

TRIBUNALE DI FOGGIA

III SEZIONE CIVILE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.mo Sig. Giudice Dott. CLAUDIO CARUSO

Proc. R.G. Es. 423 /2016

Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. con l'Avv. Antonella Capuozzo

contro



PERIZIA DI STIMA

L'Esperto: Dott. Ing. Isabella Trulli

La sottoscritta Dott. Ing. Isabella Trulli, [REDACTED] C.F. [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia con il numero d'ordine 2408, domiciliata in Foggia (FG), Via Onorato n. 30, è stata nominata Esperto estimatore dell' esecuzione immobiliare in oggetto, come da istanza del Tribunale di Foggia che si allega (Allegato A) dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia – III Sezione Civile preg.mo Dott. Claudio Caruso. Il giorno 7 maggio 2019 alle ore 9.00 la sottoscritta compariva davanti al Giudice dott. Claudio Caruso dichiarava di accettare l'incarico e prestava il giuramento promissorio di rito (Allegato A), il provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione inerente l'incarico assegnato alla scrivente, poneva i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 1) Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del Catasto, certificati delle iscrizioni e delle 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 inadeguati 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 pignorato nel corso del tempo;
- 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, etc.) abbiano determinato modifiche 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)-quinqies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto del 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.

2)-bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari o di ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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 o ortofoto per la localizzazione del bene/i stagito/i;

3) alla analitica dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di 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 conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza D.M. 37/08 precisandone 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 mq 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 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 della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della superficie commerciale vendibile;

- 5) alla verifica in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi, ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad esempio verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato ICI/IMU). Con l'indicazione, se occupati da terzi del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite indicando anche per questi ultimi l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiali che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento 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 gli stessi risultino regolarmente accatastati, limitandosi per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico e 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 del decreto di trasferimento dei beni;
- c) Accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- 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 con il titolo abilitativo 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 abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese 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 fino alla sua demolizione;
- f) Per l'edilizia convenzionata...omissis

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 perita le l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal caso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

OPERAZIONI PERITALI

Le fasi della consulenza sono state suddivise nelle seguenti parti:

- verifica dei documenti depositati dalla parte ricorrente,
- ulteriori ricerche per documenti non depositati in atti,
- verifiche tecnico-amministrative (e tutte quelle necessarie presso vari Enti in riferimento alla pratica),
- verifica stato dei luoghi e rilievo fotografico (Allegato fotografico alla relazione),
- stima dell'immobile.

Risposta al quesito 1

La sottoscritta ha visionato gli atti del fascicolo telematico ed ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., in particolare ha verificato la presenza di Certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale ex art 567 II co c.p.c. a firma del Notaio Dott. [REDACTED] iscritto presso il Collegio Notarile di Bologna

Risposta al quesito 1 bis

La proprietà oggetto del pignoramento è identificata al Catasto Fabbricati di Foggia al Foglio 142 particelle 530 sub 1, sub 2 e sub 3.

I beni, oggetto del pignoramento, insistono su un'area avente superficie 7034 mq, derivante dalla unione delle particelle n. 264, di superficie pari a 2215 mq, e n. 530, di superficie pari 4819 mq, del Foglio 142 del Catasto Terreni

La Sig.ra [REDACTED] ha acquistato il fondo agricolo, identificato al Catasto Terreni al Foglio 142 particella n. 264, con superficie di 2215 mq, con atto di compravendita a

rogito del Notaio [REDACTED] di Foggia del 21 ottobre 1980, da [REDACTED] nato a [REDACTED]

Ha acquisito la proprietà del fondo agricolo, identificato al Catasto Terreni al Foglio 142 particella n. 530, di superficie 4819 mq, per sentenza di acquisto per usucapione della Pretura di Foggia del 27 novembre 1996 da [REDACTED] [REDACTED] ha ricevuto con atto di donazione accettata a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Foggia del 13 agosto 1979, la nuda proprietà del terreno da [REDACTED] nato a Trinitapoli. Al medesimo [REDACTED] la piena proprietà del bene è pervenuta per morte dell'usufruttuario [REDACTED] suddetto, avvenuta il 30 marzo 1996 e conseguente riunione di usufrutto alla nuda proprietà.

Di seguito sono riportati i dati catastali riscontrabili dalla certificazione del Notaio Dott. [REDACTED] iscritto presso il Collegio Notarile di Bologna (già in atti) e dalle visure storiche richieste all'Agenzia delle Entrate- Direzione Provinciale di Foggia (Allegato C):

Abitazione: Mappale 530 subalterno 1, via Napoli, piano S1-1, zona censuaria 2, cat. A/3, cl. 5, consistenza vani 7, rendita catastale euro 668,81.

