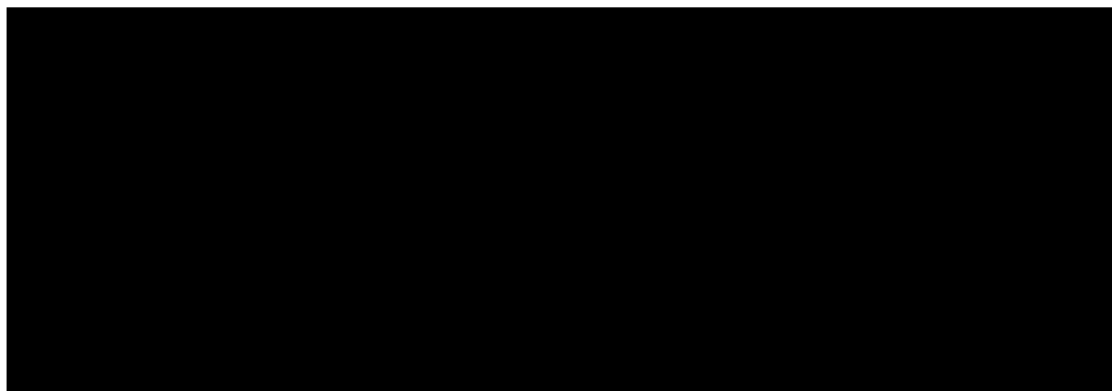




# **TRIBUNALE DI FOGGIA**

**CAUSA R.G. ES. IMM. N°321/2014**

**Giudice: Dott.ssa Filomena MARI**



**RELAZIONE PERITALE**

**C.T.U. ING. Alessandro DIMUNNO**

**STUDIO TECNICO ING. DIMUNNO ALESSANDRO**

Cerignola (FG) - V.le di Levante, 45 - Tel. 393/9764992

E-mail: [alessandro.dimunno@ingpec.eu](mailto:alessandro.dimunno@ingpec.eu) — P. IVA 03828890719



TRIBUNALE CIVILE di FOGGIA

G. E. Dr.ssa MARI FILOMENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 321/2014 R.G. Es. Imm.

contro

Debitore: [REDACTED]

C.T.U. Ing. ALESSANDRO DIMUNNO

————— ooooo000oooo —————

**1. PREMESSA**

Il G.E. Dott.ssa Filomena MARI, in riferimento alla procedura n. 321/2014 R.G. Es. Imm., con ordinanza del 08/03/2016, ritenuta la necessità di avvalersi dell'ausilio di un C.T.U. per redigere la relazione di stima ordina allo stesso:

*1) Il 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 pignormamento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei; -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 relazione 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; -ter: alla verifica della corrispondenza dei dati*



*catastali nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ect.) abbiano determinato modifiche sul piano consistenza dell’immobile; -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; -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 confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; -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 od 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 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) Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell’immobile, l’altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche 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 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 elementi e le correzioni della stima, ivi compreso 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; - 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 complessiva superficie commerciale vendibile;
- 5) Alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) All'individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando



*l'intestazione dei contratti luce, gas e acqua ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

*8) All'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravante sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, 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 5.000 mq anche se pertinenza di fabbricati;*



11) *Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, 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.*

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;*

Nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Alessandro Dimunno, fissando per il conferimento dell'incarico l'udienza del 08/11/2016.

## **2. GIURAMENTO E PROPOSIZIONE DEI QUESITI**

Alla udienza del 08/11/2016, dopo l'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito prestato dal sottoscritto C.T.U., il G.E. Dott.ssa Filomena MARI proponeva i quesiti come formulati nella Ordinanza del 08/11/2016; fissava il termine previsto per il deposito della relazione di C.T.U., sino al 08/03/2017, fissava il 06/06/2017 per la successiva udienza e lo autorizzava ad avvalersi di mezzo proprio.

