

TRIBUNALE DI FOGGIA

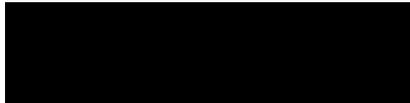
UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE PALAGANO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.400/2022 R.G. ESEC.



CONTRO



CONSULENZA DI STIMA E VALUTAZIONE
#####



PREMESSA

L'Ill.mo Dott. Michele Palagano, Giudice dell'esecuzione nella procedura in oggetto, promossa da [REDACTED]
CONTRO [REDACTED] il 16/11/2023 nominava il sottoscritto Esperto Stimatore, e, a seguito di dichiarazione telematica di accettazione di incarico e relativo giuramento di rito, veniva formalizzato l'incarico e formulati i seguenti quesiti:

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

1) Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente

riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

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

1) - 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;

2) all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari 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 orto foto per 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 vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della 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 o da 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 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 esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese 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;

f) 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, 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 questione 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;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene;

l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”;

OPERAZIONI PERITALI E ACCESSI PRESSO I COMPETENTI UFFICI

Chi scrive, dopo aver chiesto ed ottenuto la Documentazione Catastale (*Vedansi Allegati da N.1 a N.2*), il Certificato di Residenza (*Vedansi Allegati da N.3 a N.3F e N.4*), e l'Estratto dell'Atto di Matrimonio della Esecutata (*Vedasi Allegato n.5*), inviava Raccomandata e PEC del 1/12/2023 per l'inizio delle operazioni peritali da effettuarsi il successivo 19/12/2023 (*Vedansi Allegati N.6 e N.6A*).

In tale data riscontrava l'inesistenza del numero civico riportato nelle visure e, dopo ricerche sia presso il Comune di Peschici che in prossimità dell'abitato della vecchia Via, accertava la variazione della toponomastica in Via Borgo Nuovo n.7.

Dopo alcune ricerche per la verifica della residenza effettiva della  , reinviava la comunicazione per l'inizio delle operazioni peritali con PEC e “Raccomandata Celere con Prova di Consegna” il 29/01/2024 per il successivo 9 Febbraio (*Vedansi Allegati N.7 e N.7A*).

In tale data si recava con il Tecnico officiato per l'APE e riusciva a visionare l'immobile e ad effettuare i relativi Rilievi Fotografici e Metrici (*Vedansi Verbali di Sopralluogo*).

Recatosi nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune, chiedeva la visione dei titoli abilitativi del fabbricato (*anticipata tramite PEC*) in cui è ubicato l'immobile: dal Tecnico incaricato gli veniva riferita la difficoltà del reperimento di tale documentazione, la quale richiedeva tempo per la ricerca. In seguito otteneva copia dei riferimenti ai titoli abilitativi richiesti (*Vedansi Allegati N.8 N.8A e N.9*).

A seguito di tanto lo scrivente comunicava all'Ill.mo Giudice quanto sopra chiedendo una proroga che gli veniva concessa.

■ Per conseguenza

le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lesina (FG), l'Agenzia delle Entrate, nonché la documentazione in atti e quella reperita, le ricerche presso le Agenzie Immobiliari e gli Operatori di Foggia e Lesina, la richiesta e l'ottenimento delle Visure Storiche per l'Immobile e la Planimetrie Catastale, i rilievi con la Restituzione Grafica effettuata e le ulteriori informazioni acquisite in sito, consentono di rispondere ai quesiti posti, come qui di seguito riportato:

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1: “Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c.,operazioni di stima;

Il controllo dei documenti di cui all’art.567, comma 2. c.p.c. ha consentito di riscontrare la completezza e l’idoneità dei documenti ai fini della vicenda traslativa.

