

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

N. 309/2018 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, dicembre 2020



TRIBUNALE DI FOGGIA

Relazione di consulenza tecnica relativa alla procedura esecutiva immobiliare **N.**

309/2018 Reg. G. Es. promossa da:

contro

G. E.

-----oo0oo-----

PREMESSE

La sottoscritta

, veniva nominata dalla S.V.I. Consulente Tecnico d'Ufficio, in quanto esperto per la stima dei beni nella procedura in epigrafe.

La stessa ha prestato giuramento nell'udienza del 17/09/2020, nella quale il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Il sopralluogo presso gli immobili pignorati (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) si è svolto regolarmente in data 02/10/2020 con la completa collaborazione della parte esecutata. (All. A – Verbale di sopralluogo)

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti 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;
- 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 contenuto¹⁾) 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 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'immobile²⁾;
- 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 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 beni³ 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;

- 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 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 condominiale⁴, 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



limitano 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 di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'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:

- 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 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 dei 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;

NOTE: 1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà automaticamente integrare la documentazione ipocatastale.

2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3 L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi 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.

4 Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di

assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*.

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato il sopralluogo (All. A) presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate (FG);
- l'Ufficio Stato Civile del Comune di Campobasso;
- le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la sottoscritta redigeva la presente relazione.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE:

- 1) **Abitazione di tipo economico** sita in San Paolo di Civitate (FG) alla Via Virgilio n. 1, primo piano, vani 4 riportato in Catasto Fabbricati al **Foglio 33 P.IIa 205 sub. 3**;
- 2) **Abitazione di tipo economico** sita in San Paolo di Civitate (FG) alla Via Virgilio n. 1, secondo e terzo piano, vani 5,5 riportato in Catasto Fabbricati al **Foglio 33 P.IIa 205 sub. 4**;
- 3) **Lastrico solare** sito in San Paolo di Civitate (FG) alla Via Virgilio n. 1, riportato in Catasto Fabbricati al **Foglio 33 P.IIa 205 sub. 2**;

Nota di trascrizione del pignoramento del 06/07/2018 ai nn. 5667/4624.

Si precisa che nella planimetria catastale del sub. 2 oltre al lastrico solare di mq. 95, sussiste anche il vano scala di collegamento del piano terra con il primo piano, ma allo stato attuale il subalterno 2 è composto dal solo vano scala, poiché i subalterni 3 e 4 sono stati costruiti sul lastrico solare.

Il CTU ritiene che all'epoca dell'accatastamento delle nuove unità (sub. 3 e 4) andava soppresso il sub. 2 e costituito un bene comune non censibile riportando il solo vano scala in comune al piano terra, primo e secondo piano, in questo modo anche le due abitazioni al 1° e 2° piano (sub. 3 e 4) avrebbero potuto costituire due lotti separati.

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo telematico della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito n. 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative dell'immobile pignorato** nel ventennio anteriore al pignoramento:

dalla data del 26 ottobre 1994

alla data del 6 luglio 2018

Gli immobili pignorati appartengono il

per l'intera piena proprietà in *regime*

di comunione legale dei beni, in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio

Rep. N. 1261, trascritto a Foggia il

11/11/1994 Reg. Gen. 8143 Reg. Part. 6627. Con il suddetto atto il sigr

acquistava la piena proprietà del lastrico solare in primo piano riportato

in catasto al foglio 33, p.la 205 sub 2, via Virgilio n.1, p.t-1, dai signori

I072Z), coniugi in regime di comunione legale. (All. B: Atto di compravendita)

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze.

Gli immobili risultano censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) come di seguito:

- 1) Abitazione al **Foglio 33 p.IIa 205 sub. 3**, Categoria A/3, cl. 3, vani 4, R.C. €. 309,87, via Virgilio n. 1, piano 1;
- 2) Abitazione al **Foglio 33 p.IIa 205 sub. 4**, Categoria A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. €. 426,08, via Virgilio n. 1, piano 2-3;
- 3) Lastrico solare al **Foglio 33 p.IIa 205 sub. 2**, mq.95, via Virgilio n. 1, piano T-1;

Risposta al quesito n. 1 quinquies

Il SIG.

