

TRIBUNALE DI FOGGIA  
SEZIONE ESECUZIONI

R.G.Es. N. 206/13

Esecuzione Immobiliare

DATAMATIC S.p.A.

contro

XXXXXXXXXX

Giudice Istruttore Dr.ssa Valentina PATTI

C.T.U. Dr. Ing. Gianmatteo DIBITONTO

RELAZIONE DI STIMA

## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	4
2. ATTIVITÀ PERITALE .....	9
3. <u>QUESITO-N°1</u> : CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.....	9
3.1 RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO .....	10
4. <u>QUESITO N°2</u> : IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	12
5. <u>QUESITO N°3</u> : DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	13
6. <u>QUESITO N°4</u> : STIMA DEI BENI IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO .....	15
6.1 CRITERI DI STIMA .....	15
6.2 FONTI UTILIZZATE PER LA STIMA E DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO.....	17
6.3 PARAMETRI CORRETTIVI E COEFFICIENTE DI COMPARAZIONE GLOBALE.....	19
6.4 VALORE ALL'ASTA DEGLI IMMOBILI .....	22
6.5 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	24
7. <u>QUESITO-N°5</u> : INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA	24
8. <u>QUESITO N°6</u> : INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI.....	25
9. <u>QUESITO N°7</u> : ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	25
10. <u>QUESITO-N°8</u> : ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE .....	26
10.1 PIGNORAMENTI.....	26
11. <u>QUESITO N°9</u> : VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI.....	27
11.1 CONFORMITÀ CATASTALE .....	27
11.2 PRATICHE EDILIZIE .....	27

12. <u>QUESITO N°10</u> : VERIFICA DELLA CLASSE ENERGETICA .....	27
13. <u>QUESITO N°11</u> : VERIFICA SUSSISTENZA ART. 1-quater L. N. 199/08 .....	28
14. CONCLUSIONI.....	30

## **1. PREMESSA**

Il sottoscritto dott. ing. Gianmatteo Dibitonto, nato a Barletta (BT) il 18.03.1972, libero professionista con studio tecnico sito in Foggia alla via Fiume 40, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2150 ed inserito nell'elenco dei CTU del Tribunale di Foggia, è stato nominato dall'ill.mo G.E. dott.ssa Valentina PATTI, Consulente Tecnico esperto per la valutazione dei beni oggetto di pignoramento e per la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta nella procedura esecutiva di cui al R. G. Es. n. 206/13.

Premesso

- che il giorno 05/05/2015, l'ill.mo Giudice accoglieva il giuramento di rito del sottoscritto C.T.U.;
- che il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Valentina PATTI, adempite le formalità di rito, poneva al sottoscritto Esperto i quesiti riportati di seguito:

“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., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei.
- 1<sub>bis</sub>) Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti.
- 2) All'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali.
- 3) Alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi.

- 4) Alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

- 5) Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre vendita, indicando, per ciascuno: ubicazione consistenza confini, dati catastali e prezzo base.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) All'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

- 9) 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.
- 10) Alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativo al compendio staggito, provvedendo, qualora non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

In particolare, per **gli immobili urbani**, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;
- b) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle

relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

- d) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare suscettibili di destinazione edificatoria.

11) Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quarter 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.”

- che al nominato C.T. era concesso il termine di 120 giorni (a decorrere dalla data del giuramento), per il deposito dell'elaborato peritale, al quale dovrà essere allegato un CD rom contenente la relazione di stima ed i rilievi fotografici e planimetrici dell'immobile, omessa l'indicazione dell'esecutato.

ciò premesso,

in armonia all'incarico conferitomi dalla S.V.I. il C.T., esaminati gli atti e i documenti di causa sinora compiuti, assunte le necessarie informazioni ed esperite le indagini

tecniche come richieste, svolti gli accertamenti e i rilievi necessari, presenta la propria **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI STIMA**, su quanto ha fatto, considerato e dedotto in relazione e per rispondere ai quesiti posti dall'ill.mo Magistrato.



## **2. ATTIVITÀ PERITALE**

Il sottoscritto, dopo aver acquisito la documentazione presente nel fascicolo d'ufficio ed aver effettuato l'esame ed il controllo della stessa in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., con invito a mezzo raccomandata A/R al debitore esecutato e con invito a mezzo PEC al legale del creditore procedente, comunicava che in data 12/05/2015 si sarebbe svolto il sopralluogo presso gli immobili pignorati (allegato n.1).