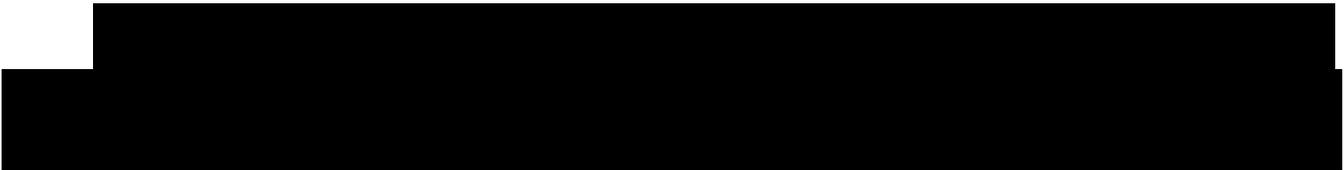
Pertanto, sulla base di quanto presente in atti attraverso il controllo del fascicolo telematico, non è risultato necessario effettuare segnalazioni in merito, allegando, inoltre, nella presente relazione, ad integrazione, la documentazione catastale ritirata (*Vedansi*) che riporta:

CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PESCHICI (FG)

(Vedansi Allegati da N.1 a N.2)

Immobile sito in PESCHICI (FG) Via Guglielmo Marconi n.58, Foglio 3, Particella 22, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, Superficie Catastale Totale: 108 m², Totale: escluse aree scoperte 105 m².

In Ditta a:



(Vedansi Allegati N.4 e N.5).

QUESITO 1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento,.....nel corso del tempo;

Dalle “Visure Storiche per Immobile” e dal confronto con la certificazione notarile risulta:

Procedura esecutiva promossa da [redacted] sede
in [redacted] nei confronti di [redacted]
nata a [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di Foggia in data [redacted] repertorio n. [redacted] e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di [redacted] e registro generale [redacted]

Gli immobili oggetto di pignoramento, in Peschici (FG) sono:

Foglio 3, Particella n.22, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, Superficie catastale: Totale 108 m², Totale escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 383,47, Via Guglielmo Marconi n. 58, Piano T.

L'Immobile, oggetto di accertamento, in catasto è in carico a [redacted]

nata a [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A [redacted] l'immobile in oggetto è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [redacted] repertorio n. [redacted]

[redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [redacted]

[redacted] al numero di registro generale [redacted] e numero di registro [redacted]

particolare da [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

A [redacted] C.F. [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto pubblico notarile di donazione accettata dal Notaio [redacted]

[redacted] repertorio n. [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di [redacted] al numero di registro generale [redacted] e numero di registro particolare [redacted] da [redacted] nato a [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile in oggetto.

A [redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile è pervenuto per atto di atto tra vivi di divisione del Notaio [redacted] del [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità immobiliare di [redacted] al numero di registro generale [redacted] e numero di registro particolare [redacted] da [redacted] nato a [redacted] ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti

FORMALITA':

Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio [redacted] ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di [redacted] e al numero particolare [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] domicilio ipotecario eletto in [redacted]

per capitale di € [redacted] oltre ad interessi e spese per' una somma complessiva di € [redacted] a carico di [redacted]

[redacted] per i diritti pari a

1/1 di piena proprietà, in Catasto al Foglio 3 Particella 22 Subalterno 4.

Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto [redacted]

[redacted] ed iscritta presso gli Uffici di

Pubblicità Immobiliare di [redacted] e al

[redacted] per capitale di

[redacted] oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € [redacted] a

carico di [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/12 di piena proprietà

sull'immobile in oggetto riportato i Catasto Urbano al Foglio 3 Particella 353

Subalterno 22, in carico a [redacted]

[redacted] per i diritti pari a 1/1 di piena

proprietà.

Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep Presso il Tribunale di

Foggia del [redacted] repertorio n. [redacted] e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità

Immobiliare di [redacted] e al

numero particolare [redacted] a favore di [redacted] con sede

in [redacted]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1

di piena proprietà.

QUESITO 1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento.....;

Dalla verifica dei “Dati Catastali” degli immobili oggetto di accertamento, gli stessi risultano corrispondenti a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (*Vedasi Fascicolo Telematico*);

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

Da informazioni assunte presso la Cancelleria dell’Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, alla data del 26/03/2024 non risulta la sussistenza di altre Procedure esecutive.