Capannone, depositi, tettoie e corte esclusiva: mappale 530 subalterno 2, via Napoli, piano T, zona censuaria 2, cat. D/7, rendita catastale euro 1.693,98.

Strada di accesso: mappale 530 subalterno 3, via Napoli, piano T, bene comune non censibile ai subalterni 1 e 2.

- Il subalterno 1 deriva dalla Variazione per Richiesta 188/2001 di attribuzione di subalterno n. 798.1/2001 del 22 gennaio 2001, prot. n. 19350. In precedenza, risultante dal Classamento automatico n. 334/NC/1986 del 15 dicembre 1986.

- Il subalterno 2 deriva dalla Variazione G.A.F. per classamento incoerente n. 21082.1/2015 del 3 marzo 201, prot. n.FG0053952. In precedenza risultante dalla Variazione per rettifica rendita catastale n. 33482.1/2005 del 3 gennaio 2005 prot. FG 000160; in precedenza risultante dalla variazione per rettifica classamento proposto n. 369.1/2002 del 21 gennaio 2002, prot. n. 13580. In precedenza derivante da Variazione per unità afferenti edificate su aree di corte n. 458.1/2001 del 27 febbraio 2001, prot. 57877.

- Il subalterno 3 deriva da Variazione per unità afferenti edificate su aree di corte n. 458.1/2001 del 27 febbraio 2001, prot. 57877.

La particella n. 530, di mq 7.034, corrispondente all'area di sedime e all'area di aiuole con parcheggio, deriva dall'accorpamento con Tipo Mappale n. 271.1/2000 del 21 dicembre 2000 prot. n. 166110, fra la precedente particella n. 530 di mq. 4819, e la particella n. 264 di mq 2.215, che è stato soppresso.

La particella n. 530 di mq 4819 proviene per Frazionamento n. 98.1/198 del 26 maggio 1988, ex mappale 408,

Di seguito la specificazione degli atti di provenienza della proprietà nel ventennio precedente all'atto di pignoramento:

- atto di compravendita in favore di [REDACTED] del terreno identificato al Foglio 142, particella n. 264 di are 22.15, per acquisto con a rogito Notaio [REDACTED] di Foggia del 21 ottobre 1980 al n. 4864, trascritto all'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia- all'articolo Reg. Part. 106874 Reg. Gen. 17049 del 27.10.1980, da [REDACTED]
- sentenza di acquisto per usucapione in favore di [REDACTED] del terreno identificato al Foglio 142, particella n. 530 di are 48.19, della Pretura di Foggia, sede in Foggia (FG), del 27 novembre 1996 rep. N. 1339, trascritta all'Agenzia del Territorio di Foggia-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia- all'articolo Reg. Part. 7805 Reg. Gen. 10051 del 23.06.1997, da [REDACTED]
- atto di donazione, in favore di [REDACTED] accettata a rogito Notaio [REDACTED] di Foggia del 13 agosto 1979 rep. N. 150920, registrato a Foggia il 28 agosto 1979 al n. 3688, trascritto all'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia- all'articolo Reg. Part. 85942 Reg. Gen. 12207 del 30.08.1979, da [REDACTED]

Risposta al quesito 1 ter

Dalle visure richieste all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia (allegato C) è stato verificato che i dati catastali degli immobili coincidono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Risposta al quesito 1 quater

Non sussistono altre procedure esecutive gravanti sugli immobili

Risposta al quesito 1 quinquies

Dall'estratto dell'atto di matrimonio, già agli atti, emerge che il regime patrimoniale del debitore è quello della separazione dei beni.

Risposta al quesito 2

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in Foggia alla via Napoli Località Posta Sipari ed è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia, come sintetizzato nella seguente tabella:

	Foglio	P.IIa	sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Abitazione	142	530	1	2	A/3	5	7 vani	€ 668.81		S1-1
Capannone, depositi, tettoie e corte esclusiva	142	530	2	2	D/7				€ 1.693,98	T
Strada di accesso	142	530	3							T

Il suolo su cui insistono i beni staggiti confina a Nord con la particella 821 del Foglio 142, a Est con le particelle 267 e 266 del Foglio 142, a Sud con la particella 263 del Foglio 142, e a ovest con via Napoli sulla quale è posto il cancello di accesso alla proprietà.