Detto sopralluogo, però, non aveva esito in quanto la sig.ra XXXXX aveva comunicato allo scrivente la sua impossibilità ad essere presente in detto giorno, pertanto le operazioni peritali venivano rinviate al giorno 07/07/2015 (allegato n. 2).

In tale data, il sottoscritto iniziava le operazioni peritali – previa ispezione dei luoghi, annotazione delle caratteristiche dell'immobile e rilievi fotografici – redigendo apposito verbale (allegato n. 3).

Nel seguito lo scrivente ha esperito numerose ricerche volte all'ottenimento della documentazione utile alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili presso il Comune di Foggia.

## **3. QUESITO-N°1: CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, COMMA2, C.P.C.**

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale, è emerso che la documentazione di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c., prodotta dal creditore, risulta esaustiva; si è comunque provveduto ad integrare la documentazione con visure catastali storiche e planimetrie catastali (allegati n.4 e n.7).

### **3.1 RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO**

Il sottoscritto, ad integrazione degli atti del fascicolo processuale, ha provveduto, per quanto concerne gli immobili pignorati, all'acquisizione di visure storiche catastali aggiornate ed all'ispezione ordinaria per soggetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia che, unitamente alla documentazione in atti, consentono la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati, qui di seguito riportata in sintesi.

La sig.ra XXXXXXXX risulta essere ad oggi proprietaria per la quota di 1/1 (uno/uno), secondo le attuali risultanze dei vigenti registri catastali, degli immobili identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

- al Foglio 97 - Particella 865 Subalterno 12;
- al Foglio 97 – Particella 867 Subalterno 35.

Cronistoria al ventennio:

A tutto il 17.05.2013 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare) gli immobili oggetto del pignoramento appartengono alla sig.ra XXXXXXXX per la quota di 1/1 (uno/uno), come si evince dalla seguente cronistoria:

- ✓ Al ventennio lo stabile in cui sono collocati gli immobili era già stato edificato e la proprietà di entrambi gli immobili era rispettivamente per la quota di 1/2 ciascuno del sig. XXXXXXXXX, nato a XXXXXXX il XXXXXXXXX e della sig.ra XXXXXXXXX, nata a XXXXXXX il XXXXXXX, ai quali pervenne con atto a rogito del Notaio Dr. GIULIANI Leonardo del giorno 08.01.1985, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 07.02.1985 ai n.n. 1921 R.G./182869 R.P.

- ✓ Con atto dell'autorità giudiziaria n.480 del 28/03/1998, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 20/04/1998 ai n.n. 6112 R.G./4702 R.P., l'intero diritto di proprietà relativi ad entrambi gli immobili veniva trasferito al sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXX.
- ✓ Con atto di compravendita tra vivi a rogito del Notaio Dr. MAZZEO Alba n. 36528 del 18.12.1998, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 19.12.1998 al n.n 20312 R.G./15299 R.P. l'intero diritto di proprietà di entrambi gli immobili veniva trasferito alla sig.ra XXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXX il XXXXXXX.

Inoltre, nel ventennio in esame i beni sopra descritti hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ In data 19/12/1998 è iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ai n.n. 20313 R.G./3299 R.P. un'ipoteca volontaria su entrambi gli immobili, per complessive lire 110.000.000 a favore del Banco di Napoli S.p.a., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni, con atto a rogito del notaio MAZZEO Alba, repertorio n. 36529 del 18/12/1998.
- ✓ In data 17/05/2013 è trascritto, su entrambi gli immobili, ai n.n. 10061 R.G./7520 R.P. l'atto di pignoramento a favore della DATAMATIC S.P.A.", con sede in Milano alla via Agordat n.34, a seguito di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia n.1451 del 28/03/2013.

Ad oggi l'ipoteca giudiziale sopra riportata è gravante sugli immobili pignorati in Foggia alla via De Miro D'Ajeta n.7, identificati al N.C.E.U. al Foglio 97, Part. 865 sub. 12 ed al Foglio 97, Part. 867 sub. 35.

**4. QUESITO N°2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

Gli immobili oggetto della presente procedura di espropriazione immobiliare sono situati nel Comune di Foggia in zona periferica a traffico contenuto, con buona disponibilità di parcheggi e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Essi consistono in un immobile destinato a civile abitazione di tipo economico con annessa unità immobiliare destinato a box, di seguito identificati nel dettaglio.

