

TRIBUNALE DI FOGGIA
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare Reg. G. Es. n°600/2016

Promossa: **Banca Monte Paschi Siena s.p.a.**

Contro: **signora Balducci Maria Raffaella**

Giudice Delegato: **Dott. C. Caruso**



CHIARIMENTI SULLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dalle ulteriori indagini effettuate dal sottoscritto presso i pubblici uffici in merito alla provenienza del bene oggetto di stima è emerso quanto segue:

- 1 Atto di donazione del 19/11/1966 n. di rep. 48470, n° di racc. 3307 notaio Roberto Ritondella con il quale il signor Balducci Pasquale Donava ai propri figli Balducci Ruggiero e Balducci Amato quanto segue:
 - Balducci Ruggiero casa a piano primo sito nel Comune di San Ferdinando di Puglia alla via Cerignola n°62 di 75.83 m² con annesso terrazzo di 20.21 m².
 - Balducci Amato area sopraedificabile sul fabbricato esistente a piano terra sito in San Ferdinando di Puglia alla via Cerignola civico 62-64-66 di 88.44 m².
- 2 Atto di Permuta n° di rep 125911 e di racc. n° 10263 del 02/07/1979 tra il Sig. Balducci Amato e Balducci Ruggiero. Il sig. Balducci Ruggiero con questo atto di permuta riceve dal fratello Amato l'area sopraedificabile al piano terra del fabbricato sito in San Ferdinando di Puglia alla via Cerignola civici 62-64-66 di 88.44 m² ricevuti con atto di donazione di cui al punto 1.
- 3 Atto di vendita del 24/05/2006 Notaio La Manna Mario, il sig. Balducci Ruggiero, vende alla propria figlia Balducci Maria Raffaella Fabbricato a piano primo con area adiacente di 20.21 m² civico 62 distinto in catasto urbano al F. di mappa n° 7 p.lla 510 sub. 2 via Cerignola piano 1; Appartamento a piano primo con accesso da civico 62 allibrato al catasto urbano del comune di San Ferdinando di Puglia al F. 7 p.lla 510 sub. 4.

A seguito delle anomalie riscontrate presso il catasto urbano sull'immobile oggetto di stima, il c.t.u. comunicava tramite pec all'Hotel Ristorante Roma sito in San Ferdinando di Puglia in via Cerignola una visita di sopralluogo per il giorno 30/05/2023 alle ore 11.00 presso il succitato Hotel per discutere di dette anomalie. In questa occasione erano presenti oltre al c.t.u. il sig. Balducci Amato e l'avv. Carmine Di Dio.

Il c.t.u. dopo aver reso edotto i presenti su quelle che erano le anomalie riscontrate presso il catasto urbano (sovrapposizione sull'Elaborato Planimetrico dei sub 2 e 4 con il sub. 8, p.lla 510 foglio 7); Il sig. Balducci Amato preso atto della discrasia, dichiarava di voler rettificare personalmente l'errore riscontrato in catasto urbano, delegando un proprio tecnico di fiducia il quale entro 40 giorni avrebbe dovuto effettuare la variazione catastale.

Il data 28/06/2023 il sig. Balducci Amato tramite messaggio whatsapp mi comunicava che il suo tecnico di fiducia aveva provveduto ad effettuare la variazione catastale.

Il data 03/07/2023 il sottoscritto ctu tramite visura catastale prende atto dell'avvenuta variazione, di cui allega copia alla presente.

Chiarimenti posti dall'avv. Carmine Pio Di Dio in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva di cui sopra:

1. A seguito del mio accesso ho potuto riscontrare che il compendio pignorato è composto da 3 piani f.t. , ossia piano terra, piano primo e volumi tecnici con terrazzo in terzo piano, mentre lei ne indica solo due. Di conseguenza vorrà precisare lo stato dei luoghi del piano terzo f.t.;
2. all'uopo vorrà anche chiarire a che titolo descrive i seguenti beni comuni non censibili a servizio dell'abitazione per una quota condominiale pari ad 1/3:
 - scala a due rampe di salita contraddistinta dal civico 54;



- terrazzo praticabile della superficie di m² 148.13;
- ripostiglio ubicato sul terrazzo di m² 9.85;

atteso che:

- a) l'area urbana è riferita al'altra proprietà e non è oggetto di pignoramento;
 - b) la scala a due rampe, il terrazzo praticabile e il ripostiglio ivi ubicati non risultano condominiali;
 - c) solo l'accesso al piano terra del sub 2 ove si trova il vano scala è in comune con i sub. 6 e 8 vendendo gli stessi comune accesso.
3. dall'esame dell'elaborato planimetrico del 2005 (Tav. 5) e quello del 2015 (tav. 5 ter) nonché dalle planimetrie catastali attuali, non risulta menzionato graficamente il terzo piano. 3bis) lo stesso piano terzo, dallo studio del titolo abilitativo, non risulta legittimato.
- 4) Quando alla stima vorrà chiarire se le evidenze da lei segnalate in perizia e quelle da me sopra indicate, sono ricomprese nei costi già indicati per la regolarizzazione catastale ed urbanistica che riporto pedissequamente:
- progetto in sanatoria dell'intero piano primo € 2000,00;
 - variazione catastale € 1.500,00;
 - oneri per sanatoria € 2.500,00.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

1. Il terzo piano dell'abitazione negli allegati è rappresentato sulla Tav. n°3 bis ed è stato chiamato pianta piano di copertura;
 - Da indagini più approfondite l'area urbana di 219,00 m² antistante al fabbricato risulta intestata all'Hotel Ristorante Roma s.r.l., pertanto verrà stralciato dalla stima.
 - La scala a due rampe di salita contraddistinta dal numero civico 54, presso l'Agenzia del Territorio Catasto Urbano è allibrata al F. 7 p.lla 506 sub 6 (*piano T- 1-2 bene comune non censibile vano scala ai sub. 2-3-5*) beni non esegutati: sub. 3 deposito, sub. 5 Trattoria, vedi E.P. allegato;
 - Il terrazzo praticabile posto al terzo piano, della superficie di 148,13 m², con annesso ripostiglio che insiste sui sub 2 e 4 (*abitazione del piano primo oggetto di pignoramento*), non risulta censito presso il catasto urbano, e tantomeno presso l'ufficio tecnico del Comune di San Ferdinando di Puglia. Nell'atto di compravendita tra Balducci Ruggiero e Balducci Maria Raffaele del 24/05/2006 Notaio Mario Lamanna, all'art. 1 lettera B viene riportato quanto segue:



“A - Appartamento al piano primo, con area adiacente di m² 20.21 cui si accede dal portone civico 6, composto di tre vani ed accessori, confinante con la detta via, con il vano scala e con l’immobile descritto sotto la lettera B che segue ed è distinto in catasto urbano di detto Comune al foglio 7 p.lla 510 sub. 2, via Cerignola piano 1, scala 1, Catg. A/3, classe 1 consistenza 3 vani r.c. € 201.42”

“B- Appartamento a piano primo con accesso da civico n.62 composto di tre vani ed accessori, **con area libera sovrastante**; confinante con l’immobile descritto sotto la lettera A che precede, con vano scala e con la detta via; ed è distinto in catasto fabbricati di detto Comune al F. 7 p.lla 510 sub 4, via Cerignola piano primo scala 1, Catg. A/3, classe 1, consistenza 4.5 vani e con R.C. 302.13”.

Da quanto sopra descritto, nonché espressamente citato nell’atto, si evince che il terrazzo collocato a copertura dell’abitazione censita al catasto urbano con p.lla 510 sub 4 del F. 7 è di proprietà esclusiva della sig.ra Balducci Maria Raffaella ed è pari a 87,00 m²; per quanto riguarda il terrazzo con annesso ripostiglio che si trova a copertura dell’abitazione censita al catasto urbano alla p.lla 510 sub. 2 del F. 7, poiché nell’atto di compravendita non viene specificato che l’appartamento è stato venduto con l’area sovrastante, quest’ultima teoricamente dovrebbe essere ancora di proprietà del sig. Balducci Ruggiero e pertanto non verrà presa in considerazione nella valutazione di stima.

Anomalie riscontrate:

- Sul foglio di mappa n° 7 alla p.lla 510 risulta graffata un’area scoperta di circa 168 m² che sul posto risulta inesistente;
- La scala esterna ad una rampa a servizio del sub 4 p.lla 510 civico 56, ricade totalmente sulla p.lla 996 area urbana.

