leccese@geopec.it
C.F.: [redacted] - P.Iva 04025910714

Firmato Da: IVANO LECCESE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 40bef4f367d268869af3dd942d92bc1a