QUESITO 1) - 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

Il sottoscritto ha chiesto, in data 22/11/2023 (*Vedansi Allegati da N.3 a N.3E*) gli "ESTRATTI per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI di MATRIMONIO" ed i “CERTIFICATI DI RESIDENZA” della debitrice agli Uffici competenti del

Comune di Peschici (FG), che venivano inviati il successivo 27/11/2023 (*Vedansi Allegati N.4 e N.5*);

Nel “**CERTIFICATO ANAGRAFICO DI STATO CIVILE**” è riportato:

nel

Nel “**CERTIFICATO DI RESIDENZA**” è riportato:

Risulta iscritta all’Indirizzo VIA BORGO NUOVO N.7 – Comune di PESCHICI (*Vedasi Allegato n.4*).

QUESITO 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:

APPARTAMENTO sito in PESCHICI (FG) alla Via Borgo Nuovo n.7 in CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PESCHICI (FG) (Codice: G487) al Foglio 3, Particella n.22, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, Superficie catastale: Totale 108 m², Totale escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 383,47, Via Guglielmo Marconi n. 58, Piano T.

L’appartamento è ubicato in Pescici (FG), al piano rialzato di Via Borgo Nuovo n.7 - ex Via Marconi n.58 (*come riportato in Catasto*), a sinistra del pianerottolo di riposo, dopo le scale dell’androne di ingresso (*Vedansi Report Fotografico ed Allegati n.2 e Restituzione Grafica = Allegato N.14*);

In Ditta a:



L'immobile fa parte di un fabbricato, in PESCHICI (FG), che si eleva su cinque piani fuori terra su Via Borgo Nuovo, ove è ubicato l'ingresso, oltre ad un piano interrato nella parte retrostante, alla quale si accede tramite una stradina in discesa, che porta ad uno slargo condominiale (*Vedansi Fascicolo Fotografico*).

Il Fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n.44 del 18/06/1966, i lavori sono iniziati il 20/06/1966 ed ultimati il 15/03/1968, con abitabilità del 15/09/1968, il tutto in Ditta a Raffaele D'AMATO (*Vedasi Allegato n.9*);

L'IMMOBILE CONFINA

con l'androne condominiale;

con Via Borgo Nuovo, sulla quale si affaccia con n.3 finestre;

con la stradina laterale di accesso (*a Sx di chi guarda il fabbricato*) alla parte retrostante in fabbricato;

e, nella parte retrostante, con area condominiale sulla quale prospetta tramite il balcone ad angolo (*Vedansi Allegato n.13 = Rilievo Fotografico ed Allegati N.2 e Allegato n.14 = Restituzione Grafica*).

Come sopra riportato, da notizie assunte in loco, il fabbricato che contiene l'immobile de quo, è costituito in "Condominio" ed è denominato "Condominio Palazzo Damato" (*Vedansi Allegati n.10, N.11 e N.12*).

Dai documenti contabili ricevuti risulta un debito da corrispondere per le spese condominiali, in proporzione alle quote millesimali, pari ad €2.519,03 (*comprensivo di residui riportati da annualità precedenti*) (*Vedansi Allegati N.10 e n.11*);

Il tutto, per quanto è stato possibile riscontrare, a riscontro cartaceo su eventuali formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni”.

QUESITO 2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari 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 e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od orto foto per localizzazione del bene/i staggito/i;

Lo scrivente ha ricercato sul Sito dello "SPORTELLO TELEMATICO UNIFICATO DELLA PROVINCIA DI FOGGIA" nella parte dedicata alla "Consultazione Cartografica", le zone inerenti il fabbricato de quo;

Di conseguenza, a stralcio, ha effettuato la relativa copia a colori della sovrapposizione CATASTO-ORTOFOTO, che si inserisce negli allegati come qui di seguito:

Allegato N.15 = ORTOFOTO (*Vedasi*);

Allegato N.16 = VISTA AEREA (*Vedasi*);

Allegato N.14 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi in scala 1:100

(Vedasi);

QUESITO 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;

Come sopra riportato:

L'immobile staggito fa parte di un fabbricato in Peschici (FG) originariamente censito alla Via Marconi n.58 *(Come riportato in Catasto)*, il cui indirizzo, attualmente, risulta Via Borgo Nuovo n.7;

in CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PESCHICI (FG) *(Codice: G487)*
al Foglio 3, Particella n.22, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, Superficie catastale: Totale 108 m², Totale escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 383,47, Via Guglielmo Marconi n. 58, Piano T.