I158W) risulta coniugato dal 30/08/1992

Sull'estratto dell'atto di matrimonio risulta la seguente ANNOTAZIONE: con atto in data 18/06/2002 a rogito del notaio _____ del distretto notarile di Foggia e Lucera gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(All. C - Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

- 1) **Abitazione al primo piano** con accesso al piano terra dal vano scala comune (sub. 2) di via Virgilio n. 1.

L'abitazione è composta da un ingresso che disimpegna un ampio soggiorno-cucina, una camera da letto ed un bagno, tutti i vani affacciano su un unico balcone ad L prospiciente su via H. Lombardi angolo via Virgilio.

- 2) **Abitazione al secondo e terzo piano** con accesso al piano terra dal vano scala comune (sub. 2) di via Virgilio n. 1.



L'abitazione, dislocata su due livelli, è composta:

- al secondo piano da un ampio soggiorno-pranzo con scala interna che porta al piano superiore, due camere da letto ed un bagno, tutti i vani affacciano su un unico balcone ad L prospiciente su via H. Lombardi angolo via Virgilio;
- al terzo piano (sottotetto) da un piccolo ripostiglio sul vano scala, due locali di sgombero, di cui uno attrezzato a cucina con camino, un bagno ed un terrazzino a livello, prospiciente su via H. Lombardi.
- **L'intero fabbricato** confina a nord con Via H. Lombardi, a ovest con p.lla 179 e a sud con p.lla 522 del foglio 33, ad est con via Virgilio, salvo altri.

Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) come di seguito:

- 1) Abitazione al **Foglio 33 p.lla 205 sub. 3**, Categoria A/3, cl. 3, vani 4, R.C. €. 309,87, via Virgilio n. 1, piano 1;
- 2) Abitazione al **Foglio 33 p.lla 205 sub. 4**, Categoria A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. €. 426,08, via Virgilio n. 1, piano 2-3;
- 3) Lastrico solare al **Foglio 33 p.lla 205 sub. 2**, mq.95, via Virgilio n. 1, piano T-1;

Intestati:

-
proprietà in regime di comunione dei beni.

-
B519N) proprietà in regime di comunione dei beni.

(All. D: Visura catastale)

Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale (fabbricato individuato con **p.lla 205** del foglio 33 Comune di San Paolo di Civitate (FG); l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con



il catastale ed il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

▪ Descrizione:

Gli immobili da valutare occupano una porzione di un più ampio fabbricato costituito da quattro piani fuori terra (piano terra, 1° piano, 2° piano e 3° piano) nel Comune di San Paolo di Civitate (FG) in via H. Lombardi angolo via Virgilio, in un contesto residenziale poco distante dal centro del paese.

Il fabbricato è stato costruito in due momenti differenti e precisamente il piano terra con la scala di accesso al primo piano (allora lastrico solare) è stato realizzato con Concessione Edilizia N. 90 del 7/10/1986 mentre i tre piani sovrastanti sono stati realizzati con Concessione Edilizia N. 63 del 30/06/1994.

Il fabbricato presenta struttura portante in cemento armato, copertura a falde e facciate esterne intonacate e pitturate al piano terra, e rivestite con mattoni a faccia vista ai piani superiori.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres porcellanato, le pareti sono intonacate a civile e pitturate, la scala e i pianerottoli di arrivo sono in pietra; i pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle di ceramica. I bagni sono dotati di tutti i sanitari, con la presenza del box doccia o della vasca. Gli infissi interni sono in legno tamburato mentre gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro con camera isolante, dotati di tappare.

Gli immobili sono dotati di doppia esposizione su via H. Lombardi e su via Virgilio, tutti gli ambienti risultano aerati ed illuminati direttamente da finestre e/o da porta-finestra.