**A.** Immobile destinato a civile abitazione sito nel comune di Foggia alla via De Miro D’Ajeta n.7 scala A. L’unità immobiliare è riportata nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Foggia, nel Comune Censuario di Foggia come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
97	865	12	1	A/3	3	6 vani	Euro 557,77

Dal sopralluogo si evince che l’unità immobiliare è ubicata al piano primo della scala A interno 8, con accesso dal portone condominiale di Via De Miro D’Ajeta n.7 scala A, con ingresso posto di fronte a chi esce dall’ascensore ed a destra a chi sale dalle scale, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere da letto, una cameretta, un bagno e due balconi oltre al disimpegno, il tutto avente superficie lorda di 117,00 mq oltre a circa 13 mq di balconi.

**Coerenze:** con altra unità immobiliare al piano primo.

**B.** Immobile ad uso box sito nel comune di Foggia alla via De Miro D’Ajeta n.7 riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Foggia, nel Comune Censuario di Foggia come segue:

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
97	867	35	1	C/6	3	30 mq	Euro 195,22

Dalle visure catastali si evince che il box ha superficie catastale pari a 33.00 mq e dal sopralluogo che è ubicato al primo piano interrato con accesso dall'interno del fabbricato mediante un ascensore oppure esternamente attraverso una rampa.

**Coerenze:** con altro box attiguo.

### 5. QUESITO N°3: DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

L'abitazione fa parte di un fabbricato realizzato nel 1984 ed ubicato nella zona periferica della città (Rione Martucci), è posizionato lungo la strada denominata Via De Miro D'Ajeta, una via periferica a traffico contenuto con buona disponibilità di parcheggi.

La zona, data la sua posizione periferica, si connette facilmente all'autostrada ed alle seguenti strade statali: SS89 (Foggia-Manfredonia), SS16 (Foggia-San Severo) SS16 (Foggia-Cerignola), SS544 (Foggia-Trinitapoli) e dista circa 1.500 metri dalla stazione ferroviaria e 2.500 metri dal comune.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e dispone dei necessari esercizi commerciali significativi al servizio della popolazione.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile oggetto di esecuzione è un edificio costituito da 5 piani fuori terra, con dotazioni impiantistiche da civile abitazione, ovvero impianto elettrico ed idrico-fognante.

La struttura portante dell'edificio è di cemento armato, il rivestimento esterno è realizzato con mattoncino a vista e lo stato manutentivo e conservativo complessivo è buono. Nell'androne del vano scala le finiture sono di qualità.

L'appartamento si sviluppa su di un solo livello e vi si accede da un cancello che immette in un giardino condominiale e poi mediante un portone con accesso

condominiale posto a piano strada per tramite di una rampa di scale. Riguardo le coerenze, l'immobile confina su due lati con altri edifici/immobili, e si affaccia con un balcone ed una finestra sulla parte del cortile interno parallelo a via De Miro D'Ajeta e con un balcone e tre finestre sul cortile interno perpendicolare alla suddetta via, quindi è dotato di duplice esposizione (allegati n.4a e n.4b – planimetria da aerofoto).

Dalla planimetria dello stato di fatto (allegati n.4c e n.4d – planimetria stato di fatto e planimetria catastale), si evince che l'appartamento al primo piano è costituito da 6 vani, nello specifico un ingresso, un soggiorno, una cucina, una cameretta e due camere da letto, più accessori (un bagno, un ripostiglio ed un disimpegno). Le camere hanno la seguente esposizione luminosa: il soggiorno e la cucina si affacciano mediante balcone, mentre la cameretta, le due camere da letto ed il bagno mediante finestra.

A fronte di un riscontro delle dimensioni rilevate in sede di ispezione dei luoghi, si può affermare che l'appartamento ha un'altezza utile degli ambienti pari a circa 2,90 mt, con una superficie lorda, comprensiva delle murature perimetrali, di metà di quelle a confine con altre proprietà e dei tramezzi interni, pari a circa 117,00 mq e che la superficie complessiva dei balconi è di circa 13,00 mq.

Nel sopralluogo dell'immobile il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che l'immobile risulta abitato.

Struttura dell'immobile:

**Esposizione:** l'immobile ha l'esposizione su due lati, quindi il bene sotto questo punto di vista rientra nei normali standard.

**Infissi esterni:** finestre in legno con ante a battente e vetro singolo, avvolgibili in legno con cassettoni contenitori.

**Servizi igienici:** l'immobile dispone di un servizio igienico, con aereazione diretta per via della presenza di finestra.

