



Studio Ingegneria  
Francesco Di Carlo

Ing. Francesco Di Carlo  
+39 320 6610760  
francesco.dicarlo1983@gmail.com  
francesco.dicarlo@ingpec.eu

# TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 378/17

promosso da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Giudice Es.: DOTT. SSA Valentina PATTI

## RELAZIONE DI STIMA



IL CTU  
Ing. Francesco Di Carlo

Foggia, 8 Gennaio 2020



## INDICE

1. Conferimento Incarico e giuramento .....	3
2. Quesiti .....	3
3. Indagini presso pubblici uffici ed operazioni peritali.....	7
4. Risposte ai quesiti .....	8

## ALLEGATI

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. Piante catastali
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
8. [REDACTED]
9. Report fotografico
10. [REDACTED]
11. [REDACTED]
12. Attestato di Prestazione Energetica (APE)



## **1. Conferimento incarico e giuramento**

Il Tribunale di Foggia nella persona del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Patti, con ordinanza del 11/06/2019 [REDACTED] nominava il sottoscritto Di Carlo Francesco iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia sezione A n. 2690, con domicilio professionale in Foggia al Viale Michelangelo n.95, quale Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare RG.Es. 378/2017.

All'udienza del 10/10/2019, prestato il giuramento di rito [REDACTED] venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti.

## **2. Quesiti**

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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 trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

*1bis. alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

*1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;*

*1quater. alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*

*1quinquies. alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*

- 2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

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

- 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 esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4. alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

- 4bis. alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando 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 es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento 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 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, 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 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 (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 necessario.

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

- accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- 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;
- 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;
- verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

- per 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, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

### 3. Indagini presso pubblici uffici ed operazioni peritali

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere compiva le seguenti operazioni peritali:

- 15/10/2019 - Comunicazione inizio operazioni peritali alle parti [REDACTED]
- 16/10/2019 - Reperimento visure storiche e planimetrie catastali immobili [REDACTED] presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov.le di Foggia;
- 29/10/2019 - Deposito istanza Ufficio Tecnico Comune di Pietramontecorvino [REDACTED]
- 29/10/2019 - Ispezione dell'immobile staggito, alla presenza dei [REDACTED] [REDACTED] reperendo planimetricamente e fotograficamente quanto visionato. Ad ultimazione delle operazioni si redigeva apposito verbale, con la descrizione sintetica di quanto svolto e con la sottoscrizione degli astanti [REDACTED]

- 06/11/2019 – Richiesta consulenza esterna di un tecnico certificatore al fine di predisporre l'attestato di prestazione energetica (in quanto mancante) relativa ai cespiti per i quali è necessario [REDACTED]

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI

### LOTTO 1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato urbano sito in PIETRAMONTECORVINO alla Via Gala n. 77 e n.79, identificata al NCEU foglio 40, p.lia 9, sub. 3, categoria A/3, vani 5.

#### 4. Risposte ai quesiti

##### *Risposta al quesito 1*

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di una Certificazione Notarile a firma del [REDACTED]

Si riportano iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al "Lotto 1" nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (25/07/2017).

#### ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 25/07/2017

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.5684/4638 in data 25/07/2017, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia in data 11/07/2017, repertorio n.5106/2017, a favore di [REDACTED]
- IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta ai nn.11424/1976 in data 21/12/2007, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a seguito di rogito del [REDACTED]





## **Risposta al quesito 2**

Il lotto oggetto di esecuzione, è ubicato in un complesso edilizio sito nell'area Nord-Ovest dell'abitato di Pietramontecorvino (FG) e si compone di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato urbano sito alla Via Gala n. 77 e n.79, identificata al NCEU foglio 40, p.lla 9, sub. 3, categoria A/3, vani 5, rendita 335,70€.

L'appartamento si sviluppa su 3 piani fuori terra, per una superficie coperta netta di 88,00 mq, con una superficie commerciale di 110,00 mq. L'abitazione è dotata di due accessi dall'esterno, entrambi sulla Via Gala, al n.77 si accede al Piano Terra mentre, al n.79 si accede al Piano Primo.