## **3. STUDIO ATTI DI CAUSA**

Dal fascicolo di causa, lo scrivente CTU ha preso visione dei seguenti Atti :



- Atto di pignoramento immobiliare e relativa ricevuta di notifica;
- Istanza di vendita;
- Nota di trascrizione r.g. n. 5136, r.p. n. 4194;
- Certificato notarile a nome dei signori [REDACTED]

Dalla lettura degli atti precedenti, risulta che i beni sono :

- **Appartamento in Lucera (FG)**, in via Carmine Vecchio n. 6 al catasto urbano al Fg. 81 p.lla 1875, Sub. 4 cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani;
- **Box auto in Lucera (FG)**, in via Carmine Vecchio piano S1, interno 17, al catasto urbano al Fg. 81 p.lla 1878, Sub. 40 cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq;

#### 4. ACCESSO SOPRALLUOGO

Al sopralluogo convocato (a mezzo Racc. A/R al debitore) per il giorno 16.03.2017 alle ore 11,30 presso l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, precisamente in Via Carmine Vecchio, 6 – Lucera (FG), erano presenti: lo scrivente CTU ing. Alessandro Dimunno, [REDACTED] [REDACTED] entrambi proprietari dell'immobile. Il CTU procedeva ad effettuare rilievi fotografici e planimetrici dell'immobile oggetto del pignoramento, precisamente:

-Appartamento facente parte della Palazzina B posto al piano rialzato, distinto al numero interno 4, composto da 3 vani ed accessori, compresa la veranda con accesso da scalinata esterna.

-Box auto distinto al numero interno 17 della Palazzina B, posto al piano interrato.

Effettuate le indagini peritali sull'immobile oggetto della presente controversia,

[REDACTED]



il CTU dichiarava concluse le operazioni peritali alle ore 12:15.

Successivamente il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lucera per rilevare documentazione urbanistica riguardo l'immobile oggetto di causa.

## 5. RELAZIONE DI STIMA

Al fine di agevolare la lettura della presente relazione, nel seguito verranno riportate, con riferimento al bene oggetto di stima, le risposte richiestemi dal sig. Giudice, elencandole nello stesso ordine di formulazione dei quesiti di cui alla premessa.

**1) Il 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 pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;-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;-ter: alla verifica della corrispondenza dei dati catastali nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ect.) abbiano determinato modifiche sul piano consistenza dell'immobile;- 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;- quinquies: alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.; lo scrivente CTU, ad integrazione degli atti contenuti nel fascicolo processuale, provvedeva all'acquisizione: a) delle visure catastali aggiornate; b) dell'ispezione ordinaria dell'immobile presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia.

Dall'esame della documentazione agli atti, si è verificato che la stessa risulta completa e risulta la seguente storia catastale-ipotecaria:

L'originaria consistenza immobiliare era di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] a di:

-ATTO DI COMPRAVENDITA a ministero Notaio BILANCIA del 05/10/1925, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 27/10/1925 ai nn. 186796/12376, con il quale le signore [REDACTED]

[REDACTED] endevano il terreno con fabbricati e pozzi sito in Lucera, Contrada Carmine Vecchio esteso a ha 07.41.70 in Catasto articolo 13455 mentre il fabbricato alla partita 4511 alla Contrada Nicastro al Signor [REDACTED]

[REDACTED]

-Con ATTO DI DONAZIONE a ministero Notaio PEPE del 19/10/1950, trascritto



presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 14/12/1950 ai nn. 249425/15988, il Sig. [REDACTED] donava, oltre ad altro, il terreno sito in Lucera, Contrada Carmine Vecchio della superficie di mq 18.267 partita 1740 Foglio 81 Mappale 59 al Signor [REDACTED], che accettava.

-Con SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di [REDACTED] nato il 12/04/1894 a Monte Sant'Angelo e deceduto il 09/01/1966 denuncia di successione registrata al n. 81 vol. 164 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 09/07/1966 ai nn. 134579/15261, l'eredità e quindi, oltre ad altro, il terreno sito in Contrada Carmine Vecchio e censito al Foglio 81 Mappale 191 era devoluta a:

[REDACTED]  
uxorio;

[REDACTED]  
R [REDACTED]  
[REDACTED]

Per la quota di 1/3 ciascuno (gravata dall'usufrutto parziale in favore della madre).