Risposta al quesito 2 bis

Il lotto oggetto di pignoramento è sito in via Napoli a Foggia in Località Posta Sipari. Di seguito si riporta uno stralcio estratto dal portale telematico della Provincia di Foggia, con la rappresentazione delle particelle catastali sovrapposte ad una ortofoto del 2016. Purtroppo per motivi cartografici lo strato informativo catastale presenta uno “shift” rispetto alla ortofoto di base, pertanto non c’è perfetta sovrapposizione fra le particelle catastali ed i beni oggetto di pignoramento. Si riporta inoltre la rappresentazione dei subalterni catastali reperita all’Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali di Foggia.



Risposta al quesito 3

Come già detto, il lotto oggetto di esecuzione è un complesso immobiliare recintato sito nel comune di Foggia, Località posta Sipari in via Napoli (già detta strada provinciale per il ponte di Bovino).



Il complesso immobiliare è costituito da un fabbricato ad uso civile abitazione, un capannone tipo agricolo e manufatti ad uso deposito e ricovero animali oltre al terreno di pertinenza esclusiva in parte sistemato a piazzale in parte a verde.

A) Il fabbricato ad uso civile abitazione è costituito da tre piani, uno seminterrato, un piano rialzato ed un piano sottotetto, collegati da scale interne. L'ingresso principale è sul lato ovest della casa, a cui si accede attraverso un portico verandato.

Il piano rialzato comprende un soggiorno, una cucina abitabile, due camere da letto e un bagno. Tutte le stanze hanno una porta finestra per accedere al balcone che corre lungo i lati nord, est e sud della casa e dal quale si può accedere direttamente al giardino mediante delle scalette. Sul lato nord si estende una terrazza a livelli sfalsati, che funge anche da copertura alla rampa del seminterrato.

Nel soggiorno lungo il lato sud c'è la scala che conduce al piano seminterrato, dove si trovano un ampio vano (a sinistra, scendendo), un piccolo bagno (a destra scendendo) e una stanzetta (difronte alla scala) dalla quale si accede al garage attraverso una porta. Il garage ha una superficie di circa 97 mq, è pavimentato con marmette ed ha i muri intonacati. Vi si accede anche attraverso una rampa posta sul lato sud del fabbricato o, come già descritto, dall'abitazione.

Dalla cucina si sale, mediante una scala di legno, al piano superiore (sottotetto) dove si trovano un bagno ed una stanza con superficie di circa 104 mq, non abitabile in quanto l'altezza in corrispondenza del colmo del tetto a falde è pari a 2,30 m.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Dalla relazione allegata redatta dall'Ing. Dattoli (Allegato D) per la variante in corso d'opera presentata in data 13.10.1982, a seguito della nuova classificazione sismica della città di Foggia avvenuta in conseguenza del sisma dell'Irpinia del 1980, risulta che la struttura portante, realizzata in rispetto delle norme tecniche vigenti all'epoca della realizzazione, è costituita da pilastri e travi in cemento armato con orizzontamenti costituiti da solai in latero cemento. Le fondazioni sono del tipo a travi rovesce con opportuni collegamenti trasversali. La copertura del fabbricato è del tipo tetto a falde con coppi, tranne che sul prospetto principale dove la copertura del portico verandato è piana e adibita a terrazzo praticabile.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni: doppia anta a battente, in legno e con vetro camera. Protezione con serrande in pvc.

Infissi interni: porte a battente, in legno tamburato.

Finiture interne: rivestimento con intonaco e successiva tinteggiatura, condizioni discrete, ci sono evidenti fenomeni di condensa e di infiltrazione.

Pavimentazione interna: piastrelle in gres.

Pareti esterne: muratura di mattoni, coibentazione inesistente, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni discrete.

Impianto elettrico: verosimilmente in traccia lungo le pareti perimetrali, i tramezzi e nel massetto; costituito da prese e interruttori e lampadari. Non risulta adeguamento alle norme vigenti all'epoca in particolare alla legge 46/90.

Impianto idrico: verosimilmente in tubazioni di polipropilene posta nel massetto del pavimento. Non è collegato alla rete dell'acquedotto, ma l'approvvigionamento avviene tramite un pozzo. Lo scarico dei reflui avviene in un pozzo nero.

Impianto termico: radiatori in alluminio alimentati da caldaia a biomassa di potenza pari a 35 kW.

- B)** Il capannone tipo agricolo, ad uso deposito, ha pianta rettangolare, con superficie di circa 320 mq, e struttura con copertura e pareti laterali in lamiera metallica. La struttura portante è costituita da tubolari in acciaio. L'illuminazione è artificiale con faretti disposti sul colmo della struttura.

