

TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare Reg. G. Es. n°398/2016

Promossa: **Unicredit s.p.a.**

Contro: **██████████ ██████████ e ██████████ ██████████**

Giudice Delegato: **Dr.ssa Valentina Patti**

Relazione tecnica di stima del seguente immobile sito in Carapelle :

*LOTTO A: via Berlinguer piano 2° interno 4 Scala D lotto A - contraddistinto
catastalmente al foglio 6 , mappali 49 sub.44 ;*



INDICE

Premessa pag. 3;
Risposta ai quesiti pag. 5;

Conclusioni pag. 15.

Allegati:

Comunicazione alle parti di inizio operazioni peritali

Verbale di sopralluogo

Tav. stralcio foglio di mappa catastale, ortofoto, disegno abitazione, foto

Planimetrie abitazioni rilasciata dall' Agenzia del Territorio

Progetto rilasciato dal comune di Carapelle

estratto dell'atto di matrimonio

tabbelle millesimali+ bilancio 2016 scala A

A.P.E.

Ricevute racc. di trasmissione perizia alle parti in causa



Premessa

Il sottoscritto C.T.U. Geom. Cappiello Giuseppe con studio tecnico in Stornarella, via Papa Giovanni XXIII civico 53, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Foggia, al n° 1294, del R.G., nominato, dalla S.V. Ill.ma, C.T.U. nella causa in oggetto, ha prestato il giuramento di rito nell'udienza del 20 febbraio 2019, ed ha ricevuto il seguente mandato:

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 venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

.....
Ibis. Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli 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;

I ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando, per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali, se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

I 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;

I quinques. 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 delle parti comuni;

.....
2bis. Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari ed ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i,

.....

3. Alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
-



4. Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;
5. 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;
6. Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
7. Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
8. Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.
9. 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 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;
10. All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
11. Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
12. Alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate da 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 risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne 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



ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni [c.c. 2827] e trascrizioni [c.c. 2643] relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, allegati nel fascicolo.

1 bis. Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli 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

Sulla base delle risultanze ipotecarie e catastali, in riferimento al ventennio a partire dalla data del suddetto pignoramento risulta quanto segue:

LOTTO A:

L'immobile suddetto risulta riportato in catasto in ditta: ██████████ ██████████, nata a Foggia il 18/11/1981 (cf: CPTNRN81S58D643X) proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████;

██████████ ██████████, nato a Cerignola il 07/05/1979, (cf: NCLVCN79E07C514M), proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con ██████████ ██████████;

al foglio n°6 particella 49 sub. 44 via Berlinguer n.29 piano 1° interno 4 scala D lotto A A/3 di 4^ vani 4.5 rendita Euro 244.03.

dalle visure effettuate presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta: trascrizione in data 30 novembre 1981 ai nn. 18366/126683, a favore della società S.E.L.C.O. Società edile Leccese Ciro ed Omero s.r.l. con sede in Carapelle alla Piazza Aldo Moro n.3, e contro i signori Izzi Pasquale, nato a Carapelle il 4 settembre 1925 e Mastropietro Izzi Maria Giuseppa, nata a Rocchetta Sant'Antonio il 6 settembre 1926, nascente da atto a rogito del Notaio ██████████ Buonasorte, di Orta Nova, in data 19 novembre 1981 rep. n.77540, registrato a Cerignola il 7 dicembre 1981 mal n.2959, con il quale i signori Izzi Pasquale e Mastropietro Izzi Maria Giuseppa, hanno venduto alla società S.E.L.C.O – Società Edile Leccese Ciro ed Omero S.r.l. “il suolo edificatorio sito nel comune di Carapelle zona C-5 riportato in catasto terreni al foglio n.6 particelle: 57 di ha 0.31.12, 1349 di ha 0.98.92, 1347 di ha 0.15.63, 1346 di ha 0.43.71, 1433 di ha 0.22.18, 1434 di ha 0.14.50, 1435 di ha 0.42.96, 56 di ha 0.42.35” sul quale è stato edificato, tra l'altro l'immobile oggetto della presente certificazione;

.....