-Con SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di [REDACTED] 25/05/1986, denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Lucera al n. 94 vol. 224 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 05/01/1988 ai nn. 102/23599, con la quale l'eredità e quindi, oltre ad altro, la

[REDACTED]





*ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu*

che acquistava la quota di 7/18 e subordinatamente al verificarsi della condizione sospensiva si obbligava a cedere in permuta porzione degli edifici a costruirsi sul terreno sito in Contrada Carmine Vecchio e censito al Foglio 81 Mappale 191, oltre ad altri, rappresentanti complessivamente il 10% del 7/18 di tutta la volumetria utile che sarà complessivamente realizzata sul solo terreno individuato con il Foglio 81 Mappale 191. Risulta trascritto in data 16/03/1991 ai nn. 2422/2018 atto di esecuzione di permuta condizionata a rogito Notaio DI BITONTO FRANCESCO n. 36.243/15971 del 22/02/1991, a favore e contro [REDACTED] per la quota di 7/18 del terreno censito al Foglio 81 Mappale 191, oltre ad altro.

-Con atto di PERMUTA a rogito Notaio DI BITONTO FRANCESCO n. 36244/15972 di rep. del 23/02/1991, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 16/03/1991 ai nn. 2421/2017, i signori [REDACTED] D'A [REDACTED]

Contrada Carmine Vecchio e censito al Foglio 81 Mappale 191, al Signor:

[REDACTED] ha ceduto a titolo di permuta la quota di 19/1000 del bene futuro sul Foglio 81 Mappale 191 ai signori RIGNANESE [REDACTED] e [REDACTED] che acquistavano per la quota di 19/2000 ciascuno.

Risulta trascritto in data 06/05/1997 ai nn. 3991/3402 nota in rettifica alla precedente n. 2017 R.P. del 16/03/1991, relativa a beni non riguardanti la presente relazione.

-Con atto di DIVISIONE a rogito Notaio DI BITONTO FRANCESCO n. 38759 di

c [REDACTED]



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

rep. del 30/09/1992, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 16/10/1992 ai nn. 8555/7266, a favore e con [REDACTED] RIGNANESE ANTONIO e FACCIO [REDACTED] veniva assegnato il terreno censito al Foglio 81 Mappale 191, oltre ad altro, ai signori:

[REDACTED], per la quota di 8/9 in regime di comunione legale dei beni;

F [REDACTED] per la quota di 1/9 in regime di comunione legale dei beni;

-Con atto di PERMUTA a rogito Notaio SANNONER ROSSELLA n. 9541 di rep. del 10/03/1994, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 30/03/1994 ai nn. 2236/1821, i signori [REDACTED] per la quota di 8/9 e [REDACTED] A, per la quota di 1/9 e quindi per l'intero cedevano a titolo di permuta il terreno censito al Foglio 81 Mappale 191 di mq 9.300,00 alla società:

[REDACTED] L, con sede in Lucera (FG), C.F. [REDACTED]

-Con atto di COMPRAVENDITA a rogito Notaio SCROCCO ORFINA n. 18668 di rep. del 10/07/1996, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 06/08/1996 ai nn. 5215/4274, la società [REDACTED] vendeva le unità immobiliari censite al Foglio 81 Mappale 1875 Sub. 4, Cat. A/3 di vani 5,5, Mappale 1877 Sub. 9, Cat. A/3 e Mappale 1878 Sub. 40, Cat. C/6 di mq 22 ai signori:

[REDACTED] nato il 26/01/1955 a Lucera (FG), C.F.

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

L'unità immobiliare censita al **Foglio 81 Mappale 1875 Sub. 4 graffato al Mappale 1877 Sub 9** è così distinta giusta costituzione del 18/05/1996 n. a00187 .2/1996.

L'unità immobiliare censita al **Foglio 81 Mappale 1878 Sub. 40** è così distinta giusta costituzione del 18/05/1996 n. a00187 .2/1996.

Il terreno censito al **Foglio 81 Mappale 1878**, ente urbano di are 00.00, è così distinto per frazionamento del 17/04/1996 n. 781 .1/1996 del precedente terreno censito al **Foglio 81 Mappale 1677**, vigneto di are 93.00, a sua volta così distinto per frazionamento del 01/09/1992 n. 1764 .1/1992 del precedente terreno censito al **Foglio 81 Mappale 191**, vigneto di ettari 1.82.67, così distinto da Impianto meccanografico del 06/09/1977.