Il Piano Terra, che trova accesso dal portoncino che dà direttamente sulla Via Gala n.77, è costituito da un unico vano soggiorno-pranzo, con angolo cottura posto frontalmente all'ingresso, con annesso bagno con finestra. Differentemente da quanto riportato nelle piante catastali [REDACTED] il vano è unico e non più due inoltre, il bagno che nella pianta catastale era riportato come ripostiglio con accesso dalla strada, risulta connesso alla zona soggiorno-pranzo mediante apertura di un vano porta nella muratura portante.

Il Piano Primo trova accesso dalla scala interna (al catasto i due piani risultano comunicanti solo con una botola, priva di scala) e anche dalla scala esterna al civico n.79 della Via Gala. Il Piano Primo è costituito da disimpegno, bagno con finestra e due camere, una con finestra che affaccia su un'area privata retrostante il fabbricato e l'altra con porta-finestra, che costituisce l'accesso al piano dall'esterno. La distribuzione interna differisce da quanto riscontrato nelle piante catastali, riportanti solo 2 vani con annesso WC.

Il Piano Secondo-Soffitta trova accesso da una scala in metallo interna (al catasto i due piani risultano comunicanti solo con una botola, priva di scala). La soffitta è costituita da un vano adibito a camera e un ripostiglio, quest'ultimo collocato nella zona più bassa del tetto a falda. Il vano più ampio, con altezza massima 2,70 m e minima 1,40m, non risponde ai requisiti (altezza) igienico-sanitari degli ambienti residenziali (D.M. Sanità 5 luglio 1975 e s.m.i.) quindi, non può essere considerata una camera ma deve rimanere una soffitta. Nella quantificazione della superficie commerciale (quesiti 4 e 4bis) infatti, verrà considerata pertinenza accessoria (soffitta) e non un vano principale. Differentemente da quanto si evince nelle piante catastali, la soffitta presenta due finestre aggiuntive rispetto a quella già presente sulla facciata di ingresso (est) e più precisamente una finestrella sulla facciata ovest e una nel tetto.

Come desumibile sia dalle planimetrie catastali, sia dal sopralluogo effettuato, l'unità immobiliare confina:

- **NORD:** unità immobiliare di altra proprietà;
- **SUD:** unità immobiliare di altra proprietà;



- EST: Via Gala;
- OVEST: unità immobiliare di altra proprietà.

### **Risposta al quesito 2 bis**

Per l'esatta individuazione del bene staggito si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto edita dalla Provincia di Foggia e lo stralcio di mappa catastale [REDACTED]

### **Risposta al quesito 3**

Il lotto oggetto di esecuzione, è ubicato in un complesso edilizio (di epoca precedente il 1940) sito nell'area Nord-Ovest dell'abitato di Pietramontecorvino (FG) e si compone di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione posta ai piani terra, primo e secondo di un fabbricato urbano sito alla Via Gala n. 77 e n.79.

L'intero corpo di fabbrica presenta struttura portante in muratura di pietra irregolare di spessore variabile 50-90 cm, solai con putrelle d'acciaio e voltine di mattoni pieni in foglio (in piano), elementi divisorii interni in forati. La copertura è a una falda inclinata rivestita con tegole di cotto e con struttura in putrelle d'acciaio e travelloni, priva di isolamento termico. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono buone, sulla facciata principale (Via Gala), con superficie esterna in pietra a vista nella fascia inferiore ed intonacata in quella superiore. Mentre, le altre due facciate visibili sono in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, con i giunti tra una pietra e l'altra parzialmente scavati dagli agenti atmosferici e una piccola zona (lato posteriore-ovest) intonacata alla meglio e comunque degradata.

L'appartamento si sviluppa su 3 piani fuori terra ed è dotato di due accessi dall'esterno, entrambi sulla Via Gala, al n.77 si accede al Piano Terra mentre, al n.79 si accede al Piano Primo.