Gli immobili sono dotati di impianto elettrico e citofonico; di impianto idrico-fognante, di riscaldamento e di climatizzazione. L'impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria è unico per tutte e due le abitazioni ed è alimentato da un'unica caldaia a gas metano posta nell'immobile al primo piano.

Per l'impianto elettrico, non è stato possibile accertare la dotazione delle prescritte Dichiarazioni di Conformità, per cui si stima un costo di €. 1.200,00 per l'adeguamento dello stesso ed il rilascio da parte di personale qualificato delle relative Dichiarazioni di Conformità.

Lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili risulta buono, anche le finiture esterne si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione.
(All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)

Il piano terra (sub 2) è composto dal solo vano scala, esso occupa una superficie lorda di mq. 13,50 circa ed altezza utile interna di mt. 3,20. Il piano terra risulta difforme alla planimetria catastale in quanto oltre al vano scala è ancora riportato il lastrico solare su cui è stata realizzata la sopraelevazione.

L'abitazione al primo piano (sub 3), attualmente adibita a studio professionale ad uso dell'esecutato, è composta dal vano scala, disimpegno, soggiorno-cucina, camera e bagno, occupa una superficie lorda di mq. 98,50 circa ed altezza utile interna di mt. 2,70, oltre a mq. 27,80 circa di balcone.

L'abitazione al secondo piano (sub 4) è composta da un soggiorno-cucina, due camere da letto e un bagno, oltre ad un vano scala interno che porta al piano superiore, occupa una superficie lorda di mq. 98,50 circa ed altezza utile interna di mt. 2,70, oltre a mq. 27,80 di balcone; dal soggiorno tramite la scala interna si accede al terzo piano sottotetto (sub 4) composto da un piccolo ripostiglio su vano scala, un vano più grande attrezzato ad uso cucina con la presenza di un camino, un

vano adibito a ripostiglio ed un bagno, il tutto su una superficie lorda di mq. 93,00 circa ed altezza media ponderale di mt. 1,90, oltre a mq. 16,90 di terrazzo.

Mentre la superficie lorda con altezza utile interna maggiore di mt. 1,50 è di mq. 60,00 circa.

Lo stato di fatto dei sub. 3 e 4 risulta conforme alle rispettive planimetrie catastali ma con modifiche delle tramezzature rispetto alla Concessione Edilizia.

Risposta al quesito n. 4

Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima "sintetico-comparativo", adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del "taglio" dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo agli immobili, da intendersi a corpo e non a misura.

Nel caso specifico, nella determinazione del valore si è tenuto conto dei costi presumibili per la regolarizzazione edilizia e catastale, comprensiva di spese tecniche e oneri.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a 600,00 €/mq** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI.

Porzione di fabbricato sub 2 - sub. 3 - sub. 4



<u>Piano</u>	<u>Destinazione</u>	<u>Altezza</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Sup. lorda</u>	<u>Coeff.</u>
Sub. 2 - P.T.	Atrio-Vano scala	m. 3,20	mq. 10,95	mq. 13,50	1,00
Sub. 3 - 1° P.	Vano scala	m.2,70	mq. 11,80		1,00
1° P.	Sog-cucina	m.2,70	mq. 34,80		1,00
1° P.	Bagno	m.2,70	mq. 4,60		1,00
1° P.	Camera 1	m.2,70	mq. 14,30		1,00
1° P.	Camera 2	m.2,70	mq. 19,30		1,00
Sup. totale 1° Piano				mq. 98,50	1,00
1° P.	Balcone		mq. 27,80	mq. 27,80	0,30/0,10
Sub. 4 - 2° P.	Vano scala	m.2,70	mq. 9,20		1,00
2° P.	Disimpegno	m.2,70	mq. 2,20		1,00
2° P.	Bagno	m.2,70	mq. 7,90		1,00
2° P.	Sog-cucina	m.2,70	mq. 34,00		1,00
2° P.	Camera 1	m.2,70	mq. 19,80		1,00
2° P.	Camera 2	m.2,70	mq. 11,40		1,00
Sup. totale 2°Piano				mq. 98,50	1,00
2° P.	Balcone		mq. 27,80		0,30/0,10
Sub. 4 - 3° P.	Vano scala	m.1,90	mq. 8,50		0,00
3° P.	Ripostiglio	m.1,90	mq. 2,50		0,50
3° P.	Bagno	m.1,90	mq. 5,75		0,50
3° P.	Vano 1	m.1,90	mq. 43,60		0,50
3° P.	Vano 2	m.1,90	mq. 15,90		0,50