L'appartamento oggetto di accertamento è ubicato al piano rialzato, a sinistra del pianerottolo di riposo, dopo le scale dell'androne di ingresso (*Vedansi Fascicolo Fotografico = Allegato n.13 ed Allegati N2 e N.14*).

In Ditta a

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Il Fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n.44 del 18/06/1966, i lavori sono iniziati il 20/06/1966 ed ultimati il 15/03/1968, con abitabilità del 15/09/1968, il tutto in Ditta a Raffaele D'AMATO (*Vedasi Allegato n.9*);

Qui di seguito si riporta la descrizione dell'unità immobiliare:

L'appartamento si compone di: ingresso, ripostiglio, soggiorno, corridoio, cucina, bagno e tre camere da letto (*Vedansi Allegato N.14 = Restituzione Grafica, Allegato N.13 = Fascicolo Fotografico e Allegato n.2*).

Completa l'appartamento un balcone ad angolo che affaccia sia sulla stradina che mena al cortile retrostante, che sullo stesso cortile. Al balcone si accede sia dalla cucina che dalla camera da letto situata a Nord (*Vedansi Allegato N.14 = Restituzione Grafica e Allegato N13 = Fascicolo Fotografico*);

La pavimentazione, in tutto l'appartamento, è in marmette fuori-vaglio delle dimensioni pari a circa cm.40,00 X cm.40,00 di diverso colore nelle stanze (*tonalità marrone chiaro e scuro*), tranne che per il bagno che è in ceramica di colore celeste delle dimensioni pari a cm.30,00 X cm.20,00; Il rivestimento del bagno è delle stesse

dimensioni e colore, posizionato fino ad una altezza di circa m.2,70 – i sanitari (*lavabo, vaso, bidet e doccia*) sono di colore bianco (*Vedansi Foto*).

La camera da letto a nord ha il pavimento in laminato plastico sovrapposto all'esistente (*Vedansi foto*).

La cucina ha il rivestimento delle dimensioni pari a circa cm.8,00 X cm.15,00, fino ad una altezza di circa m.2,50 (*Vedasi Report Fotografico*);

Il balcone ha la pavimentazione di colore marrone chiaro delle dimensioni pari a circa cm.13,00 X cm.21,00 (*Vedasi Report Fotografico*);

Le pareti sono dipinte di colore bianco (*Vedansi Report Fotografico*);

Le porte interne sono in legno color noce e nella cucina è posizionata una porta scorrevole;

Gli infissi esterni sono in anticorrodal marrone monovetro, con cassonetti in legno ed avvolgibili in plastica (*Vedansi Foto*);

L'immobile, anche se è provvisto di riscaldamento autonomo con radiatori, durante il sopralluogo è risultato mancante della caldaia e, di conseguenza, inattivo: pertanto non si è potuto verificarne il funzionamento;

L'appartamento è provvisto di impianto idrico, fognario ed elettrico (*obsoleti*) e allacciati alla rete cittadina;

L'altezza interna è di circa m.2,90

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi, de visu, alquanto “Mediocre”, e ha evidenziato la fatiscenza delle ringhiere del balcone (*Vedansi Fascicolo Fotografico e Restituzione Grafica = Allegato N.14*).

Per quanto attiene le parti esterne e comuni del fabbricato, da indagini effettuate sempre "De Visu", non si sono riscontrati segni di deterioramento delle finiture e/o vizi che possano diminuire l'idoneità all'uso per cui è stato previsto (*Vedansi Report Fotografico*), e, da informazioni assunte in loco, è stato oggetto di ripristino dei prospetti di facciata la cui data non è stato dato sapere (*Vedansi Report Fotografico*).