L'abitazione ha una pianta quadrata con una sola esposizione su Via Gala, per il piano terra mentre, piano primo e soffitta presentano delle finestre di piccola entità anche sulla facciata retrostante (ovest). Al piano terra, avente un'altezza utile interna  $h=2,75$  m, l'appartamento è costituito da un unico vano soggiorno-pranzo, con angolo cottura posto frontalmente all'ingresso e annesso bagno con finestra. Salendo la scala interna, collocata frontalmente sulla destra rispetto alla porta di ingresso, si accede al primo piano. La scala, di più recente costruzione (al catasto i due piani risultano comunicanti solo con una botola), ha una struttura in c.a. con una rampa principale completata da alcuni gradini in appoggio al piano di calpestio del piano terra.

Al piano primo, avente un'altezza utile interna  $h=3,00$  m, si accede anche dalla scala esterna al civico n.79 della Via Gala. La scala esterna conduce su un balconcino dal quale ci si immette, attraversando la porta-finestra, direttamente nella camera matrimoniale. Oltre la camera suddetta,

al piano primo ritroviamo disimpegno, bagno con finestra e una camera con finestra che affaccia su un'area privata retrostante il fabbricato.

La soffitta (piano secondo) trova accesso da una scala in metallo interna (al catasto i due piani risultano comunicanti solo da una botola, priva di scala) ed è costituita da un vano adibito a camera e un ripostiglio, quest'ultimo collocato nella zona più bassa del tetto a falda. Il vano più ampio, con altezza massima 2,70 m e minima 1,40m, non risponde ai requisiti (altezza) igienico-sanitari degli ambienti residenziali (D.M. Sanità 5 luglio 1975 e s.m.i.) quindi, non può essere considerata una camera ma deve rimanere una soffitta. Nella quantificazione della superficie commerciale (quesiti 4 e 4bis) infatti, verrà considerata pertinenza accessoria (soffitta) e non un vano principale. Differentemente da quanto si evince nelle piante catastali, la soffitta presenta due finestre aggiuntive rispetto a quella già presente sulla facciata di ingresso (est), più precisamente una finestrella sulla facciata ovest e una nel tetto.

In generale, le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono scarse in quanto, al piano terra, l'unico affaccio verso l'esterno è la porta di ingresso oltre la finestrella del bagno, ma che non consente l'ingresso della luce naturale nel soggiorno-cucina. I piani superiori sono più illuminati ma la facciata sud, dalla quale dovrebbe provenire il principale apporto di luce naturale, è cieca. Inoltre, sono presenti tracce di umidità in più punti: parete in pietra naturale del soggiorno che è in parte controterra; sul soffitto della camera matrimoniale in virtù di piccole infiltrazioni che arrivano dal tetto e bagnano prima il pavimento del ripostiglio sovrastante e poi il soffitto della camera; macchie da condensa e muffe diffuse su tutto l'intradosso della copertura, che è priva di qualsiasi isolamento termico. In alcuni punti del piano secondo, si ritrovano demolizioni parziali o fori a soffitto/parete, che avrebbero dovuto consentire il passaggio di un impianto di riscaldamento con pompa di calore, che non è presente. Si riscontrano anche le mascherine di diffusione dell'aria calda posizionate a parete, ma non connesse ad alcun impianto.

Finiture interne: le pareti e i soffitti interni del piano terra, sono tinteggiati con materiale idrorepellente di colore chiaro, eccezion fatta per una parete in pietra naturale situata sulla destra entrando dall'ingresso. La parete di appoggio della cucina è rivestita in piastrelle in gres fino alla base dei pensili. Le pareti dei piani superiori sono tinteggiate con materiale idrorepellente di colore rosa carico. L'appartamento, ai piani terra e primo, ha una pavimentazione in gres di colore grigio con sfumature in chiaro-scuro, di dimensioni 40x40 cm, posate in diagonale. La pavimentazione succitata prosegue anche nei bagni, i cui rivestimenti sono realizzati a tutt'altezza con piastrelle in gres di colore grigio chiaro, di dimensioni 20x20 cm. Il pavimento della soffitta è in gres di colore chiaro, a forma di esagono irregolare. La scalinata interna, che unisce il piano terra al primo, è rivestita in piastrelle in gres color cotto, di dimensioni 20x25 cm. Mentre, la scala che conduce in



soffitta è in metallo e, in virtù del ridotto spazio a disposizione, è molto ripida e il rapporto dimensionale tra pedata ealzata non è a norma.