Sup. totale 3°Piano con H≥ 1,50 mt.	mq. 60,00	0,50
3° P. terrazzo	mq. 16,90	0,30

- coefficienti di omogeneizzazione pertinenze ad uso esclusivo:

di ornamento: balconi e terrazzi nella misura del 30% fino a 25 mq. e nella misura del 10% per la quota eccedente i 25 mq;

di servizio: cantine, soffitte, verande nella misura del 50%;

Superficie commerciale ragguagliata (vendibile):

Vano scala (sub. 2): mq. 13,50 x 1,00= **mq. 13,50**

Abitazione (sub. 3): mq. 98,50 x 1,00 + mq. 25,00 x 0,30 + mq. 2,80 x 0,10= **mq. 106,28**

Abitazione (sub. 4): mq. 98,50 x 1,00 + mq. 25,00 x 0,30 + mq. 2,80 x 0,10 +

mq. 60,00 x 0,50 + 16,90 x 0,30 = **mq. 141,35**

sommano mq. 13,50 + mq. 106,28+ mq. 141,35 = mq. 261,13 arrotondati a **mq. 261,00**

Valore di mercato degli immobili =

Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 261,00 x 600,00 €/mq.= **€. 156.600,00**

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della

vendita giudiziaria: €. 156.600,00 x 10% = €. 15.660,00

- per regolarizzazione edilizia €. 4.000,00

- per regolarizzazione catastale €. 1.200,00

- per certificazione impianto elettrico €. 1.200,00

sommano €. 22.060,00

Prezzo base=

Valore di mercato degli immobili - adeguamenti e correzioni

€. 156.600,00 - €. 22.060,00 = **€. 134.540,00**

(Euro centotrentaquattromilacinquecentoquaranta/00)

Risposta al quesito n. 6

LOTTO UNICO

Si propone un lotto unico perché gli immobili nello stato di fatto non sono indipendenti funzionalmente.

Porzione di fabbricato sito nel Comune San Paolo di Civitate (FG) in via Virgilio angolo via H. Lombardi, composto da tre unità immobiliari individuate catastalmente con il sub. 2, sub. 3 e sub. 4:

1. **Lastrico solare** (sub. 2) *non più esistente poiché i subalterni 3 e 4 sono stati costruiti sul lastrico solare, resta solo il vano scala di collegamento del piano terra con il primo piano;*
2. **Abitazione al primo piano** (sub. 3) con accesso al piano terra da vano scala comune (sub. 2) di via Virgilio n. 1, composta da un ingresso che disimpegna un ampio soggiorno-pranzo, una camera ed un bagno, tutti i vani affacciano su un unico balcone ad L prospiciente su via H. Lombardi angolo via Virgilio;
- 3) **Abitazione al secondo e terzo piano** (sub. 4) con accesso al piano terra da vano scala comune (sub. 2) di via Virgilio n. 1.

L'abitazione, dislocata su due livelli, è composta:

- al secondo piano da un ampio soggiorno-pranzo con scala interna che porta al piano superiore, due camere da letto ed un bagno, tutti i vani affacciano su un unico balcone ad L prospiciente su via H. Lombardi angolo via Virgilio;

– al terzo piano (sottotetto) da un piccolo ripostiglio su vano scala, due locali di sgombero, di cui uno attrezzato a cucina con camino, un bagno ed un terrazzino a livello, prospiciente su via H. Lombardi.