C) I manufatti adibiti a depositi-ricovero animali e locali tecnici lungo il confine Nord, Est e Sud sono realizzati in muratura con copertura in lamiera e solaio latero-cementizio e semplici tettoie. Occupano una superficie totale di circa 188 mq.

Lungo il perimetro sud sono state rilevati manufatti non accatastati, adibiti a ricovero cani realizzati in struttura di acciaio con copertura in lamiera grecata coibentata e platea di fondazione, per una volumetria totale di mc 44.

Stato di manutenzione

Le condizioni degli infissi interni ed esterni è buona.

Sui solai e sulle murature sono presenti problemi di ponti termici in più parti con fenomeni di condensa ed anche infiltrazione di umidità.

Al piano seminterrato sui muri sono evidenti fenomeni di umidità per infiltrazione, sia nella parte ad uso abitativo che nella parte adibita a deposito-garage.

I pavimenti sono in buono stato tranne in una zona centrale del soggiorno in cui sono le piastrelle sono dissestate e fessurate.

Le pareti esterne non hanno coibentazione e sono visibili evidenti fenomeni di umidità per infiltrazioni, sia all'interno che all'esterno.

Risposta al quesito 4

L'immobile in oggetto è un edificio indipendente con un terreno di pertinenza esclusiva, in parte sistemato a piazzale ed in parte a verde situata in un'area alla periferia di Foggia a prevalente uso agricolo, in una zona dove tali tipologie di fabbricati sono sensibilmente diffuse

La fonte dei valori di mercato utilizzati come riferimento è la Banca Dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) aggiornate al secondo semestre del 2018 (Allegato E), supportata da valutazioni comparative sintetiche elaborate dai dati reperiti presso Agenzie Immobiliari.

Per la zona in cui ricade l'immobile oggetto del pignoramento non sono disponibili valori dell'OMI, per cui si è fatto riferimento ai valori disponibili per la zona limitrofa, D9 periferica, via Napoli, che però sono rappresentativi di abitazioni di maggior pregio oltre ad avere una maggiore vicinanza alla città

Il valore di mercato in euro/mq per abitazioni civili con destinazione residenziale, in Provincia di Foggia, nel Comune di Foggia, in una zona periferica D9, con uno stato normale di conservazione oscilla tra un valore min. di 1200 euro e 1950 euro, in riferimento all'unità di superficie lorda coperta.

Da un'analisi di mercato, è stato rilevato che i prezzi di vendita di immobili simili tipologicamente, ma in zone più distanti dalla città, reperiti presso alcune Agenzie immobiliari i cui dati sono pubblicati sui siti internet, oscillano tra 800 e 1000 €/mq.

Dal confronto fra le caratteristiche dei beni che costituiscono il lotto e quelle degli immobili in vendita presso le agenzie la scrivente ritiene congruo considerare un valore pari a 850 €/mq

La superficiale commerciale valutata è 514,7 mq

Valore dei Beni = 850 €/mq x 514,7 mq

Valore totale = € 437 506, 55

Adeguamenti e correzioni della stima

Il coefficiente correttivo risultante dai coefficienti che tengono conto dello stato d'uso, della manutenzione, delle caratteristiche intrinseche dei beni ha un valore stimato $k = k_1 k_2 k_3 \dots = 75\%$

A) Il valore del fabbricato ad uso abitazione, con una superficie commerciale di circa 514,7 mq, tenuto conto del coefficiente correttivo k, sopra specificato, risulta essere di $850 \text{ €/mq} \times 514,7 \text{ mq} \times 75\% = \text{€ } 328'129.91$.

B) Da un'analisi di mercato è stato rilevato che il prezzo di vendita di capannoni nelle zone limitrofe oscilla tra 250 €/m e 400 €/mq, si ritiene congruo stimare per il capannone, in considerazione dello stato di manutenzione, un prezzo unitario di 200 €/mq

Pertanto il valore del capannone è $200 \text{ €/mq} \times 320,1 = \text{€ } 64.020,00$

C) In merito ai manufatti adibiti a deposito, ricovero animali e voliere, locali tecnici, in considerazione dello stato di manutenzione, si ritiene congruo stimare un prezzo medio di 80 €/mq

Pertanto il valore di questi manufatti è $80 \text{ €/mq} \times 188,46 = \text{€ } 15 077,36$

Il valore stimato totale del compendio è

A)+B)+C) = € 328.129,91+€ 64.020,00+€ 15 077,36 = € 407. 227,20

Tale valore di stima del lotto viene ridotto dalla scrivente di un abbattimento forfettario percentuale pari al 15%, per tenere conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno di acquisto all'asta anziché sui valori catastali sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Riduzione del 15% = € 61.084,09

Prezzo a base d'asta= Valore di mercato – riduzione del 15% =

€ 407. 227,20 - € 61.084,09 = è € 346.143,10 arrotondato per difetto è € 346.000,00

Il prezzo da porre a base d'asta è € 346.000,00.