**Distribuzione interna:** buona è la morfologia dell'immobile, la distribuzione degli spazi interni e la fruibilità degli stessi.

**Finiture interne:** la pavimentazione interna è con piastrelle in monocottura; le pareti sono ad intonaco civile tinteggiate con idropittura di colore chiaro.

**Impianti:** elettrico sottotraccia con tensione 220V; idrico-sanitario.

**Riscaldamento:** autonomo con elementi radianti in ghisa.

Per quanto box lo scrivente, durante il sopralluogo, ha potuto solo ispezionare la collocazione dello stesso ma non ha potuto accedere al suo interno.

Dalle planimetrie e dalle visure catastali allegate si evince che esso confina con altri due box, ha una superficie catastale di 33 mq. ed un'altezza di 3,50 metri.

Durante il sopralluogo la proprietaria ha riferito che il box è fornito di impianto elettrico e di impianto idrico, ma non di fognatura, riscaldamento e raffrescamento (allegato n.4e – planimetria catastale del box e allegato n.7).

#### **6. QUESITO N°4: STIMA DEI BENI IN BASE AL LORO VALORE DI MERCATO**

Per determinare il valore di mercato di un immobile esistono varie modalità estimative tutte, in qualche modo, riconducibili al metodo della stima “sintetica” ed a quello della stima “analitica”.

##### **6.1 CRITERI DI STIMA**

Qualunque procedimento di stima si fonda sul principio della comparazione fra la

situazione specifica e quelle analoghe conosciute, in modo da porre il bene in una scala di valori. I giudizi e/o le comparazioni, inoltre, devono essere eseguiti secondo il cosiddetto principio o criterio dell'ordinarietà, ossia bisogna considerare il bene come se fosse ordinario, rispettando, quindi, la situazione e le caratteristiche che un imprenditore ordinario o qualunque persona di normali capacità ritiene debba avere quel bene. Orbene, tale principio porta ad esprimere un giudizio valido nel presupposto che i beni si trovino in condizioni di ordinarietà e che ci si riferisca ad un mercato costituito da imprenditori ordinari, tralasciando di prendere in considerazione, come elementi ininfluenti sul valore del bene, quelle condizioni che lo fanno discostare dall'ordinarietà per effetto della maggiore o minore capacità dell'imprenditore o da altre condizioni particolari che lo fanno comportare in modo diverso dall'ordinario. Il bene oggetto di stima, in sintesi, deve essere considerato e studiato non in base alle sue condizioni attuali e nemmeno secondo quelle potenziali, ma soltanto basandosi su quelle condizioni che, a giudizio obiettivo della maggioranza degli esperti, si ritengono normali. Il metodo che, nel caso de quo, si ritiene possa dare la risposta più aderente alla realtà è quello sintetico noto come "stima per confronto diretto o comparativa", esso utilizza come elemento di confronto il valore unitario medio del metro quadrato di superficie relativo alla categoria e alla zona di appartenenza dell'immobile di che trattasi. Al valore normale di mercato si potranno applicare, eventualmente, incrementi e riduzioni per valutare l'immobile nelle reali condizioni in cui si trova nel momento della stima. Più precisamente, conformemente alla corrente prassi tecnica, il sottoscritto ha seguito le fasi operative di seguito indicate:

- definizione preliminare, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, del valore unitario attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definibile statisticamente "medio ideale";
- definizione dei vari parametri sia di tipo intrinseco che estrinseco costituenti, nel



loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento assunto in termini medi e con parametri unitari al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche per poi poter conseguentemente assumere coefficienti incrementali o decrementali tali da costituire un preciso dato di riferimento in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente complessivo di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame;
- calcolo del valore del bene tramite il prodotto tra il valore unitario di riferimento ed il coefficiente complessivo. Il valore determinato può, alla fine, essere modificato da abbattimenti o aggiunte rispettivamente per presenze di oneri, pesi o particolari agi.

## ***6.2 FONTI UTILIZZATE PER LA STIMA E DEFINIZIONE DEL VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO***

I beni immobili sono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui risultano dai sopralluoghi, dall'esame degli atti abilitativi che si sono succeduti e dalla visura effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia.