QUESITO N.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 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;

QUESITO 4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati

dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

Il dettaglio delle superfici (*mq*), riportato nella seguente tabella riepilogativa, evidenzia le quantità rilevate, ragguagliandole a quelle di riferimento residenziali con l'utilizzo di opportuni "Coefficienti di Omogeneizzazione" per la determinazione delle superfici accessorie dirette - con riferimento all'Agenzia delle Entrate - ALLEGATO 2) M.B.D. dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare - (*con riferimento anche all'allegato "C" del D.P.R. N.138/98 ed alle norme UNI EN*) considerando l'estensione dei Vani Principali e di quelli a Servizio Diretto e le Superfici delle Pertinenze Esclusive definite di Ornamento.

APPARTAMENTO UBICATO IN PESCHICI (FG), AL PIANO RIALZATO DI VIA BORGO NUOVO N.7 (*EX VIA GUGLIELMO MARCONI N.58*);

CENSITO IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PESCHICI (*FG*) (*CODICE: G487*) AL FOGLIO 3, PARTICELLA N.22, SUBALTERNO 4, CATEGORIA A/3, CLASSE 1, CONSISTENZA 5,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE: TOTALE 108 M², TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 105 M², RENDITA € 383,47, VIA GUGLIELMO MARCONI N. 58, PIANO T.;

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq.)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)
APPARTAMENTO	≡ 105,00	1,00	≡ 105,00
BALCONE	≡ 10,00	30%	≡ 3,00

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE - APPARTAMENTO +
BALCONE (mq.105,00 + mq.3,00) = MQ.108,00;**

La stima del bene viene effettuata attraverso l'esame comparativo di immobili compravenduti aventi stesse condizioni oggettive e/o di sito e con caratteristiche intrinseche equivalenti a quelli in cui si trova l'immobile in questione;

Lo scrivente, a tal proposito, evidenzia che pur se si è in presenza della crisi attuale del mercato edilizio, nella valutazione dell'appartamento oggetto di stima, ha considerato il particolare mercato edilizio di PESCHICI (FG), essendo un suggestivo borgo di mare abbarbicato sulla roccia, situato nel punto più a Nord del Gargano e dell'intera Puglia, e, per conseguenza, è molto ambito come meta non solo turistica, nel periodo estivo, ma, altresì, come opportunità immobiliari, atteso, come è notorio, che la cittadella offre una vasta gamma di attività che coinvolgono musica, gastronomia, e cultura, rendendola, in questo particolare momento storico, un luogo molto visitato durante le festività, attirando possibili acquirenti che amano il Gargano.

A tal riguardo, con l'applicazione di opportuni coefficienti, si tiene conto della loro ubicazione, del loro stato di conservazione, della viabilità, dei collegamenti urbani, della vetustà, nonché di una valutazione relativa ad eventuali finiture interne e/o esterne.

Pertanto, con tutte le considerazioni tutte innanzi indicate e con riferimento alla Banca Dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" riferite all'Anno 2023 - Semestre 2 - del Comune di PESCHICI (FG) (*Vedasi Allegato N.18*), sulla base delle indagini di mercato, dei rilievi, delle consistenze individuate e sopradescritte (*livello di piano, consistenza delle finiture, distanza dal centro, appetibilità, stato di fatto, ecc. ecc.*), nonché dello stato di manutenzione e di conservazione del complesso edilizio e delle condizioni in cui è stato riscontrato l'appartamento **risulta:**

Con una altezza interna (*Appartamento*) pari a circa m.2,90, una **Superficie Interna Netta** (*Net Internal Area = misurata al netto delle murature sia perimetrali che interne*) di circa mq.90,00 - oltre a \cong mq.10,00 di balcone (*circa calpestabili*), che sviluppa, come da tabella sopra riportata, una **Superficie Commerciale** pari a circa **mq.108,00**.

Con le stesse considerazioni sopra riportate il valore può essere determinato considerando: la media dei valori desunti dalle pubblicazioni di agenzie immobiliari, dalle indagini di mercato con riferimento ad immobili simili, dall'adeguamento mediante la relazione con i correttivi (*vetustà, destinazione,*

ubicazione, conservazione, illuminazione, areazione, affacci, efficienza energetica ecc.) risultato pari ad un Coefficiente di 0,90, espressione delle caratteristiche proprie sia dell'edificio che della unità immobiliare oggetto di stima, da cui deriva un prezzo unitario di riferimento pari a circa €/mq.1.400,00 (DICONSI EURO MILLEQUATTROCENTO/00).