Risposta al quesito 4 bis

Per il calcolo della superficie commerciale ai fini della stima dei beni, la scrivente ha considerato quale principio per il calcolo della stessa superficie quello definito nel D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie così come definita è quella corrispondente alla proprietà immobiliare compresa al filo esterno dei muri perimetrali, al lordo delle tramezzature e al lordo dei muri di confine. Le superfici accessorie (locali interrati, soffitte, terrazzi, area a verde,) sono state moltiplicate per un coefficiente che le omogeneizza alle superfici lorde dei vani principali e accessori diretti, queste ultime considerate di per sé commerciali.

La superficie commerciale è pari quindi alla somma tra la superficie dei vani principali e degli accessori diretti e della superficie omogeneizzata delle pertinenze ad uso esclusivo di ornamento e di servizio.

I risultati del calcolo delle superfici commerciali del bene oggetto di pignoramento sono sintetizzati in forma tabellare nella seguente Tabella:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale
Vani principali – accessori diretti	135,57	100%	135,57
Sottotetto mansardato (direttamente comunicante)	124,81	50%	62,41
Tavernetta	63,58	50%	31,79
Garage deposito	97,95	50%	48,98
Balconi, terrazzi (comunicanti)	218,95	30% fino a 25 mq 10% eccedenza	26,89
Portico verandato	51,66	60%	31,00
Area esterna	6.192,00	10% fino a	178,07

		quintuplo vani principali e accessori diretti 2% eccedenza	
Totale superficie commerciale			514,71

Risposta ai quesiti 5 e 6

Come risulta dagli atti, la Sig.ra Egilda Luigia Signoriello è l'unica proprietaria dei beni oggetto di pignoramento.

La scrivente, fatte le opportune considerazioni e valutazioni, ritiene per una maggiore possibilità di vendita che i beni pignorati siano considerati LOTTO UNICO.

Risposta al quesito 7

L'immobile della sig.ra [REDACTED] è abitato dal figlio [REDACTED] e dal suo nucleo familiare, costituito dalla Sig.ra [REDACTED] e dal figlio minore, come riferito durante il sopralluogo.

Da un controllo all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Foggia (Allegato F) sono risultati registrati un atto di comodato d'uso gratuito per il capannone ed il fabbricato ad uso abitazione ed un atto di affitto per i terreni (fondi agricoli) :

- Atto n. 1905 serie 3, registrato a Foggia il 23/06/2016, per la concessione in comodato di un capannone vuoto per la rimessa degli attrezzi censito al Catasto urbano di Foggia al foglio 142, part. 530, sub 2 (cat. D/7) e dell'alloggio custode censito al Catasto urbano di Foggia al foglio 142, part. 530, sub 1 (cat. A/3), in favore di [REDACTED] [REDACTED] durata di 15 anni e data di scadenza 22 giugno 2031.
- Atto n. 3113 serie 3T del [REDACTED] registrato a Foggia il [REDACTED] per la concessione in fitto, di fondo rustico di ha. 00.48.19 censito al Catasto Terreni di Foggia al foglio 142, part. 530, e di fondo rustico di ha. 00.70.34 censito al Catasto Terreni di Foggia al foglio 142, part. lle 264 e 513, in favore di [REDACTED] [REDACTED] con durata di 15 anni e data di scadenza 10 giugno 2031. Il canone di affitto è pari a 100 €/annui. Si fa notare che la citata particella 264 del Foglio 142 è stata soppressa e confluita nella particella 530 sub 2, Foglio 142 del Catasto Fabbricati, facente parte dell'area di pertinenza del fabbricato.

I pagamenti delle bollette all'ente gestore del servizio elettrico sono a nome della sig.ra

[REDACTED]
da informazioni prese telefonicamente dalla azienda Adriatica Servizi srl risulta che la scheda imposta IMU è intestata alla Sig.ra [REDACTED] e sembra ci siano rate non pagate. Purtroppo non si è ancora ricevuta la risposta formale alla richiesta inviata via pec dalla sottoscritta a causa dell'avvenuta risoluzione del contratto da parte del comune di Foggia alla suddetta azienda di servizi.