trascrizione in data 2 ottobre 1993 ai nn. 15704/13049, a favore del 2condominio s.e.l.c.o. "lotto A", con sede in Carapelle (cf: 90006090717) e contro la società "S.E.L.C.O. Società edile Leccese Ciro ed Omero S.r.l., suddetta, nascente da atto a rogito del notaio Bruno di Carlo, di Foggia in data 3 settembre 1993 rep. n.10953, con il quale la società "S.E.L.C.O. società edile Leccese Ciro ed Omero S.r.l." ha predisposto il regolamento di condominio del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto con annesse le tabelle dei valori millesimali e le destinazioni delle singole unità abitative;

trascrizione in data 9 gennaio 1999 ai nn. 388/367, a favore delle signore Ciuffreda Angela, nata a Monte Sant'Angelo (Fg) il 31 gennaio 1925, 8cf: CFF NGL 25°71 F631Z) e De Palma Angela Maria, nata a Monte Sant'angelo 8Fg) il 9 gennaio 1955, (cf: DPL NLM 55°49 F631S) e contro la società "S.E.L.C.O – SOCIETA' EDILE Leccese Ciro ed Omero S.r.l. " con sede in Foggia (cf: 00989590716), nascente atto a rogito del notaio Bruno Di Carlo, di Foggia (Fg), in data 22 dicembre 1998 rep. n. 16971, con il quale la società "S.E.L.C.O.- società Edile Leccese Ciro ed Omero S.r.l." ha venduto alla signora Ciuffreda Angela, che ha acquistato quale bene personale il diritto di usufrutto, ed alla signora De Palma Angela Maria, che ha acquistato la nuda proprietà, dell'immobile di cui in oggetto; si precisa che il diritto di usufrutto spettante alla signora Ciuffreda Angela, si è consolidato alla nuda proprietà per decesso della stessa avvenuto in data 26 agosto 2000;

trascrizione in data 2 agosto 2006 ai nn.18795/12880, a favore dei coniugi signori ██████████ e ██████████, suddetti e contro la signora di Palma Angela Maria, nata a Monte Sant'Angelo il 9 gennaio 1955, (cf: DPL NLM 55A49 F631S), nascente da atto a rogito del Notaio ██████████ Frattarolo, di Foggia, in data 6 luglio 2006 rep. n. 202451/16235, con il quale la signora De Palma Angela Maria, ha venduto, ai coniugi signori ██████████ e ██████████, l'immobile succitato;

iscrizione ipotecaria in data 2 agosto 2006 ai nn. 18796/3649, a favore della "Banca per la casa s.p.a." con sede in Milano (cf: 13263030150) e contro i coniugi signori ██████████ e ██████████, suddetti, nascenti da contratto di mutuo a rogito del Notaio ██████████ Frattarolo, suddetto, in data 6 luglio 2006 rep. n. 202452/16236, accesa sull'immobile succitato, per la somma complessiva di € 220.000,00 (duecentoventimila/00) di cui € 110.000,00 (centomila/00) per capitale;

iscrizione ipotecaria legale in data 29 agosto 2008 ai nn. 22057/4202, a favore di "Equitalia



foggia s.p.a.” , con sede in Foggia (cf:01594070714) e contro il signor █████ █████, suddetto, nascente da provvedimento emesso dall’Agenzia della riscossione per la Provincia di Foggia, in data 28 agosto 2008 rep. n. 15780/2008, ipoteca accesa per la complessiva somma di € 40.249,54 (quarantamila duecentoquarantaneve/54) di cui € 20.124,77 (ventimilacentotrentaquattro,77) per capitale, gravante unicamente su di una giusta metà indivisa dell’immobile in oggetto, di proprietà del signor █████ █████, suddetto; trascrizione di pignoramento in data 4 agosto 2016 ai nn. 15645/11663, a favore della “Unicredit s.p.a.”, con sede in Roma (cf: 00348170101) e contro i coniugi signori █████ █████ e █████ █████, suddetto, nascente da atto di pignoramento immobiliare emesso dal tribunale di Foggia in data 22 luglio 2016 rep.n. 5860, gravante sull’immobile in oggetto.

.....

1 ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando, per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali, se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile

Dal confronto tra la visura catastale dell’ immobile e la nota di trascrizione presente nel fascicolo è stata verificata la corrispondenza. Nel corso degli anni non ci sono state né fusioni né soppressioni.

.....

2bis. Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari ed ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i,

In allegato sulla Tavola n° 1 viene riportato l’ortofoto e lo stralcio planimetrico catastale con l’individuazione del fabbricato e la relativa abitazione di che trattasi.



3. Alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento

LOTTO A: L'immobile utilizzato ad abitazione è ubicato in Carapelle alla via Berlinguer n°29, piano 1° interno 4 scala D lotto A di un edificio di non recente costruzione, facente parte di un complesso di palazzine (*numero 5*) edificate nell'anno 1993, con caratteristiche tipologiche civili, composte da n°4 piani fuori terra più piani interrati. L'abitazione di che trattasi è contraddistinto catastalmente al foglio 6, mappali 49 sub.44. Essa gode di due affacci, uno dei quali è caratterizzato da balcone, mentre l'altro da finestre. Gli altri due lati dell'abitazione sono confinanti con altre u.i.

La palazzina A è munita di tabella millesimale che viene allegata a questa perizia.

Lo stato di conservazione generale dell'edificio risulta buono. È posto in zona quasi centrale, a breve distanza dalla piazza principale del paese, in una zona caratterizzata da costruzioni di prevalenti caratteristiche civili e residenziali. La viabilità della zona è da considerarsi buona. Al fabbricato si accede da via Berlinguer civico 29, attraversando un cortile condominiale che conduce a tre scalini antistante il portone d'ingresso della palazzina A. Entrando nell'androne del vano scala si ha la possibilità di accedere sia alla rampa scala, sia all'ascensore. Le rifiniture interne del vano scala sono: pavimento androne piano terra e pianerottoli intermedi in gres; gradini scala in pietra di Trani; pareti intonacate a civile e tinteggiate. Lo stato di conservazione dello stesso è da considerarsi buono. La facciata è stata realizzata interamente con mattoni faccia vista. L'edificio risulta privo di servizio di portineria, mentre è dotato di impianto di ascensore. La struttura portante dell'edificio è in c.a.

L'appartamento di che trattasi, cui si accede tramite un porta blindata, è posto al piano primo interno 4 scala D lotto A ed è costituito da: ingresso-pranzo, cucinino, disimpegno, bagno, ripostiglio, camere da letto, cameretta, un balcone quest'ultimo con affaccio lato ingresso palazzina. L'ambiente interno è caratterizzato da: pavimentazione in gres, pareti intonacate e tinteggiate con pittura del tipo tamponato, ad eccezione dei w.c. e cucinino



dove troviamo piastrelle in gres; infissi interni in legno e vetro; infissi esterni in legno Douglas con vetro semplice, zanzariere, tapparelle in pvc. L'appartamento è dotato di impianto idrico, fogna, elettrico. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas. Lo stato di conservazione dell'abitazione risulta mediocre, necessita di manutenzione straordinaria consistente in: sostituzione del pavimento (*piastrelle rette in più punti dell'appartamento*); sostituzione di infissi esterni (*porte e finestre esistenti non garantiscono più una buona tenuta termica per lo stato di vetustà in cui si trovano*) Attualmente l'immobile risulta abitato dalla signora [REDACTED].

.....

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 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 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

Descritte le caratteristiche principali, se ne indica qui appresso la consistenza in metri quadri di superficie lorda vendibile, sulla base delle misurate prese in loco in fase di sopralluogo.

LOTTO A:

superficie coperta 88,27 m²
Superficie utile 72,33 m²
Balcone 4,45 m²

Dove, secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili, per superficie lorda vendibile si intende la superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali e al lordo di metà dei muri di confine con le altre proprietà.

Si riporta, di seguito, l'articolazione della superficie utile dell'immobile nei vari ambienti in cui è suddivisa l'unità immobiliare in oggetto:

Descrizione	consistenza in m² di superficie utile
Ingresso sogg.	26,09
Cucina	7,50



Disimpegno	4,42
Ripostiglio	2,15
camera	16,39
wc	5,91
cameretta	<u>9,87</u>
Totale	72,23
PERTINENZE	
Balcone 1	4,45

Stima 1 lotto A: abitazione

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

- 1,00 - Edificio plurifamiliare di oltre tre piani f.t.
- 0,98 - Moderno condizioni normali
- 0,98 - Tapparelle in plastica o metallo
- 0,98 - Finestratura con vetri ordinari
- 0,80 - Età da 21 a 40 anni
- 1,00 - Con ascensore o montacarichi
- 1,01 - Riscaldamento autonomo
- 0,99 - Acqua calda autonoma
- 0,99 - Privo di impianto di aria condizionata
- 0,98 - Senza portierato né alloggio portiere
- 1,00 - Citofono apri portone
- 1,01 - Antenna TV comune
- 1,03 - Giardino comune
- 1,05 - Posti auto pari al numero di unità immobiliari
- 0,96 - 1° piano
- 1,00 - Doppia esposizione
- 0,97 - Bagno unico
- 1,00 - Con ripostiglio