Tutti gli infissi sono vecchi, in legno, verniciati di bianco, con vetro singolo. Le porte interne, ove presenti, sono vecchie in legno verniciato bianco, con pannello inferiore in legno e pannello superiore in vetro smerigliato, complete di maniglie in ottone.

L'appartamento è corredato dagli impianti idrico-sanitario, fognante ed elettrico. Non è presente alcun impianto di riscaldamento a metano ma, una stufa a pellet per il piano terra e degli split con pompa di calore ai piani superiori.

Ulteriori dettagli ed informazioni possono essere reperite nella documentazione fotografica [REDACTED] e nel rilievo planimetrico [REDACTED]

L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale non coincide con lo stato di fatto, come evincibile dal confronto della stessa con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo. Nello specifico: al piano terra il vano è unico e non più due inoltre, il bagno che nella pianta catastale era riportato come ripostiglio con accesso dalla strada, risulta connesso alla zona soggiorno-pranzo mediante apertura di un vano porta nella muratura portante; al piano primo la distribuzione interna differisce da quanto riscontrato nelle piante catastali, riportanti solo 2 vani con annesso WC; la soffitta presenta due finestre aggiuntive rispetto all'unica presente nelle piante catastali. In aggiunta, nelle planimetrie catastali non si evincono scale interne di nessun tipo, ma solo botole di piccole dimensioni.

#### **Risposta al quesito 4 e 4 bis**

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle **"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"**.

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma della:

- superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) che di servizio (cantine, soffitte, posti auto coperti e scoperti, box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (questa ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (soffitte, cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori. Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

<b>LOTTO 1</b>			
<b>UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE</b>			
<b>Area Coperta</b>			
	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	<b>Altezza utile media</b>
Piano Terra		47,00 mq	2,75 m
Piano Primo		42,00 mq	3,00 m
Piano Secondo-Soffitta	37,00 mq	18,50 mq	1,75 m (min 0,80 - max 2,70)
<b>Totale</b>		<b>107,50 mq</b>	
<b>Area Scoperta</b>			
	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Superficie Commerciale</b>	
Balcone (e scala) Piano Primo	7,00 mq		
<b>Totale</b>	<b>7,00 mq</b>	<b>2,00 mq</b>	