Moltiplicando, pertanto, il suindicato valore unitario per la Superficie Commerciale sopra calcolata dell'appartamento (*compreso il Balcone*), si ha il valore complessivo del Lotto Unico:

mq.108,00 X €/mq.1.400,00 X 0,90 = €.136.080,00 ARROTONDABILI AD EURO 136.000,00 (DICONSI EURO CENTOTRENTASEIMILA(00));

4. “.....adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi....”

Si ritiene di praticare una riduzione forfettaria del 5% per assenza garanzia da vizi per l'appartamento suindicato.

Pertanto il valore del appartamento sopraindicato al netto della suindicata decurtazione nello stato di fatto in cui si trova risulta pari a:

€.136.000,00 – (0,05 X €.136.000,00) €.6.800,00 = €.129.200,00

ARROTONDABILI AD €.129.000,000

(DICONSI EURO CENTOVENTINOVEMILA/00);

QUESITO N.5 alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto

dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

L'immobile, così come si evince da quanto sopra riportato, costituito da un Appartamento, non è frazionabile e costituisce **AUTONOMO UNICO LOTTO**.

Pertanto il valore dell'intero è pari ad €.129.000,000

(DICONSI EURO CENTOVENTINOVEMILA/00);

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

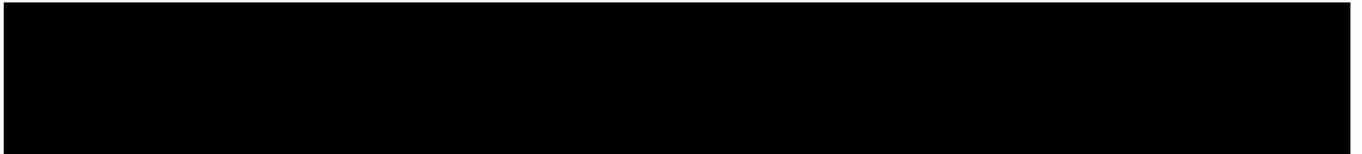
Per quanto riguarda la risposta al sopra riportato quesito n.6, nel rimandare anche alla lettura delle risposte al quesito n.2, si specifica quanto segue:

Il compendio immobiliare, come sopra sottolineato, è costituito da un Unico Lotto e cioè:

APPARTAMENTO sito in PESCHICI (FG) alla Via Borgo Nuovo n.7 in CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PESCHICI (FG) (Codice: G487) al Foglio 3, Particella n.22, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, Superficie catastale: Totale 108 m², Totale escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 383,47, Via Guglielmo Marconi n. 58, Piano T.

L'appartamento è ubicato al piano rialzato di Via Borgo Nuovo n.7 ex Via Marconi n.58 (*come riportato in Catasto*), a sinistra del pianerottolo di riposo, dopo le scale dell'androne di ingresso (*Vedansi Allegato n.13 = Rilievo Fotografico ed Allegati n.2 e n.14 = Restituzione Grafica*);

In Ditta a:



L'immobile fa parte di un fabbricato, in PESCHICI (FG), che si eleva su cinque piani fuori terra su Via Borgonuovo, ove è ubicato l'ingresso, oltre ad un piano interrato nella parte retrostante, alla quale si accede tramite una stradina in discesa, che porta ad uno slargo condominiale (*Vedansi Allegati N.2, N.13 e N.14*).

Il Fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n.44 del 18/06/1966, i lavori sono iniziati il 20/06/1966 ed ultimati il 15/03/1968, con abitabilità del 15/09/1968, il tutto in Ditta a Raffaele D'AMATO (*Vedasi Allegato N.9*);

L'APPARTAMENTO CONFINA

con androne condominiale, con Via Borgo Nuovo, sulla quale prospetta con n.3 finestre, con stradina laterale di accesso alla parte retrostante del fabbricato e, nella parte posteriore con area condominiale, sulla quale si affaccia tramite il balcone ad angolo (*Vedansi Allegato N.2, Allegato n.13 = Fascicolo Fotografico e Allegato nN.14 = Restituzione Grafica*).