Al fine di accertare il più probabile valore per metro quadro di superficie delle unità immobiliari nel Comune di Foggia si è provveduto ad effettuare un'indagine di mercato relativamente a concrete operazioni di compravendita per immobili simili a quelli in oggetto, considerando che il valore venale (*detto di mercato, nei testi estimativi*) di un immobile è collegato alla domanda dello stesso bene secondo una modalità all'incirca di proporzionalità diretta: aumenta con l'aumentare della

domanda, diminuisce con il diminuire della domanda; inoltre si sono considerati i vari fattori che influenzano il valore di mercato, come la destinazione d'uso, la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, la consistenza, le caratteristiche di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione.

Si sono, altresì, ricercati i valori di mercato per metro quadro per beni immobili simili a quelli in oggetto e siti nella stessa fascia/zona, e/o simili del Comune di Foggia, riportati sull'ultima edizione di una pubblicazione specializzata redatta su dati forniti dall'Agenzia del Territorio e sottoposta ad aggiornamento semestrale e di seguito riportati nelle tabelle 1 e 2 (allegato n.5).

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/m <sup>2</sup> )		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	850	1.100	Lorda

*Tabella 1: Osservatorio delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio – anno 2014 – 2° semestre*

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/m <sup>2</sup> )		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max	
box	Normale	1.150	1.500	Lorda

*Tabella 2: Osservatorio delle quotazioni immobiliari - Agenzia del Territorio - – anno 2014 – 2° semestre*

Inoltre lo scrivente ha effettuato indagini di mercato in zona interpellando operatori del settore immobiliare nonché i cosiddetti “opinion leader” che, in gergo corrente, tengono il polso del mercato, a seguito di ciò ha accertato che il prezzo di mercato corrente unitario a mq di superficie commerciali per immobili di caratteristiche simili a quello di che trattasi oscilla come riportato nelle tabelle 3 e 4, dove la

quotazione massima è riferita ad immobili di nuova costruzione.

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/m <sup>2</sup> )		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1.100	Lorda

Tabella 3: dati delle quotazioni immobiliari da indagini di mercato

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/m <sup>2</sup> )		Superficie (Lorda/Netta)
		Min	Max	
box	Normale	1.100	1.300	Lorda

Tabella 4: dati delle quotazioni immobiliari da indagini di mercato

Ciò premesso, considerando che attualmente le quotazioni sono in calo, nel caso in esame si ritiene lecito fissare quale più probabile valore di mercato dell'appartamento pari a € 1.000,00 al mq. e del box pari a € 1.200,00 al mq.

### 6.3 PARAMETRI CORRETTIVI E COEFFICIENTE DI COMPARAZIONE GLOBALE

- ✓ Parametro di Zona

È da intendere nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche quali la sua localizzazione nella zona, l'esposizione ai punti cardinali, l'aerazione, la luminosità, ecc.

- ✓ Parametri Costruttivi

È inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da caratteristiche tipologiche di natura strutturale, relative all'assetto statico delle strutture portanti e delle finiture interne ed esterne.

✓ Parametro Relativo agli Impianti Tecnologici e Sanitari

È costituito dalla qualificazione conferita all'immobile dall'impianto elettrico, telefonico, citofonico, idrico e fognari in termini di comparazione con quelle connotanti l'immobile ideale, medio, di riferimento.

✓ Parametro Relativo allo Stato d'Uso e Manutenzione

È costituito dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e di manutenzione in termini di comparazione con quelle connotanti l'immobile ideale, medio, di riferimento.

Sono stati quindi utilizzati, per tutti i parametri che concorrono all'individuazione del valore unitario di stima del singolo bene, i coefficienti correttivi compresi tra gli intervalli di seguito riportati:

	Da	A
<b>Ottimo</b>	1.20	1.00
<b>Buono</b>	1.00	0.85
<b>Mediocre</b>	0.85	0.75
<b>Scadente</b>	0.75	0.65

Tabella 5: Intervalli di oscillazione per singolo parametro di stima

Esplicitando ordinatamente i valori dei coefficienti, il valore del coefficiente di comparazione globale vale:

Parametri					
Tipologia	Zona	Costruttivi	Impianti	Stato d'Uso	K <sub>TOT</sub>
Abitazione	0,90	1,00	1,00	0,95	0,855

Tabella 6: Calcolo del coefficiente di comparazione globale

Per il box invece si ritiene che il coefficiente di comparazione globale sia pari a 0,90, sia perché non è stato possibile visionare il box, sia perché il lotto si trova in una zona in cui vi è ampia disponibilità di parcheggi e non vi sono parcheggi a pagamento