Il terreno censito al **Foglio 81 Mappale 1875**, ente urbano di are 04.89, è così distinto per tipo mappale del 17/04/1996 n. 781 .1/1996 del precedente terreno censito al **Foglio 81 Mappale 1875**, vigneto di are 04.89, a sua volta

[REDACTED]



*ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)*  
*e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu*

così distinto per frazionamento del 17/04/1996 n. 781 .1/1996 del precedente terreno censito al **Foglio 81 Mappale 191**, vigneto di ettari 1.82.67, così distinto da Impianto meccanografico del 06/09/1977.

**-ATTO D'OBBLIGO EDILIZIO** autenticato dal Notaio SCROCCO ORFINA in data 19/03/1994 al n. 13735 di rep. trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 11/04/1994 ai nn. 2630/2180, a favore del COMUNE DI LUCERA C.F. 82000950715 contro [REDACTED] con sede a Lucera, C.F. 01966020719, grava il terreno censito al Foglio 81 Mappale 1677 di mq 9300.

**-REGOLAMENTO DI CONDOMINIO** a rogito del Notaio SCROCCO ORFINA n. 18638 di rep. del 05/07/1996, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 26/07/1995 ai nn. 4979/4072, a favore del CONDOMINIO DEL FABBRICATO IN LUCERA ALLA CONTRADA CARMINE VECCHIO PAL. A E B DI PROPRIETA' DELLA NUOVA ASTRA SRL, C.F. 01966020719, contro NUOVA ASTRA SRL, con sede a Lucera, C.F. 01966020719, grava il terreno censito al Foglio 81 Mappale 1875, oltre ad altro.

**-IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 17/07/2008 ai nn. 6464/1056, atto Notaio SCROCCO ORFINA n. 48294/21374 di rep. del 09/07/2008 a favore della

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



300.000,00 importo capitale € 150.000,00 durata 20 anni.

**-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 21/03/2013 ai nn. 2336/1853, atto giudiziario del TRIBUNALE DI LUCERA, n. 81 di rep. del 30/01/2013, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

**-SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO** trascritta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 11/04/2014 ai nn. 3261/2700, atto giudiziario del TRIBUNALE DI LUCERA, n. 436 di rep. del 15/11/2013, a favore [REDACTED]

[REDACTED]

**-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera in data 23/06/2014 ai nn. 5136/4194, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]





F [REDACTED]

2) *All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; - 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 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 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;*

A seguito degli accertamenti effettuati, gli immobili oggetto di stima consistono in:

- 1) **Appartamento in Lucera (FG)**, in via Carmine Vecchio n. 6 piano terra, Palazzina B, Interno 4, di vani 5,5 esteso circa mq. 98, identificato al Catasto del Comune di Lucera al Fg. 81 p.lla 1875, Sub. 4 cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani;
- 2) **Box auto in Lucera (FG)**, in via Carmine Vecchio piano S1, interno 17, al catasto urbano al Fg. 81 p.lla 1878, Sub. 40 cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq;

O [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



#### Dati catastali

N	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
1	81	1875	4	A/3	3	5,5 vani	€ 511,29
2	81	1878	40	C/6	4	22 mq	€ 63,63

Gli immobili in oggetto sono situati in Lucera (FG), zona nuova espansione territoriale – RECENTE FORMAZIONE del vigente P.U.G. L'appartamento ad uso abitazione è posto al piano rialzato del Condominio Palazzina B (dotato di ascensore), avente accesso da Sud-Est dal portoncino comune che dà accesso ad un piccolo cortile, sporgente su Via Carmine Vecchio, distinto al numero interno 4 con ingresso dalla porta posta sulla sinistra uscendo dal vano ascensore, composto di 3 vani ed accessori ivi compreso la veranda a livello ed un piccolo giardino di pertinenza esclusiva cui si accede dalla veranda tramite scalinata, ovvero direttamente da Via Carmine Vecchio; l'immobile è confinante con il vano scala, con Via Carmine Vecchio e via a denominarsi; L'immobile si trova in zona periferica di Lucera.