Confini: L'intero fabbricato confina a nord con Via H. Lombardi, a ovest con p.lla 179 e a sud con p.lla 522 del foglio 33, ad est con via Virgilio, salvo altri.

Dati catastali: Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di San Paolo di Civitate (FG) come di seguito:

- 1) Lastrico solare al **Foglio 33 p.lla 205 sub. 2**, mq.95, via Virgilio n. 1, piano T-1;
- 2) Abitazione al **Foglio 33 p.lla 205 sub. 3**, Categoria A/3, cl. 3, vani 4, R.C. €. 309,87, via Virgilio n. 1, piano 1;
- 3) Abitazione al **Foglio 33 p.lla 205 sub. 4**, Categoria A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. €. 426,08, via Virgilio n. 1, piano 2-3;

Intestati:

proprietà in regime di comunione dei beni.

B519N) proprietà in regime di comunione dei beni.

Consistenza: Il vano scala al piano terra (sub. 2) occupa una superficie lorda di mq. 13,50 circa.

L'abitazione al primo piano (sub 3) ha una consistenza catastale di 4 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 98,50 circa, oltre alla superficie del balcone di mq. 27,80 circa.

L'abitazione al secondo e terzo piano (sub 4) ha una consistenza catastale di 5,5 vani. Al secondo piano occupa una superficie lorda di mq. 98,50 circa oltre alla superficie del balcone di mq. 27,80 circa mentre al terzo piano occupa una superficie

lorda con altezza \geq mt. 1,50 di mq. 60,00 circa, oltre alla superficie del terrazzo di mq. 16,90 circa.

La superficie commerciale della porzione di fabbricato è pari a mq. 261,00.

Prezzo base: = €. 134.540,00 (Euro centotrentaquattromilacinquecentoquaranta/00)

Risposta al quesito n. 7

L'abitazione al primo piano (sub. 3) risulta occupata dall'esecutato che la utilizza come studio professione per la sua attività di libero professionista.

L'abitazione al secondo e terzo piano (sub. 4) risulta occupata dalla famiglia dell'esecutato come propria dimora.

Il tutto come dichiarato in sede di sopralluogo. (All. A: Verbale di sopralluogo).

Risposta al quesito n. 8

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno.

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Iscrizioni:

– Iscrizione di **ipoteca volontaria** del 29/01/2002 N.821/63 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo Numero rep. 38084 Notaio

a favore della

contro

e

Mutuo di euro 100.000,00, durata di 15 anni, ipoteca di euro 200.000,00 gravante sugli immobili foglio 33 p.lla 205 sub. 3 e sub. 4.

– Iscrizione di **ipoteca volontaria** del 13/03/2013 N.2085/161 derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito numero rep 29339/16080 Notaio

del 11/03/2013 a favore della

contro

e

Capitale di euro 1.650.000,00, durata 4 anni e 6 mesi, ipoteca di euro 800.000,00 gravante sugli immobili foglio 33 p.la 205 sub. 3 e sub. 4.

- Iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 13/06/2013 N. 4743/399 nascente da decreto ingiuntivo n. 575/2012 del Tribunale di Campobasso del 31/07/2012 a favore del

contro

Sorte capitale di euro 21.735,75 ipoteca di euro 30.000,00 gravante fra gli altri sugli immobili in oggetto per la quota di 1/2.

- Iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 19/08/2013 N. 6932/544 nascente da decreto ingiuntivo n. 505/2013 del Tribunale di Campobasso del 31/07/2013 a favore di

B519I) contro

Sorte capitale di euro 34.596,83 ipoteca di euro 50.000,00 gravante fra gli altri sugli immobili in oggetto per la quota di 1/2.