Risposta al quesito 8

Non risultano formalità, vincoli ed oneri che gravano sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente.

Risposta al quesito 9

- Ipoteca volontaria iscritta in data 5.12.2002 ai numeri 26392 Registro Generale e 3926 Registro Particolare a favore della Banca del Monte di Foggia S.p.A. e contro [REDACTED] [REDACTED] (Terzo Datore) per il diritto di proprietà di 1/1, derivante da concessione a garanzia di finanziamento (Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] [REDACTED] in data 18.02.2005 n. 30545 del Repertorio Notaio [REDACTED] colpite le unità indicate al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio n. 142, p.lla n. 530, sub 1, sub 2 e sub 3.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 6.09.2016 ai numeri 18002 Registro Generale e 13727 Registro Particolare a favore della Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop. (*) e contro [REDACTED] (Terzo Datore) per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 a seguito del verbale di pignoramento immobiliare in data 15.07.2016 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, colpite le unità indicate al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio n. 142, p.lla n. 530, sub 1, sub 2 e sub 3.

Risposta al quesito 10

Il Comune di Foggia (Allegato D) ha reso disponibili solo i seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 98/1982 (del 30.09.1982) rilasciata dal Comune di Foggia, con termini di inizio e ultimazione lavori Settembre 1983-Settembre 1985-per la realizzazione di un fabbricato rurale secondo il progetto redatto dall'ing. [REDACTED] Dattoli residente a Foggia sull'area distinta in Catasto terreni del Comune di Foggia al foglio 142 particella 264, posta in via Napoli località Posta di Sipari.

Tale Concessione è stata ottenuta a seguito della richiesta della signora [REDACTED] [REDACTED] in data 16.07.1981, di voltura a proprio nome della Concessione edilizia n. 186/1980 rilasciata dal Comune di Foggia a [REDACTED] in virtù dell'acquisto effettuato da parte della signora [REDACTED] della quota terriera di proprietà di [REDACTED] (particella n. 264 Foglio 142 in agro di Foggia) con atto per notar [REDACTED] in data 21.10.1980 n. 154100 di Repertorio e registrato a Foggia il 24.10.1980 al n. 4864.

- Richiesta di variante in corso d'opera per l'adeguamento del progetto alle norme sismiche in considerazione dell'entrata in vigore del Dm 1981 depositata il 14 ottobre 1982
- Nulla osta dal punto di vista igienico sanitario, rilasciata dalla Divisione Sanità del Comune di Foggia con condizioni sull'immissione nella fossa biologica degli scarichi idrico-fognanti e sulla potabilizzazione dell'acqua, in data 31.11.1983.
- Concessione Edilizia n. 13/1986 del 20 febbraio 1986 rilasciata per la realizzazione di un fabbricato rurale sull'area distinta in Catasto terreni del Comune di Foggia al foglio 142 particella 264, posta in via Napoli località Posta di Sipari, secondo il progetto redatto dall'ing. [REDACTED] Dattoli residente a Foggia, a rinnovo della concessione n. 98/1982
- Atto di Concessione in sanatoria Reg. n. 361/2001, rilasciata dal Comune di Foggia per la costruzione di un capannone con struttura in metallo della superficie netta di mq. 323,40 adibito ad attività artigianale, per la realizzazione di piccoli accessori in muratura adibiti in parte a depositi ed in parte a ricovero animali della superficie utile complessiva di mq.72,59 e della realizzazione di due tettoie in metallo della superficie complessiva di mq.76,75. L'immobile oggetto di condono è sito in agro di Foggia alla località Posta Sipari, riportato nel N.C.E.U. al foglio 142, particella 530, subalterno 2.
- Atto di Concessione in sanatoria Reg. n. 437/2001 rilasciata dal Comune di Foggia per le opere edilizie realizzate in difformità alla concessione edilizia n. 186/80 che consiste nella realizzazione di un portico lungo tutto il perimetro del fabbricato, del cambio di destinazione di una parte del piano interrato realizzato in precedenza come deposito e poi suddiviso in due parti di cui una restata deposito ed una parte annessa all'abitazione comunicante attraverso una scala, inoltre una parte del portico funge anche da copertura della rampa realizzata per l'accesso al garage.

Gli elaborati grafici allegati alla concessione in sanatoria Reg. n. 361/2001 non sono stati reperiti. In occasione del secondo sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 21.09.2019 il

sig. [REDACTED] figlio dell'esecutata, ha consegnato brevi manu l'elaborato grafico allegato alla concessione in sanatoria Reg. n. 437/2001.