Il locale adibito a box auto è posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato, avente ingresso da Sud-Est dalla rampa di discesa e successiva corsia di manovra che partono da Via Carmine Vecchio 4 , distinto con il numero 17, di circa 22 mq, confinante con la detta corsia, box int. 16, con vano ascensore e con box int. 20.

Per l'elaborato grafico circa l'ortofoto si rimanda all'ALL. 5.

**3) Alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli**



*ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu*

**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;**

Gli immobili oggetto di stima si trovano in un fabbricato condominiale di cinque piani fuori terra costituito da venti appartamenti in via Carmine Vecchio, 6 nel Comune di Lucera. L'appartamento di civile abitazione è posto al piano rialzato del Condominio Palazzina "B". Il locale adibito a box auto è posto al piano seminterrato dello stesso fabbricato, avente ingresso da Sud-Est dalla rampa di discesa dalla via Carmine Vecchio civico 4 distinto con il numero 17. La zona è caratterizzata prevalentemente da aree residenziali con sole abitazioni condominiali; il centro cittadino non è facilmente raggiungibile a piedi poiché dista circa 2,5 km.

Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n. 1905 del 24-03-1994, successiva n. 1961 del 18-11-1994 e variante in corso d'opera denunciata con nota n. 11272 del 15-04-199, resa ai sensi del D.L. 285/96.

L'appartamento si trova al piano rialzato del Condominio Palazzina "B", composto da ingresso/soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto, una veranda e un giardino.

Il Locale box si trova nel piano seminterrato ed è grande circa 22,00 mq con forma rettangolare, avente ingresso da Sud-Est dalla rampa di discesa dalla via Carmine Vecchio civico 4 distinto con il numero 17.

L'appartamento ha forma rettangolare la cui dimensione lorda in pianta è di mq 98,00 più mq 23,00 di veranda e mq 37,00 di giardino. L'altezza dell'immobile è



pari a mt 2,80. E' possibile accedere all'abitazione mediante vano scala a servizio del Condominio di cui fa parte l'abitazione con ingresso dalla porta posta sulla sinistra uscendo dal vano ascensore, o da cancelletto esterno su Via Carmine Vecchio che dà direttamente al giardino dell'immobile oggetto della presente controversia.

Trattasi quindi di appartamento costruito in struttura in C.A.; l'abitazione è costruita in muratura incluse le pareti di separazione interne; le pareti interne sono tinteggiate con finitura civile mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite con piastrelle ceramiche. L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione ad eccezione di una piccola porzione di intonaco, pari a circa mq 2,00 dove è presente un'infiltrazione d'acqua piovana che ha provocato muffa in tale porzione della cameretta in corrispondenza del termosifone; pavimenti e rivestimenti sono stati realizzati con materiali di buona qualità per l'epoca di costruzione. Le porte e gli infissi sono in legno con vetro semplice e infissi esterni. L'abitazione è dotata di condutture dell'acqua, impianto elettrico e condutture del gas. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia a gas metano, la quale produce riscaldamento all'appartamento mediante radiatori a parete disposti per tutto l'immobile. L'impianto elettrico risulta adeguato alla norma CEI 64-8, così come l'impianto termico risulta essere regolarmente rispondente al D.M. 37/08. Lo stato generale di conservazione dell'immobile è da considerarsi in buone condizioni, non sono presenti lesioni strutturali ad eccezione, come già detto, di una piccola infiltrazione presente in corrispondenza di un radiatore posto nella cameretta. Per foto e planimetrie si rimanda agli allegati.

**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 elementi e le correzioni della stima, ivi compreso 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; - 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 complessiva superficie commerciale vendibile.**

Il valore dell'immobile in trattazione viene ricavato considerando il valore venale dello stesso e cioè il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico-comparativo e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona



dell'immobile da stimare.