Il valore determinato è riferito alla superficie lorda “convenzionale vendibile” dell’immobile, che secondo le Norma UNI 10750/2005 riporta i seguenti i criteri di computo:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Per il computo delle superfici scoperte, inoltre, devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 10% del lastrico solare di proprietà ad uso esclusivo;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

<b>APPARTAMENTO</b>					
<i>Destinazione</i>	<i>Superf. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superf. Commerciale</i>	<i>Altezza media</i>	<i>Condizioni Manutentive</i>
Sup. Calpestabile Tramezzi	108,00 m <sup>2</sup>	1,10	118,80 m <sup>2</sup>	2,90 m	Discrete
Balconi	13,00 m <sup>2</sup>	0,25	3,25 m <sup>2</sup>		
<b>SOMMANO: 122,05 mq</b>					

Tabella 7: Tabelle riepilogative delle superfici convenzionalmente vendibili degli immobili

<b>BOX</b>					
<i>Destinazione</i>	<i>Superf. Netta</i>	<i>Coeff.</i>	<i>Superf. Commerciale</i>	<i>Altezza media</i>	<i>Condizioni Manutentive</i>
Sup. Calpestabile	30,00 m <sup>2</sup>	1,10	33,00 m <sup>2</sup>	3,50 m	Discrete
<b>SOMMANO: 33,00 mq</b>					

Tabella 8: Tabelle riepilogative delle superfici convenzionalmente vendibili degli immobili

#### **6.4 VALORE ALL'ASTA DEGLI IMMOBILI**

Applicando il coefficiente totale  $K_{TOT}$ , funzione degli aspetti svantaggiosi per l'eventuale aggiudicatario rispetto alla prassi normalmente condotta nella trattative tra privati dell'immobile di causa e rispetto a quelli dell'immobile ideale di riferimento, si ottiene il valore unitario dell'immobile e da questo il valore dell'immobile.

Quindi, il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente procedura, esaminando:

- Valore di riferimento per unità di superficie: VUR = Euro al m<sup>2</sup>
- Coefficiente di comparazione globale:  $K_{TOT}$

- Valore per unità di superficie:  $VU = KTOT \times VUR$
- Superficie commerciale: S
- Valore dell'immobile:  $VLL = S \times VU$

<b>APPARTAMENTO</b>		
<i>Valore immobile sul mercato</i>	<i>Coefficiente di comparazione globale</i>	<i>Valore immobile all'asta</i>
€ 122.050,00	0,855	<b>€ 104.352,75</b>
<b>PREZZO DI VENDITA: € 104.352,75</b>		

Tabella 9: Tabella Riepilogativa del prezzo di vendita degli immobili all'asta

<b>BOX</b>		
<i>Valore immobile Sul mercato</i>	<i>Coefficiente di comparazione globale</i>	<i>Valore immobile all'asta</i>
€ 39.600,00	0,90	<b>€ 35.640,00</b>
<b>PREZZO DI VENDITA: € 35.640,00</b>		

L'appartamento ed il box fanno parte di un unico ed indivisibile lotto, in quanto il box è pertinenza dell'appartamento.

Il valore del lotto sul mercato è pari a 161.650,00 (centosessantunomilaseicocinquanta/00).

Valore del lotto all'asta è pari a € 139.992,75 (centotrentanovemilanovecentonovantadue/75).

L'immobile interessato dalla presente procedura è bene di piena proprietà della sig.ra XXXXXXXX per la quota di 1/1 (uno/uno).

### 6.5 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Riduzione del valore per spese condominiali insolute: è da riconoscere un rimborso di spese condominiali insolute pari a € 4.302,55 (quattromilatrecentodue/55) (allegato n.6).

### 7. QUESITO-N°5: INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

Il lotto oggetto dell'esecuzione consiste in n.l appartamento ad uso abitativo posto su un livello e di n.l box sito nello stesso stabile al piano interrato.

L'appartamento ed il box fanno parte di un unico ed indivisibile lotto, in quanto il box è pertinenza dell'appartamento.

#### ❖ **Lotto Unico**

Immobile ad uso abitazione privata indipendente posta su un livello, ubicato nel Comune di Foggia alla via De Miro D'Ajeta, con accesso al numero civico 7 ed immobile ad uso autorimessa sito in Foggia alla via De Miro D'Ajeta n.7.