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare: **0,7430**

Superficie:

	Effettiva	Commerciale
(1,00) Superficie dell'unità immobiliare		88,27 m ² x 1,00 = 88,2700
(0,25) Superficie totale dei balconi		4,45 m ² x 0,25 = <u>1.1125</u>



Superficie effettiva:totale 92,72 m²

Superficie commerciale:totale 89,3825 m²

Superficie virtuale di stima = Sup. comm. x Coeff. glob. di differenziazione =

$$89,3825 \times 0,7430 = \mathbf{m^2 66,4112}$$

Località e quotazioni:

Carapelle (Foggia)

Centro

La quotazione media degli immobili nuovi/ristrutturati, secondo un'indagine di mercato effettuata consultando le agenzie immobiliari presenti sul territorio forniscono un valore medio pari a : **1.145,00 €/m²**.

STIMA LOTTO A

Quotazione di mercato = Sup. virt. di stima x Quot. media =

$$66,4112 \times 1.145,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{€ 76.040,82}$$

Stima 2 LOTTO A: Abitazione

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate per immobili siti nel Comune di Manfredonia , zona centrale i valori attribuiti sono di seguito riportati:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: CARAPELLE

Fascia/zona: Centrale/VIA DELLE ROSE, VIA BERLINGUER, VIA PIEMONTE, VIA DAUNIA, VIA INDIPENDENZA

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	1,9	2,8	N
Box	NORMALE	650	750	L	2,1	3	N



Si procede alla stima dell'immobile prendendo in considerazione il valore medio della tabella che è pari a 750 €/m².

VALORE COMMERCIALE: 89,3825 m² x 750 €/m²= € 67.036,87

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;

	SUP. RILEVATE			COEFF. DI OMOGEN.	SUP. COMM.	SUP. COMM.VEN.	STIMA 1	STIMA 2	VALORE
	sup.coperta	sup. utile	pertinenze						
LOTTO A	88,27	72,33	4,45	0,25	89,3825	89,3825	76.040,82	67.036,87	71.538,84

5. Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola

l'appartamento di che trattasi risulta indivisibile.

6. Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base

LOTTO A: L'abitazione di che trattasi, ubicata in Carapelle alla via Berlinguer n°29 piano 1° , gode di due affacci liberi, e due in adiacenza ad altre u.i.

É allibrata al Catasto Urbano del Comune di Carapella al foglio 6 ,mappali 49 sub.44. Per tale unità immobiliare il valore determinato ammonta a **71.538,84 €**.

7. Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Allo stato attuale l'abitazione LOTTO A risulta abitata dalla signora [REDACTED] [REDACTED].



8. All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi 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

Non esiste alcun vincolo per il lotto A.

9. All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Non esiste alcun vincolo, formalità od onere, anche di natura condominiale, per il lotto A.

10. Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati

l'abitazione presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto depositato presso il Comune di Carapelle. Tale variazione presso l'agenzia del territorio risulta dichiarata, mentre presso il Comune di Carapelle no. Al fine di regolarizzare tale difformità necessita presentare un progetto in sanatoria (C.I.L.A.) presso il Comune di Carapelle.

l'intera palazzina (lotto A) è dotata del certificato di abitabilità rilasciata dal Comune di Carapelle in data 14.7.1995 (vedi allegati).

Il costo stimato per la C.I.L.A. ammonta a:

- spese tecniche €€ 500,00
- oneri e sanzioni amministrative€ 1.000,00

Quindi la somma necessaria da accantonare per regolarizzare l'unità immobiliare LOTTO A ammonta a **1.500,00 €**



11. Alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate da 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.

Vista la mancanza dell'attestato di prestazione energetica per l'abitazione, il sottoscritto c.t.u. ha provveduto a redigere tale documento che è presente negli allegati.

12. Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.119 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.

Non esistono tali condizioni.

Conclusioni

In conclusione, visti i luoghi, fatte le opportune indagini di mercato, si determina quanto segue:

il più probabile valore di mercato dell'abitazione in oggetto, nel suo complesso, è pari a:

$$V_{m_b} \text{ € } 71.538,84 - 1.500,00 = 70.038,84$$

Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari e allegando, nel contempo, l'usuale documentazione tecnica di corredo.

geom. Giuseppe Cappiello