Per la valutazione dell'immobile, lo scrivente, dopo le necessarie verifiche e indagini di mercato atte a stabilire il più probabile valore del bene oggetto di perizia, ha ritenuto necessario procedere, come precedentemente detto, con il metodo sintetico-comparativo, prendendo a riferimento valori di compravendite effettuate per beni di simili caratteristiche siti nella stessa zona, nonché di quanto riportato nella documentazione tecnica disponibile (ultimi numeri dalla pubblicazione specialistica "Consulente Immobiliare", pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale, pubblicazioni OMI, ecc.). Nella valutazione del valore indicato si è tenuto conto di tutti gli elementi essenziali per la sua determinazione quali l'ubicazione, l'accessibilità, la posizione, la destinazione urbanistica delle aree, senza trascurare l'aspetto non secondario del periodo di forte contrazione dei volumi delle vendite immobiliari innescato dalla crisi generale che investe tutti i settori. Il computo della consistenza della superficie dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

A fronte di queste premesse il calcolo delle superfici si compone come segue:

- Appartamento in Lucera (FG), in Via Carmine Vecchio n° 6
- Locale box in Lucera (FG), in Via Carmine Vecchio n° 4



Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 98,00	1	mq. 98,00
Veranda	mq. 23,00	0,60	mq. 13,80
Giardino	mq 37,00	0,15	mq. 5,55
Box	mq 22,00	1	mq. 22,00
			<b>tot mq. 139,35</b>

L'anno di costruzione dell'immobile risale al 1994. L'immobile non mostra problemi di natura strutturale non essendo presenti manifesti di dissesto statico.

Si è proceduto come detto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare.

Questi coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

- caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro);
- caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$$



dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita. K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:  $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$

dove i valori di K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

<u>Superficie</u>	<u>K1</u>	<u>Piano</u>	<u>K2</u>
fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0	piano ultimo	0,8
		piano attico	1

Le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2).

Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 4).

Tabella 1 /Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)





Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/1	Abitazione di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici - Uffici strutturati	-
A/11	Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-



D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Capannoni industriali	-
D/8	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Centri commerciali	-

In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via sintetico – comparativa. In casi di edifici che presentino età superiori ai 20 anni, si applicano coefficienti “di vetustà” correttivi che possono variare dal 10 al 20% in ragione dell’età e dello stato manutentivo dell’edificio.

- APPARTAMENTO VIA CARMINE VECCHIO N°6:

Categoria A/3, piano Terra

Anno 2016: Val OMI MIN 900 euro/mq Val OMI MAX 1.100 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 0,5

K2 (Livello di piano) = 0,2

$K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,275$

Valore normale unitario =  $900 + (1.100 - 900) \times 0,275 = 955,50 \text{ €}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione in base all’età dell’edificio e allo stato dello stesso. Per l’immobile di via Carmine Vecchio n°6 è pari a 0,85 quindi:

c 



Valore normale =  $955,50 \text{ €} \times 0,85 = 812 \text{ €/mq}$

Il valore dell'appartamento di via Carmine Vecchio n°6 – Lucera oggetto di pignoramento è:

$$812 \text{ €/mq} \times 117,35 \text{ mq} = 95.288,00 \text{ €}$$

- BOX AUTO VIA CARMINE VECCHIO N°4:

Cat. C/6 piano interrato

Anno 2016: Val OMI MIN 600 euro/mq Val OMI MAX 800 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 1

K2 (Livello di piano) = 0

$K = (1 + 3 \times 0) / 4 = 0,25$

Valore normale unitario =  $600 + (800 - 600) \times 0,25 = 650,00 \text{ €}$

Il valore del box auto di via Corso Vecchio n°4 oggetto di pignoramento è:

$$650,00 \text{ €/mq} \times 22,00 \text{ mq} = 14.300,00 \text{ €}$$

La stima dei beni oggetto di pignoramento è:

$$109.588,00 \text{ €} (95.288,00\text{€} + 14.300,00\text{€})$$

*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;*

Gli immobili oggetto di causa non sono divisibili perché:

- l'abitazione in Carmine Vecchio non può essere ridotta in vani più piccoli perché i costi per l'apertura di nuove divisioni e quelli tecnico amministrativi non ne giustificano l'intervento.



ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

- il vano garage non è in grado di generare unità immobiliari più piccole per la sua ridotta superficie.