Il bene immobile ad uso abitazione è censito al N.C.E.U. di Foggia nel Comune Censuario di Foggia al Foglio 97, nella zona censuaria I come segue:

	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Appartamento	865	12	A/3	3	6 vani	Euro 557,77

Il bene immobile ad uso garage è censito al N.C.E.U. di Foggia nel Comune Censuario di Foggia al Foglio 97, nella zona censuaria I come segue:

	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
box	867	35	C/6	3	30 mq	Euro 195,22

La consistenza della superficie commerciale dell'appartamento è pari a 122,05 mq,



per un valore complessivo di base per la vendita all'asta pari a € 104.352,75 euro (Euro centoquattromilatrecentocinquantadue/75).

La consistenza della superficie del box è pari a 33 mq, per un valore complessivo di base per la vendita all'asta di € 35.640,00 (Euro trentacinquemilaseicentoquaranta/00).

L'appartamento ed il box fanno parte di un unico ed indivisibile lotto, in quanto il box è pertinenza dell'appartamento.

Valore del lotto nello stato di fatto in cui si trova: € 104.352,75 + € 35.640,00– € 4.302,55 = € 135.690,20 (centotrentacinquemilaseicentonovanta/20)

8. **QUESITO N°6: INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI**

In merito allo stato occupativo dell'immobile oggetto di esecuzione, lo stesso è nella disponibilità dell'esecutato, a conferma di ciò il C.T.U. può riferire che, in seguito ad informative effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia non risultano essere stati registrati contratti di locazione anteriormente alla data di trascrizione del pignoramento e che in fase di sopralluogo l'immobile è risultato abitato dalla sig.ra XXXXXXXXX.

9. **QUESITO N°7: ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Dalle indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, è stato appurato che per gli immobili oggetto della presente non esistono vincoli di inedificabilità, idrogeologici, forestali, paesaggistici, storico-artistici, etc.

Schematicamente:

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*.
- Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno*.
- Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*.

**10. QUESITO-N°8: ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia non sono emersi ulteriori vincoli ad esclusione dell'esistenza delle formalità già citate.

**10.1 PIGNORAMENTI**

Sulla proprietà immobiliare esecutata, n. I appartamento situato nel Comune di Foggia alla Via De Miro D'Ajeta n. 7, allibrata al Catasto Fabbricati di questo comune al Foglio 97, Particella 865, Subalterno 12, Zona Censuaria I, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita Euro 557,77 (euro cinquecentocinquantesette/77) e n.I box situato nel Comune di Foggia alla Via De Miro D'Ajeta n. 7, allibrata al Catasto Fabbricati di questo comune al Foglio 97, Particella 867, Subalterno 35 Zona Censuaria I, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq - grava atto di pignoramento, emesso in data 28/03/2013 Pubblico Ufficiale - Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia - numero di Repertorio 1451/2013, a favore della DATAMATIC S.P.A. ed a carico della sig.ra XXXXXX XXXXXX, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia al numero 10061 del Registro Generale ed al numero 7520 del Registro Particolare in data 17/05//2013.

## **11. QUESITO N°9: VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI**

### **11.1 CONFORMITÀ CATASTALE**

Dalle visure catastali effettuate, l'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta regolarmente accatastata nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Foggia (allegato n.7).

### **11.2 PRATICHE EDILIZIE**

A seguito di accertamenti presso il comune di Foggia e l'Agenzia del Territorio di Foggia, lo scrivente ha rilevato quanto di seguito riportato:

- Conformità urbanistico edilizia: → Nessuna difformità
  
- ✓ Pratiche edilizie:
  - Concessione Edilizia n. 10 del 15/02/1983 (allegato n.8).
  - Variante Edilizia del 16/06/1984.
  - Verbale di constatazione ultimazione lavori del 27/10/1984 (allegato n.9).
  - Certificato di abitabilità rilasciato dall'Ufficio Sanitario di Foggia in data 08/06/1988.

Attualmente, in base al vigente P.R.G. del comune di Foggia, gli immobili ricadono in zone B2.1: aree per edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati.

## **12. QUESITO N°10: VERIFICA DELLA CLASSE ENERGETICA**

L'appartamento oggetto di esecuzione è dotato di impianto di riscaldamento completo ai sensi di legge, essendo il pignoramento trascritto successivamente al 01.01.2008, è soggetto all'allegazione dell'APE all'atto del trasferimento di proprietà.

Dalla verifica della documentazione depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia non sono inoltre stati rinvenuti né l'Attestato di Qualificazione Energetica, né l'Attestato di Certificazione Energetica.