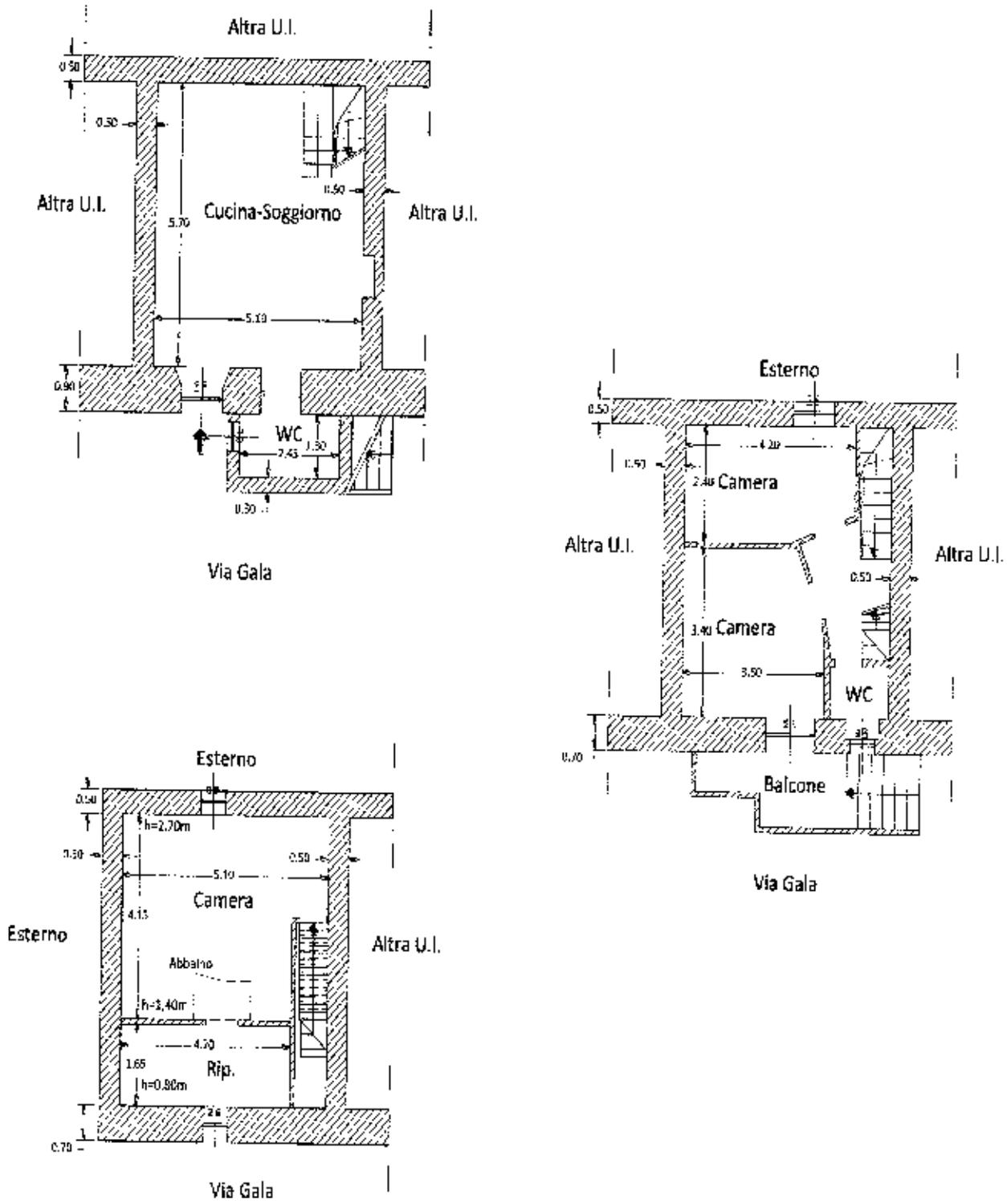
In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

Superficie Commerciale Coperta	107,50 mq
Superficie Commerciale Scoperta	2,00 mq
<b>Superficie Commerciale TOTALE</b>	<b>110,00 mq</b>

## Comune di Pietramontecorvino (FG)

Fig. 40 Part. 9 sub. 3

Pianta P. Terra (h=2,75 m) – Pianta P. Primo (h=3,00 m) – P. Soffita (hmax=2,70 m-hmin=0,80 m)



Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati, si è preferito nella fattispecie:

- mediare le valutazioni sintetiche comparative dirette dell'immobile stesso (e non di analoghi) fatte dalle Agenzie Immobiliari della zona di San Severo in cui ricadono i beni pignorati **(STIMA DIRETTA)**;
- controllare tale risultato per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare **(STIMA INDIRETTA)**.

Con l'utilizzo della prima metodologia è stato possibile "svincolarsi" dal parere dell'esperto, conoscere meglio alcune caratteristiche del posto e considerare alcuni fattori essenziali, quali la scarsa tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe a quello in oggetto, tenuto conto del periodo di recessione che investe attualmente il mercato immobiliare locale.

Con la seconda metodologia è stato possibile di contro svincolarsi dai pareri del mercato locale e controllare eventuali sbilanciamenti in eccesso o in difetto del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario interpolato nell'intervallo di confidenza dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in base alle caratteristiche possedute dal cespite da stimare.