- Il "Piano Urbanistico Comunale" (P.R.G.) del Comune di Foggia - adottato dal Comune di Foggia l'11/10/95, definitivamente approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1005 del 20.07.2001 (pubblicata su BURP n. 198 del 10.09.2001) classifica l'immobile in zona E -delle Norme Tecniche di attuazione del P.R.G. di Foggia- con disciplina degli interventi, prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi definiti nelle allegate norme tecniche di attuazione. Pertanto l'unità immobiliare risulta assentita con le Concessioni Edilizie n. 98/1982 e n. 13/1986 e sanate con le Concessioni in sanatoria n. 361/2001 e n. 437/2001.
- I beni immobili ricadono in aree classificate come Aree ad alta pericolosità idraulica (A.P.) e pertanto sono soggetti alle Disposizioni generali per l'assetto idraulico di cui all'art 4 e all'art. 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I.

Dall'esame dell'elaborato grafico allegato all'ultima, in termini di tempo, concessione in sanatoria Reg. n. 437/2001 risultano le seguenti difformità:

- 1) in corrispondenza della scala che collega il piano rialzato al piano seminterrato, allo stato attuale è presente una vetrata invece della muratura di compagno riportato nell'elaborato grafico
- 2) Come visibile dal prospetto la copertura della rampa allo stato attuale è piana e non inclinata come riportato nell'elaborato grafico.

Purtroppo, gli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico comunale non hanno portato all'acquisizione di certificazione in merito all'agibilità dei beni.

Risposta al quesito 11

L'abitazione oggetto di pignoramento è priva di attestato di prestazione energetica, pertanto si è provveduto alla sua redazione. L'attestato, redatto dall'Ing. [REDACTED] Sgobba, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al 5811, è allegato alla presente relazione.

L'immobile, il capannone e i manufatti accessori sono accatastati anche mediante sanatorie, ad eccezione fatta di due manufatti con basamento in calcestruzzo armato e con copertura di lamiera lungo il perimetro sud ad uso ricovero cani.

Si riporta il costo dell'intervento di demolizione di tali manufatti:

per la valutazione del costo si è fatto riferimento al Prezziario delle Opere Pubbliche della Regione Puglia, nello specifico alle voci:

- E02.02 Demolizione totale fabbricati €/mc 26,25

- E 01.31 Trasporto a discarica (fino a 10 km) € /mc12,50
- E 01.33 Smaltimento macerie €/q 2,50

Il costo totale per la demolizione con trasporto a discarica dei manufatti, di volumetria pari 44 mc, è di € 3.575,00

Risposta al quesito 12

Non vi è assolutamente la sussistenza per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari.

Di seguito si riporta il prospetto riassuntivo dei beni oggetto della procedura esecutiva.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 423/2016

G.E.: DOTT. CLAUDIO CARUSO

QUADRO RIASSUNTIVO

DESCRIZIONE BENI PIGNORATI:

LOTTO 1

SOMMARIA DESCRIZIONE:

Complesso immobiliare recintato, costituito da:

- un fabbricato ad uso abitazione, composto da un piano seminterrato, un piano rialzato, un piano mansardato con balconi e terrazzo;
- un capannone tipo agricolo;
- manufatti accessori e tettoie, adibiti a ricovero piccoli animali e deposito
- un terreno di pertinenza esclusiva, in parte sistemato a piazzale ed in parte a verde.

COMUNE DI UBICAZIONE, FRAZIONE, VIA O LOCALITA':

Comune di Foggia, Località Posta Sipari, via Napoli (già denominata Strada Provinciale per il Ponte di Bovino).

CONFINI:

a Nord con la particella 821 del Foglio 142, a Est con le particelle 267 e 266 del Foglio 142, a Sud con la particella 263 del Foglio 142, e a ovest con via Napoli.

ESTENSIONE E DATI CATASTALI:

Gli immobili pignorati sono così identificati presso il Catasto Fabbricati:

	Foglio	P.lla	sub	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Abitazione	142	530	1	2	A/3	5	7 vani	€ 668.81		S1-1
Capannone, depositi, tettoie e corte esclusiva	142	530	2	2	D/7				€ 1.693,98	T
Strada di accesso	142	530	3							T

ATTUALE PROPRIETARIO:

Sig.ra Egilda Luigia Signoriello

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE:

- atto di compravendita in favore di [REDACTED] del terreno identificato al Foglio 142, particella n. 264 di are 22.15, per acquisto con a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] Foggia del 21 ottobre 1980 al n. 4864, trascritto all’Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia- all’articolo Reg. Part. 106874 Reg. Gen. 17049 del 27.10.1980;
- sentenza di acquisto per usucapione in favore di [REDACTED] del terreno identificato al Foglio 142, particella n. 530 di are 48.19, della Pretura di Foggia, sede in Foggia (FG), del 27 novembre 1996 rep. N. 1339, trascritta all’Agenzia del Territorio di Foggia-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia- all’articolo Reg. Part. 7805 Reg. Gen. 10051 del 23.06.1997.