Trascrizioni:

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 06/07/2018 N. 5667/4624 nascente da pignoramento n. 3832 del 14/06/2018 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia - a favore della

contro

e

Risposta al quesito n. 10

Dal confronto delle planimetrie catastali con i rilievi eseguiti si evidenzia la seguente difformità:

Lastrico solare (sub. 2) non più esistente poiché i subalterni 3 e 4 sono stati costruiti sul lastrico solare, resta solo il vano scala di collegamento del piano terra con il primo piano.

Per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi bisognerà presentare un nuovo accatastamento per il quale si stima un costo pari a €. 1.200,00.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate (FG), risulta che il fabbricato è stato costruito in due momenti differenti e precisamente il piano terra con la scala di accesso al primo piano (allora lastrico solare) è stato realizzato con Concessione Edilizia N. 90 del 7/10/1986 mentre i tre piani sovrastanti sono stati realizzati con Concessione Edilizia N. 63 del 30/06/1994 e successiva voltura Concessione Edilizia N. 93 del 6/12/1994.

Rispetto alle suddette Concessioni Edilizie si evidenziano al primo e secondo piano una diversa distribuzione degli spazi interni con la scala di collegamento del secondo e terzo piano interna all'abitazione, mentre al terzo piano, autorizzato come unico vano sottotetto, è stata realizzata una cucina con camino, un bagno e un locale ripostiglio.

In data 08/11/1994 è stata presentata comunicazione di inizio lavori ma non risulta la comunicazione di fine lavori e la richiesta di abitabilità.

Per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna senza variazione d'uso del terzo piano sottotetto è necessario presentare una SCIA in sanatoria per la

quale si stima un importo complessivo di €. 4.000,00 per spese tecniche ed oneri.
(All. M: Concessione Edilizia N. 63 del 30/06/1994 e successiva voltura Concessione Edilizia N. 93 del 6/12/1994 con tavole di progetto)

Risposta al quesito n. 11

Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che l'immobile sia privo di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica APE.

I certificati vengono allegati alla presente relazione come Allegato N.

Risposta al quesito n. 12

Gli immobili di cui al Lotto Unico non hanno le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sono applicabili i criteri disposti dall'art.1-*quater* della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

Tipologia	Porzione di fabbricato costituita da due abitazioni.
Descrizione sommaria	<p>Vano scala al piano terra di accesso e collegamento alle abitazioni.</p> <p>Abitazione al primo piano composta da un ingresso che disimpegna un ampio soggiorno-pranzo, una camera ed un bagno, tutti i vani affacciano su un unico balcone ad L prospiciente su via H. Lombardi angolo via Virgilio;</p> <p>Abitazione al secondo e terzo piano, dislocata su due livelli, composta da un ampio soggiorno-pranzo con scala interna che porta al piano superiore, due camere</p>

	<p>da letto ed un bagno; tutti i vani affacciano su un unico balcone ad L prospiciente su via H. Lombardi angolo via Virgilio. Piano sottotetto composto da un piccolo ripostiglio su vano scala, due locali di sgombero, di cui uno attrezzato a cucina con camino, un bagno ed un terrazzino a livello, prospiciente su via H. Lombardi.</p>
Comune di ubicazione	Comune di San Paolo di Civitate (FG).
Indirizzo	Via Virgilio n. 1.
Confini	L'intero fabbricato confina a nord con Via H. Lombardi, a ovest con p.lla 179 e a sud con p.lla 522 del foglio 33, ad est con via Virgilio, salvo altri.
Estensione	<p>Il <u>piano terra</u> (sub 2) è composto dal solo vano scala, superficie lorda mq. 13,50 circa.</p> <p>L'abitazione al <u>primo piano</u> (sub 3), occupa una superficie lorda di mq. 98,50 circa, oltre a mq. 27,80 circa di balcone.</p> <p>L'abitazione al <u>secondo e terzo piano</u> (sub 4), occupa una superficie lorda di mq. 98,50 circa, oltre a mq. 27,80 di balcone al secondo piano, mentre al piano sottotetto occupa una superficie lorda di mq. 83,00 circa, e una superficie lorda con altezza utile interna maggiore di mt. 1,50 di mq. 60,00 circa, oltre a mq. 16,90 di terrazzo.</p> <p>Il tutto con una superficie commerciale pari a mq. 261,00.</p>
Dati catastali	Gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del