Considerati quindi la consistenza dell'immobile, essendo stato appurato il suo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica abbastanza elevati, indice di bassa qualità energetica. Si presuppone, quindi, che il bene appartenga ad una delle classi peggiori sotto il profilo della qualità e del risparmio energetico, quindi identificabile in classe energetica "G" con prestazione energetica per la climatizzazione invernale maggiore di 130 KWh/m<sup>2</sup> annui.

Allegata alla presente relazione di stima si allega Attestato di Prestazione Energetica conforme alla normativa cogente.

### ***13. QUESITO N°11: VERIFICA SUSSISTENZA ART. 1-quater L. N. 199/08***

Esaminiamo se nella situazione di che trattasi trova applicazione l'art. 1 quater della L. N. 199/08.

Detto articolo riporta testualmente: *“Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l’acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati,*

*provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale”.*

Viene qualificata edilizia residenziale pubblica quel settore dell'edilizia realizzato dallo Stato, direttamente o tramite enti pubblici appositamente costituiti, o comunque con interventi finanziari o di altro genere concessi dallo Stato o da altri enti pubblici territoriali (Regione, Comune), nonché con i fondi derivanti dai contributi dei lavoratori ai sensi della Legge n.60/1963, allo scopo di consentire la creazione di alloggi abitativi per cittadini con scarso reddito; si tratta di alloggi realizzati a costi ridotti e contenuti, che hanno caratteristiche di tipo economico-popolare.

Nel caso di specie non sono soddisfatte le condizioni di edilizia residenziale pubblica e pertanto l'art. 1-quater della Legge 199/2008 non trova applicazione.

#### **14. CONCLUSIONI**

Nel corso della presente ed a seguito della relativa trattazione sono state desunte le seguenti determinazioni:

- a. Previa indicazione dell'ubicazione, dei dati catastali, delle coerenze dell'immobile interessato, lo scrivente ha provveduto a descriverlo dettagliatamente, il tutto come meglio suesposto.
- b. Tutti i dati risultanti dalle certificazioni agli atti, corrispondono con quanto accertato dallo scrivente presso i pubblici uffici; dell'immobile interessato, si sono anche ricostruite le vicende dell'ultimo ventennio.
- c. Alla data di trascrizione del pignoramento, l'immobile risultava di piena proprietà dell'esecutato.
- d. Si sono indicati i diritti reali a favore di terzi e precisato che non sussistono vincoli incidenti.
- e. L'immobile risulta essere nella disponibilità dell'esecutato.
- f. Si è provveduto a stimare il valore di mercato dell'immobile pignorato, determinando un prezzo base di vendita all'asta del LOTTO UNICO costituito dall'appartamento più il box.
- g. Infine lo scrivente ha recuperato gli estremi delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli in tutte le sue parti, con assoluta buona fede e coscienza, restando disponibile per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, ringrazia l'Ill.mo Giudice per la fiducia accordata, e rassegna la presente relazione tecnica di consulenza, cui sono acclusi i

seguenti documenti:

- Allegato n. 1: comunicazione inizio operazioni peritali.
- Allegato n.2: comunicazione posticipo operazioni peritali.
- Allegato n.3: verbale di sopralluogo.
- Allegato n.4 – Planimetrie:
  - 4.a) Localizzazione immobili da aereofoto;
  - 4.b) Localizzazione immobili da aereofoto;
  - 4.c) Planimetria stato di fatto dell'appartamento;
  - 4.d) Planimetria catastale dell'appartamento – rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio (servizi catastali);
  - 4.e) Planimetria catastale del box – rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio (servizi catastali);
- Allegato n. 5: Quotazioni Immobiliari anno 2014 – semestre II.
- Allegato n. 6: nota dell'amministratore in merito alle morosità condominiali.
- Allegato n.7 – Visure storiche – rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio (servizi catastali)
- Allegato n.8 – Concessione Edilizia n.10/1983 - rilasciato dal comune di Foggia.
- Allegato n.9 – Certificato di inizio ed ultimazione lavori - rilasciato dal comune di Foggia.
- Allegato n. 10 – Attestato di Prestazione Energetica

▪ Allegato n. II – Fascicolo Fotografico

La presente relazione, che si compone di n. 32 pagine oltre allegati, è depositata in cancelleria tramite invio telematico con allegata anche la relazione tecnica con omessa l'indicazione dell'esecutato.

Foggia, 26 settembre 2015

***IL CONSULENTE TECNICO***

(dott. ing. Gianmatteo Dibitonto)