EVENTUALE STATO DI COMPROPRIETA':

Non vi è comproprietà, i beni sono di piena proprietà della Sig.ra [REDACTED]

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 5.12.2002 ai numeri 26392 Registro Generale e 3926 Registro Particolare a favore della Banca del Monte di Foggia S.p.A. e contro [REDACTED] (Terzo Datore) per il diritto di proprietà di 1/1, derivante da concessione a garanzia di finanziamento (Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] [REDACTED] in data 18.02.2005 n. 30545 del Repertorio Notaio [REDACTED] colpite le unità indicate al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio n. 142, p.la n. 530, sub 1, sub 2 e sub 3.
- Verbale di pignoramento immobili trascritto in data 6.09.2016 ai numeri 18002 Registro Generale e 13727 Registro Particolare a favore della Banca Popolare dell’Emilia Romagna Soc. Coop. (*) e contro [REDACTED] [REDACTED] (Terzo Datore) per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 a seguito del verbale di pignoramento immobiliare in data 15.07.2016 dell’Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, colpite le unità indicate al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio n. 142, p.la n. 530, sub 1, sub 2 e sub 3.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Gli immobili sono abitati dal figlio della esecutata, Sig. [REDACTED] e dal suo nucleo familiare, costituito dalla Sig.ra [REDACTED] e dal figlio minore.

- Atto n. 1905 serie 3, registrato a Foggia il 23/06/2016, per la concessione in comodato di un capannone vuoto per la rimessa degli attrezzi censito al Catasto urbano di Foggia al foglio 142, part. 530, sub 2 (cat. D/7) e dell'alloggio custode censito al Catasto urbano di Foggia al foglio 142, part. 530, sub 1 (cat. A/3), in favore di [REDACTED] [REDACTED] con durata di 15 anni e data di scadenza 22 giugno 2031.
- Atto n. 3113 serie 3T del 10/06/2016, registrato a Foggia il 23/06/2016, per la concessione in fitto, di fondo rustico di ha. 00.48.19 censito al Catasto Terreni di Foggia al foglio 142, part. 530, e di fondo rustico di ha. 00.70.34 censito al Catasto Terreni di Foggia al foglio 142, part. lle 264 e 513, in favore di [REDACTED] [REDACTED] durata di 15 anni e data di scadenza 10 giugno 2031. Il canone di affitto è pari a 100 €/annui.
[la particella 264 del Foglio 142, citata nell'atto di affitto, è stata soppressa e confluita nella particella 530 sub 2, Foglio 142 del Catasto Fabbricati, facente parte dell'area di pertinenza del fabbricato.]

REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA:

Dall'esame dell'elaborato grafico allegato all'ultima, in termini di tempo, concessione in sanatoria Reg. n. 437/2001 risultano le seguenti difformità:

- in corrispondenza della scala che collega il piano rialzato al piano seminterrato, allo stato attuale è presente una vetrata invece della muratura di compagno riportato nell'elaborato grafico
- Come visibile dal prospetto la copertura della rampa allo stato attuale è piana e non inclinata come riportato nell'elaborato grafico.

CONFORMITA' CATASTALE:

L'immobile, il capannone e i manufatti accessori sono regolarmente accatastati, ad eccezione fatta di due manufatti con basamento in calcestruzzo armato e con copertura di lamiera lungo il perimetro sud ad uso ricovero cani.

ABITABILITA' E AGIBILITA':

Purtroppo, gli accertamenti effettuati presso l'Ufficio tecnico comunale non hanno portato all'acquisizione di certificazione in merito all'agibilità e all'abitabilità dei beni.

VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA:

Il prezzo da porre a base d'asta è € 346.000,00.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, ciò è quanto in fede e con serena obiettività rassegnato in espletamento dell'incarico affidatomi, fiduciosa di essermi resa utile alla giustizia.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordata, restando a Vostra completa disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici dovesse necessitare.

Foggia 01.10.2019

L'Esperto
Dott. Ing. Isabella Trulli