Come sopra riportato, da notizie assunte in loco, il fabbricato che contiene l'immobile de quo è costituito in "Condominio" denominato "Condominio Palazzo Damato" (*Vedansi Allegati N.10, N.11 e N.12*).

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.108,00

Per un Prezzo base, considerata anche la suindicata riduzione forfettaria del 5%, pari ad 129.000,00 (*DICONSI EURO CENTOVENTINOVEMILA/00*).

QUESITO N.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 (*ICI/IMU*) con l'indicazione, se occupati da terzi.....);

L'Appartamento oggetto di stima durante i sopralluoghi è risultato occupato dalla [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Lo scrivente durante i sopralluoghi ha potuto verificare, attraverso i documenti contabili condominiali un debito da corrispondere per le inerenti spese, comprensive dei consumi idrici, in proporzione alle quote millesimali, pari ad €2.519,03 (*comprensivo di residui riportati da annualità precedenti*) (*Vedasi Allegato N.11*);

Inoltre gli è stata consegnata una bolletta pagata all'"ENEL ENERGIA SPA di €252,33 (*Vedasi Allegato N.19*).

Il tutto, per quanto è stato possibile riscontrare, a riscontro cartaceo su eventuali formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni".

QUESITO N.8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.....

QUESITO N.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;

Come sopra riportato, da notizie assunte in loco, il fabbricato che contiene gli immobili de quibus è costituito in "Condominio" denominato "Condominio Palazzo Damato" (*Vedansi Allegati N.10 e N.12*):

Dai documenti contabili ricevuti risulta un debito da corrispondere per le spese condominiali, in proporzione alle quote millesimali, pari ad €2.519,03 (*comprensivo di residui riportati da annualità precedenti*) (*Vedasi Allegato N.11*);

Il tutto, per quanto è stato possibile riscontrare, a riscontro cartaceo su eventuali formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni".

Informazioni seguite da riscontri cartacei su **eventuali formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni"**.

QUESITO N.10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,.....;

APPARTAMENTO sito in PESCHICI (FG) alla Via Borgonuovo n.7 in CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PESCHICI (FG) (*Codice: G487*) al Foglio

3, Particella n.22, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, Superficie catastale: Totale 108 m², Totale escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 383,47, Via Guglielmo Marconi n. 58, Piano T. L'appartamento è ubicato al piano rialzato di Via Borgonuovo n.7 ex Via Marconi n.58 (*come riportato i Catasto*), a sinistra del pianerottolo di riposo, dopo le scale dell'androne di ingresso (*Vedansi Allegati*).

Il Fabbricato, nel quale è ubicato l'appartamento oggetto di Stima, è stato realizzato con Licenza Edilizia n.44 del 18/06/1966, i lavori sono iniziati il 20/06/1966 ed ultimati il 15/03/1968, con abitabilità del 15/09/1968, il tutto in Ditta a Raffaele D'AMATO (*Vedasi Allegato n.9*).

QUESITO N.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 esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Lo scrivente ha dato incarico ad un Tecnico Certificatore il quale ha redatto l'APE per l'immobile sopra descritto, che viene compiegato che nell'Allegato N.20 riporta la **CLASSE ENERGETICA «F»**



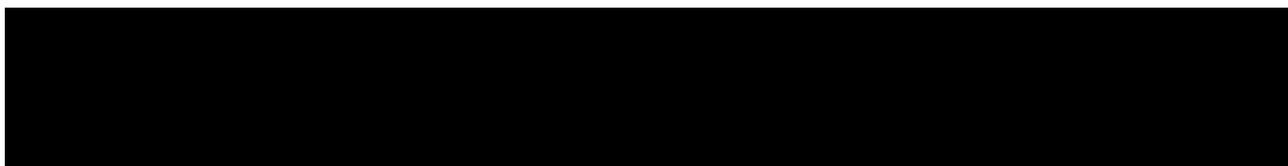
SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

BENE PIGNORATO: UNICO LOTTO = APPARTAMENTO:

APPARTAMENTO sito in PESCHICI (FG) alla Via Borgo Nuovo n.7 in CATASTO FABBRICATI COMUNE DI PESCHICI (FG) (Codice: G487) al Foglio 3, Particella n.22, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 5,5 Vani, Superficie catastale: Totale 108 m², Totale escluse aree scoperte 105 m², Rendita € 383,47, Via Guglielmo Marconi n. 58, Piano T.