	<p>Comune di San Paolo di Civitate (FG) come di seguito:</p> <p>Abitazione Foglio 33 p.IIa 205 sub. 3, Categoria A/3, cl. 3, vani 4, R.C. €. 309,87, via Virgilio n. 1, piano 1;</p> <p>Abitazione Foglio 33 p.IIa 205 sub. 4, Categoria A/3, cl. 3, vani 5,5, R.C. €. 426,08, via Virgilio n. 1, piano 2-3;</p> <p>Lastrico solare Foglio 33 p.IIa 205 sub. 2, mq.95, via Virgilio n. 1, piano T-1;</p> <p>Intestati:</p> <p style="text-align: right;">proprietà in regime di</p> <p>comunione dei beni.</p> <p style="text-align: right;">proprietà in</p> <p>regime di comunione dei beni.</p>
<p>Attuali proprietari</p>	
<p>Titolo di provenienza</p>	<p>Atto di compravendita a rogito del Notaio</p> <p>in data 26/10/1994 Rep. N. 1261, trascritto a Foggia il 11/11/1994 Reg. Gen. 8143 Reg. Part. 6627.</p> <p>Il signor _____ acquistava la piena proprietà del lastrico solare in primo piano riportato in catasto al foglio 33, p.IIa 205 sub 2, via Virgilio n.1, p.t-1, dai signori _____ e _____</p>

	<p>, coniugi in regime di comunione legale.</p>
Stato di comproprietà	
Iscrizioni e trascrizioni	<p>Iscrizione di ipoteca volontaria del 29/01/2002 N.821/63 derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo Numero rep. 38084 Notain del 28/01/2002 a favore della - f contro</p> <p>Iscrizione di ipoteca volontaria del 13/03/2013 N.2085/161 derivante da atto di concessione a garanzia di apertura di credito numero rep 29339/16080 Notaio o del 11/03/2013 a favore della . : n contro</p>



Iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 13/06/2013 N. 4743/399 nascente da decreto ingiuntivo n. 575/2012 del Tribunale di Campobasso del 31/07/2012 a favore del

contro

Gravante fra gli altri sugli immobili

in oggetto per la quota di 1/2.

Iscrizione di **ipoteca giudiziale** del 19/08/2013 N. 6932/544 nascente da decreto ingiuntivo n. 505/2013 del Tribunale di Campobasso del 31/07/2013 a favore di

contro

Gravante fra gli altri sugli immobili

in oggetto per la quota di 1/2.

Pignoramento immobiliare trascritto il 06/07/2018 N. 5667/4624 nascente da pignoramento n. 3832 del 14/06/2018 – Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia - a favore della

contro

Stato di occupazione	Immobili occupati dall'esecutato.
Regolarità edilizio-urbanistica	Immobile difforme rispetto al progetto autorizzato.
Conformità catastale	Planimetria catastale del sub. 2 difforme dallo stato dei luoghi.
Abitabilità	No.
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 134.540,00 (Euro centotrentaquattromilacinquecentoquaranta/00) per l'intera proprietà.

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 29 pagine e n. 13 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Titolo di provenienza;
- Allegato C: Estratto Atto di Matrimonio;
- Allegato D: Visura catastale storica;
- Allegato E: Planimetria catastale;
- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale;
Catasto;

Ortofoto + Catasto;

Ortofoto;

- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n. 22 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto;
- Allegato L:
 - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari;
 - Borsino Immobiliare;
 - Agenzie immobiliari;
- Allegato M: Concessioni Edilizie;
- Allegato N. 1: Attestazione di Prestazione Energetica;
- N. 2: Attestazione di Prestazione Energetica

Con osservanza.

Foggia, 15 dicembre 2020

Il C.T.U.