#### **STIMA DIRETTA**

Di seguito si riportano le valutazioni dirette dell'immobile esecutato oggetto di stima fatte dalle principali Agenzie Immobiliari operanti sul territorio di Pietramontecorvino (FG): dette Agenzie (in numero di 3), sono state oggetto di una ricognizione diretta da parte del sottoscritto al fine di ottenere le valutazioni di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A ciascuna delle Agenzie consultate sono state sottoposte:

- le foto del rilievo fotografico sullo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di stima;
- la piantina di rilievo dell'immobile;
- i dati sulla superficie utile e coperta delle varie parti costitutive del bene immobiliare da valutare;
- l'indicazione che l'immobile è occupato e le sue principali caratteristiche (numero di vani, esposizione, etc.).

A tutte le valutazioni è stato attribuito lo stesso peso, per cui delle tre valutazioni ricavate dalla ricognizione è stata effettuata una media equiponderale puramente aritmetica. Alla luce dell'analisi sopra descritta, è stato possibile dedurre il valore medio in cifra tonda di seguito riportato.

Unità Residenziale	
I AGENZIA	38.000,00 €
II AGENZIA	43.000,00 €
III AGENZIA	41.000,00 €
<b>VALOR MEDIO</b>	<b>41.000,00 €</b>

#### STIMA INDIRECTA

Una valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet [www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta). Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2019 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di civile abitazione ubicata nel Comune di Pietramontecorvino, codice zona B2, oscilla tra un valore minimo di 400 €/mq ed un valore massimo di 600 €/mq [REDACTED]

Veduto lo stato di manutenzione scarso, il grado di finitura e tenuto altresì conto delle numerose problematiche che caratterizzano l'immobile, si considera il valore inferiore dell'intervallo di confidenza, equivalente a **€ 400,00 per metro quadrato**.

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la somma della superficie coperta dell'appartamento e delle superfici scoperte, i cui valori sono riportati nella tabella seguente:

Superficie Commerciale Coperta	107,50 mq
Superficie Commerciale Scoperta	2,00 mq
<b>Superficie Commerciale TOTALE</b>	<b>110,00 mq</b>

si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

$$\text{Valore Immobile} = 110,00 \text{ mq} \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 44.000,00$$

Valore quest'ultimo peraltro abbastanza prossimo al valore (€ 41.000,00) ottenuto dalla ricognizione delle agenzie immobiliari, già illustrata nel paragrafo precedente.

### Adeguamenti e correzioni

A detto valor capitale si ritiene doveroso applicare una riduzione pari al 10%, al fine di tener conto delle non conformità al catasto ed anche di eventuali difetti e vizi occulti, arrivando a determinare un **prezzo base di vendita** pari a:

**€ 44.000,00 - 10 % = € 40.000,00**

Risposta al quesito 6

<b>LOTTO 1</b>	
<b>Ubicazione</b>	Unità immobiliare ad uso civile abitazione, posta al piano terra, piano e sottopiano di un complesso edificato sito alla Via Gala, nell'area Nord-Ovest dell'abitato di Pietramontecorvino (FG).
<b>Dati Catastali</b>	Catasto fabbricati del Comune di Pietramontecorvino (FG): - Via Gala n.77- 79, foglio 40, p.lla 9, sub. 3, categoria A/3, vani 5, rendita 335,70€.
<b>Esposizioni</b>	Superficie Nuova Totale: 95,00 mq Superficie Totale: 133,00 mq Superficie Commercialmente vendibile: 111,90 mq
<b>Confini</b>	- NORD: unità immobiliare di altra proprietà; - SUD: unità immobiliare di altra proprietà; - EST: Via Gala; - OVEST: unità immobiliare di altra proprietà.
<b>Intestatari</b>	[Redacted] [Redacted] [Redacted] o la prima o comunque legale per beni in ragione della quota di 1/2 indiviso ciascuno.
<b>Stato di occupazione</b>	Immobile in uso al debitore
<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	Immobile realizzato prima del 1946 pertanto già esistente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1750/40. Lo stesso è da considerarsi legittimo sebbene privo di licenza per costruire.
<b>Agibilità</b>	Mai rilasciata
<b>Conformità catastale</b>	Planimetria catastale NON conforme allo stato dei luoghi
<b>Prezzo Base</b>	<b>€ 40.000,00</b>



**Risposta al quesito 7**

Il lotto oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo risultava occupato da [REDACTED]  
[REDACTED]

**Risposta al quesito 8**

Trattasi di unità immobiliare indipendente pertanto, privo di spese condominiali.