L'appartamento è ubicato al piano rialzato di Via Borgo Nuovo n.7 ex Via Marconi n.58 (*come riportato in Catasto*), a sinistra del pianerottolo di riposo, dopo le scale dell'androne di ingresso (*Vedansi Allegato n.13 = Rilievo Fotografico ed Allegati n.2 e n.14 = Restituzione Grafica*);

In Ditta a:



L'immobile fa parte di un fabbricato, in PESCHICI (FG), che si eleva su cinque piani fuori terra su Via Borgonuovo, ove è ubicato l'ingresso, oltre ad un piano interrato nella parte retrostante, alla quale si accede tramite una stradina in discesa, che porta ad uno slargo condominiale (*Vedansi Allegati N.2, N.13 e N.14*).

Il Fabbricato è stato realizzato con Licenza Edilizia n.44 del 18/06/1966, i lavori sono iniziati il 20/06/1966 ed ultimati il 15/03/1968, con abitabilità del 15/09/1968, il tutto in Ditta a Raffaele D'AMATO (*Vedasi Allegato N.9*);

L'APPARTAMENTO CONFINA

con androne condominiale, con Via BorgoNuovo, sulla quale prospetta con n.3 finestre, con stradina laterale di accesso alla parte retrostante in fabbricato e, nella parte retrostante con area condominiale, sulla quale si affaccia tramite il balcone ad angolo (*Vedansi Allegato N.2, Allegato n.13 = Fascicolo Fotografico e Allegato nN.14 = Restituzione Grafica*).

Come sopra riportato, da notizie assunte in loco, il fabbricato che contiene gli immobili de quibus è costituito in "Condominio" denominato "Condominio Palazzo Damato" (*Vedansi Allegati N.10, N.11 e N.12*).

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.108,00

Per un Prezzo base, considerata anche la suindicata riduzione forfettaria del 5%, pari ad 129.000,000 (DICONSI EURO CENTOVENTINOVEMILA/00).

CLASSE ENERGETICA APPARTAMENTO «F».



In ogni caso all'interessato all'acquisto l'onere di verificare preventivamente, ove ritenuto necessario, l'eventuale maturazione di ulteriori consuntivi e/o oneri scoperti nel periodo opponibile all'acquirente.



Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'intento di aver pienamente assolto all'incarico affidatogli, lo scrivente, nel ringraziare per la fiducia concessagli, resta a completa disposizione per ogni delucidazione e/o precisazione.

FOGGIA 29/03/2024

Con Osservanza
L'Esperto di Stima
(*arch. Giovanni Tricarico*)



IN ALLEGATO:

Allegati da N.1 a N.2A = Visura storica per immobile e Planimetria Catastale;

Allegati da N.3 a N.5 = Richieste Estratti di Matrimonio e Certificato di Residenza e la relativa documentazione;

Allegati da N.6 e N.6A = A.R. e PEC per l'inizio operazioni peritali;

Allegati N.7 e N.7A = A.R. e PEC rinnovo comunicazione per l'inizio operazioni peritali;

Allegati N.8 e N.8A = PEC Richiesta "Accesso Agli atti" al Comune di Peschici (FG);

Allegato N.9 = Riferimenti Titoli abilitativi;

Allegato N.10 = Copia Tabelle Millesimali;

Allegato N.11 = Copia Bilancio Individuale;

Allegato N.12 = Copia Regolamento Condominiale;

Allegato N.13 = Fascicolo Fotografico;

Allegato N.14 = Restituzione Grafica Appartamento Via Borgo Nuovo N.7 – PESCHICI (FG);

Allegato N.15 = ORTO FOTO;

Allegato N.16 = VISTA AEREA;

Allegato N.17 = Proposte Agenzie Immobiliari;

Allegato N.18 = COPIA BANCA DATI OMI;

Allegato n.19 = Copia Bolletta ENEL;

Allegato N.20 = APE;

VERBALI DI SOPRALLUOGO