Di seguito viene riportato il nuovo calcolo di stima dell’abitazione:



LOTTO A

Struttura e caratteristiche:

Coefficienti di valutazione considerati:

- 1,04 – Abitazione unifamiliare
- 0,90 - Popolare condizioni scadenti
- 0,98 - Tapparelle in plastica o metallo
- 0,98 - Finestratura con vetri ordinari
- 0,75 - Età da 41 a 55 anni
- 1,00 - Senza ascensore 1° piano
- 1,01 - Riscaldamento autonomo
- 0,99 - Acqua calda autonoma
- 0,99 - Privo di impianto di aria condizionata
- 0,98 - Senza portierato né alloggio portiere
- 1,00 - Citofono apri portone
- 1,00 - Antenne singole
- 1,05 - Posti auto pari al nume di unità immobiliari
- 0,96 - 1° piano
- 1,00 - Doppia esposizione
- 1,03 - Doppi servizi
- 1,00 - Con ripostiglio

Moltiplicando tra di loro i coefficienti si ottiene il coefficiente globale di differenziazione edilizia e di destinazione dell'unità immobiliare: **0,6791** **Superficie:**

Effettiva

Commerciale

(1,00) Superficie dell'unità immobiliare	186,70 mq. x 1,00 =	186,70	
(0,25) Superficie totale dei balconi	3,48 mq. x 0,25 =	0,870	
(0,20) Sup. totale del ter. scoperto p.lla 510 sub 4	70,00 mq = 70,00 mq. x 0,20 =	14,00	
(0,25) sup. scala esterna n° 56	12,54 mq. x 0,25 =	3,14	
(0,40) sup. scala cond. n°54.....	15.80 mq/3 =.....	5.27 mq. x 0,40 =	2,1080
Superficie commerciale:	totale	206,818 mq.	

Superficie virtuale di stima = Sup. comm. x Coeff. glob. di differenziazione =
 $206.818 \times 0,6791 = 140,4501 \text{ mq.}$

Località e quotazioni:

Comune non capoluogo di provincia

Periferia

Meridione o isole (oltre 20.000 e sino a 50.000 ab.)

Per la sua natura di comune a vocazione solo agricola o a economia depressa è previsto un correttivo alla quotazione media al mq. relativa all'area geografica pari a: **0,80**

Quotazione media immobili nuovi/ristrutturati al mq: **€ 1.300,00 x 0,80 = € 1.040,00**

Stima:

Quotazione di mercato = Sup. virt. di stima x Quot. media = $140,4501 \times 1.040.000 = \text{€ } 146.068,10$



Descrizione consistenza in m² di superficie utile:

Piano Rialzato

- Pranzo.....	16.17 m ² ;
- Camera n° 1.....	11.96 m ² ;
- Camera n°2.....	17.75 m ² ;
- Camera n°3.....	17.29 m ² ;
- Camera n°4.....	11.87 <u>m²</u>
- Camera n°5	13.24 m ²
- Cucina soggiorno.....	23.27 m ²
- disimpegno n°1.....	9.85 m ²
- disimpegno n°2.....	8.63 m ²
- w.c.....	5.54 m ²
- bagno.....	<u>3.73 m²</u>
Totale	139.30 m ²

- Balcone.....3.48 m²

Pertinenze esclusiva:

- scala esterna ad una sola rampa di salita civico 56..... 12.54 m²

Pertinenza condominiale quota spettante pari a 1/3:

- scala a due rampe di salita civico n°54.....15.80 m²

- terrazzo che insiste sulla p.lla 510 sub 2-4148.13 m²



Stima n° 2: vengono applicati i valori pubblicati dall'Agenzia dell'Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: SAN FERDINANDO DI PUGLIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA DI NUOVA ESPANSIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,3	3,3	N
Box	NORMALE	400	550	L	1,7	2,2	N

Per l'abitazione di che trattasi, viene preso in considerazione il valore minimo che corrisponde ad abitazioni in pessimo stato di conservazione:

Sup. comm. di stima x valore massimo = $m^2 206,818 \times \text{€/m}^2 650,00 = \text{€ } 134.431,7$

Valore dell'abitazione = $(\text{stima1} + \text{Stima 2}) / 2 =$

Valore dell'abitazione = $(\text{€}146.068,10 + \text{€}134.431,7) / 2 = \text{€ } 140.249,90$

Al fine di regolarizzare la posizione urbanistica e catastale è necessario predisporre un progetto in sanatori S.C.I.A. e una variazione catastale, oltre alla verifica degli impianti: elettrico, gas e metano.

Per tali opere si prevedono i seguenti costi:

- progetto in sanatoria per la ricostruzione dell'intero piano primo.....€ 2.000,00;
 - variazione catastale.....€ 1.500,00;
 - oneri per sanatoria..... € 2.500,00
- Sommano € 6.000,00

Valore dell'abitazione = € 140.249,90 - € 6.000,00 = € 134.249,90.

Si allega Tav. 3bis, dove viene evidenziato la parte di fabbricato abusivo.

li 04/07/2023

Il Tecnico

(geom. Giuseppe Cappiello)