**Risposta al quesito 9**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, trascritto ai nn.5684/4638 in data 25/07/2017, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia in data 11/07/2017, repertorio n.5106/2017, a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]
- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta ai nn.11424/1976 in data 21/12/2007, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a seguito di rogito del Notaio [REDACTED] di Foggia del 1312/2007, repertorio 7797/1751 a favore [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] - Capitale Euro 40.000,00 - Ipoteca Euro 56.000,00 - durata 15 anni - gravante sull'immobile in oggetto.

**Risposta al quesito 10**

Dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pietramontecorvino (FG), si accerta che l'immobile risulta realizzato prima del 1940 pertanto già esistente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica n.1150/40. Lo stesso è da considerarsi legittimo, sebbene privo di licenza per costruire e risulta mancante del certificato di agibilità, in quanto mai rilasciato.



### **Risposta al quesito 11**

Il compendio staggito è risultato privo di certificazione energetica pertanto, con gli elementi raccolti in sede di sopralluogo, si è provveduto a richiedere consulenza esterna di un tecnico certificatore al fine di predisporre l'attestato di prestazione energetica APE, che ha classificato l'abitazione in Classe Energetica G, corrispondente a un consumo di 473,63 kWh/m<sup>2</sup> anno [REDACTED]

L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale NON è conforme dallo stato di fatto, come evincibile dal confronto della stessa con il rilievo eseguito in sede di sopralluogo.

### **Risposta al quesito 12**

L'immobile in oggetto è occupato a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente e pertanto rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Lo scrivente esperto, fiducioso di aver assolto a mandato conferitogli, effettua il deposito telematico del presente elaborato, rimanendo a disposizione dell'ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione si compone di n. 21 pagine e 12 allegati.

Foggia, 8 Gennaio 2020

**IL CTU**  
Ing. Francesco Di Carlo





Studio Ingegneria  
Francesco Di Carlo

Ing. Francesco Di Carlo  
+39 320 6610760  
francesco.dicarlo1983@gmail.com  
francesco.dicarlo@ingpec.eu

## TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.Es. N 378/17

promosso da:

contro:

Giudice Es.: DOTT. SSA Valentina PATTI

## INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DEPOSITATA IL 09/01/2020



IL CTU  
Ing. Francesco Di Carlo

Foggia, 15 Marzo 2022

Studio Ingegneria Francesco Di Carlo – Viale Michelangelo, 95 – 71121 Foggia



Riscontrando alle PEC inviate dal professionista delegato alla vendita Avv. Paciello Stefania, in data 11/02/2022 e 24/02/2022 [REDACTED] rispettivamente riguardanti:

1. la possibilità e gli eventuali costi di sanatoria delle difformità e/o abusi edilizi indicati in perizia (Quesito 3);
2. chiarimenti rispetto al Quesito 12;

si ritiene opportuno integrare la perizia di stima depositata in data 09/01/2020 come segue.

1. Le difformità e/o abusi edilizi riscontrati ed indicati in perizia risultano sanabili mediante pratica in sanatoria (CILA o SCIA IN SANATORIA) con un costo di circa 4.000€ tra sanzioni e costi di realizzazione pratica in sanatoria.
2. In risposta al quesito 12, per mero errore materiale si è riportata la dicitura che l'immobile in oggetto "...rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199". Mentre, l'immobile pignorato non appartiene ad Istituti Autonomi Case Popolari e pertanto NON rientra nel disposto dall'art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199. Per tale motivo, in perizia non è stato riportato l'espreso avvertimento per l'esecutato, così come disposto dal GE.

Lo scrivente esperto effettua il deposito telematico del presente elaborato, rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Foggia, 15 Marzo 2022

IL CTU  
Ing. Francesco Di Carlo