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

Come già richiamato ai punti precedenti gli immobili oggetto di pignoramento da porre in vendita sono:

**Appartamento in Lucera (FG)**, in via Carmine Vecchio n. 6 piano terra, Palazzina B, Interno 4, esteso circa mq. 98, identificato al Catasto del Comune di Lucera al Fg. 81 p.lla 1875, Sub. 4 cat. A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani; confinante con il vano scala, con Via Carmine Vecchio e via a denominarsi; L'immobile si trova in zona periferica di Lucera.

Prezzo base di € **95.288,00**

**Box auto in Lucera (FG)**, in via Carmine Vecchio piano S1, interno 17, al catasto urbano al Fg. 81 p.lla 1878, Sub. 40 cat. C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq; confinante con la detta corsia, box int. 16, con vano ascensore e con box int. 20.

Prezzo base di € **14.300,00**

Totale stima appartamento + autorimessa, prezzo base di € **109.588,00**

**7) All'individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti luce, gas e acqua ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini**



*della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*

Il CTU durante il sopralluogo verificava che l'immobile risultava abitato dai coniugi S [REDACTED]  
[REDACTED] me la stessa si occupa del pagamento di ICI/IMU la quale non risulta pagata dal 2013. La fornitura di acqua è di tipo condominiale.

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

Sulla scorta dell'ispezione ipotecaria telematica ed i successivi approfondimenti svolti presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia, a carico dell'immobile oggetto di pignoramento non risultano altre formalità oltre alle già citate in precedenza. Esistono degli oneri di natura condominiale ammontanti a € 3.000,00 che non risultano pagati.

***9) Alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,***

[REDACTED]



***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;***

Il fabbricato è stato costruito con concessione edilizia n. 1905 del 24-03-1994, successiva n. 1961 del 18-11-1994 e variante in corso d'opera denunciata con nota n. 11272 del 15-04-1999, resa ai sensi del D.L. 285/96 intestate alla NUOVA ASTRA S.R.L. con sede in Lucera alla Via U. La Malfa, 36.

Il Comune di Lucera rilasciava Licenza di Abitabilità e Usabilità dei locali identificati alla Palazzina A e B siti in Via Carmine Vecchio, con decorrenza dal 16/06/1994 dell'immobile in data 03/06/2004.

Gli immobili in oggetto sono situati in Lucera (FG), zona nuova espansione territoriale – RECENTE FORMAZIONE del vigente P.U.G.

Il fabbricato è stato costruito a regola d'arte e in piena conformità alle concessioni suddette.

L'immobile oggetto della presente stima risulta regolarmente accatastato.

L'immobile si dichiara conforme alle leggi urbanistiche, normative e regolamenti comunali vigenti.

***10) Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.***

Causa inesistenza del certificato energetico, lo stesso è stato prodotto dallo scrivente CTU in quanto abilitato per la redazione del certificato energetico, (allegato 12).





ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)  
e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu

Prezzo base di € 14.300,00

Totale stima appartamento + autorimessa, prezzo base di € 109.588,00

La presente relazione, composta da 32 pagine e 11 allegati, viene depositata presso la cancelleria del tribunale di FOGGIA, unitamente ai fascicoli di causa per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S. V. I.ma per la fiducia accordatami e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi necessità.

Foggia, 04.06.2017

Il C.T.U.  
Ing. Alessandro Dimunno



#### ALLEGATI

- All. 1 Visura storica per immobile
- All. 2 Elaborato planimetrico Fg. 81 p.lla 1875 sub 4
- All. 3 Planimetria catastale immobile e box
- All. 4 Ispezione ordinaria delle formalità
- All. 5 Certificato di Usabilità del Comune di Lucera





*ing. Alessandro Dimunno, Viale di Levante, 45 – 71042 Cerignola (FG)*  
*e-mail: alessandro.dimunno@ingpec.eu*

- All. 6 Ortofoto
- All. 7 Planimetrie, sezioni e prospetti
- All. 8 Documentazione fotografica
- All. 9 Attestato prestazione energetica
- All. 10 Convocazione sopralluogo
- All. 11 Verbale di sopralluogo

