

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare
n. 332/2022 R.G.Es.

promosso da

- contro -

Giudice: Dott. Michele Palagano

Udienza del 27/2/2024

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Gianni IAGULLI con studio in San Severo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Foggia al n° 1928 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio di codesto Tribunale al numero 285 della categoria 'Ingegneri', l'8 settembre 2023 veniva nominato Esperto nel procedimento esecutivo indicato in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Palagano. In ottemperanza a quanto disposto con il provvedimento del 2 novembre 2023, lo scrivente in data 13/11/2023, a mezzo di deposito telematico di relativo atto, accettava l'incarico e prestava il giuramento secondo la formula di rito: "giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi". Con il suddetto provvedimento l'Esperto veniva invitato dal Magistrato a rispondere ai quesiti in esso dettagliati tramite la stesura di apposito elaborato peritale.

ACCERTAMENTI PERITALI

Lo scrivente, esaminata la documentazione contenuta nel fascicolo di causa, acquisiva l'atto di pignoramento immobiliare del creditore procedente,



l'istanza di vendita degli immobili pignorati e la certificazione notarile. Sulla base dei suddetti documenti venivano esperiti presso gli uffici pubblici competenti tutti gli accertamenti atti a individuare le proprietà oggetto della procedura esecutiva. In particolare venivano effettuate indagini presso:

-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Fabbricati;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Catasto Terreni;
-) Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare;
-) Ufficio Tecnico del comune di Vieste;
-) Ufficio Stato Civile del comune di Vieste;
-) Studio notarile del dott. Lorenzo Cassano di San Severo.

In data 18 e 24 novembre 2023 l'Esperto inviava comunicazione alla debitrice esecutata e al difensore del creditore procedente rispettivamente a mezzo di raccomandata A/R e a mezzo pec, per comunicare che il giorno 9 dicembre 2023 alle ore 9:30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile pignorato, volte ad accertare la consistenza, la dislocazione e le caratteristiche generali del bene, utili alla stima del suo valore venale e alla stesura del relativo attestato di prestazione energetica (vd. allegato n° 1). Il giorno del sopralluogo il sottoscritto ritrovava presso l'appartamento ubicato nel comune di Vieste alla via Dante Alighieri n° 57 la signora _____ la quale permetteva l'accesso all'interno dell'immobile. Alla continua presenza dell'esecutata lo scrivente eseguiva un'ispezione generale e un accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite e del fabbricato di cui lo stesso fa parte. Effettuava altresì un accurato rilievo fotografico e uno planimetrico annotando su foglio a parte ogni misurazione e considerazione tecnica del caso. Nel corso delle operazioni la signora _____ dichiarava che detto bene è sprovvisto di certificazione energetica e risulta nel suo pieno possesso occupandolo quale abitazione principale. Alle ore 11:00, terminate le operazioni peritali, si provvedeva a redigere il verbale di sopralluogo che veniva firmato e sottoscritto dai presenti (vd. allegato n° 2).

Per la produzione dell'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice l'Esperto inoltrava una istanza presso l'ufficio Stato Civile del comune di Vieste. Infine, per le dovute verifiche sulla regolarità urbanistica ed edilizia



con altro fabbricato di proprietà altrui salvo altri e migliori confini (vd. figura n° 1 e allegati n° 10 e n° 11). Il suddetto stabile ha forma in pianta irregolare ed è composto da un corpo di fabbrica che si sviluppa verticalmente in 4 piani fuori terra (incluso il pianterreno). Esso ha struttura portante costituita da fondazioni e intelaiatura in cemento armato. I solai d'interpiano e di copertura sono realizzati in latero cemento armato. La copertura è piana. I muri di tompagno e i tramezzi sono realizzati in muratura. Le facciate del fabbricato risultano prevalentemente rivestite di intonaco non liscio pitturato a calce. I parapetti dei balconi sono in cemento rifinito come le facciate. Il corpo di fabbrica risulta suddiviso in due condomini contraddistinti come scala A e scala B. La scala A si estende dal civico 39 al civico 49, mentre la Scala B prosegue fino al civico 61 (vd. figura n° 2). La scala A e la scala B hanno i portoni condominiali posti rispettivamente al civico 43 e al civico 57, da cui ricevono accesso 10 e 8 unità immobiliari ad uso abitativo poste ai piani superiori. Le unità immobiliari a pianterreno sono destinate ad autorimessa e/o ad abitazione. Il portone della scala B è dotato di citofono ed è realizzato con telaio in alluminio verniciato e inserti in vetro singolo (vd. figura n° 2). Esso immette in un androne condominiale dal quale si diparte la scalinata comune, che conduce ai diversi pianerottoli. La scalinata risulta rivestita con lastre di pietra naturale ed è dotata di corrimano in ferro verniciato. Le pareti hanno il rivestimento realizzato con intonaco civile tintecciato e i pianerottoli hanno la pavimentazione in pietra naturale (vd. figura n° 2 e allegato n° 12). Lo stabile non è provvisto di ascensore.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale dello stabile è buono.

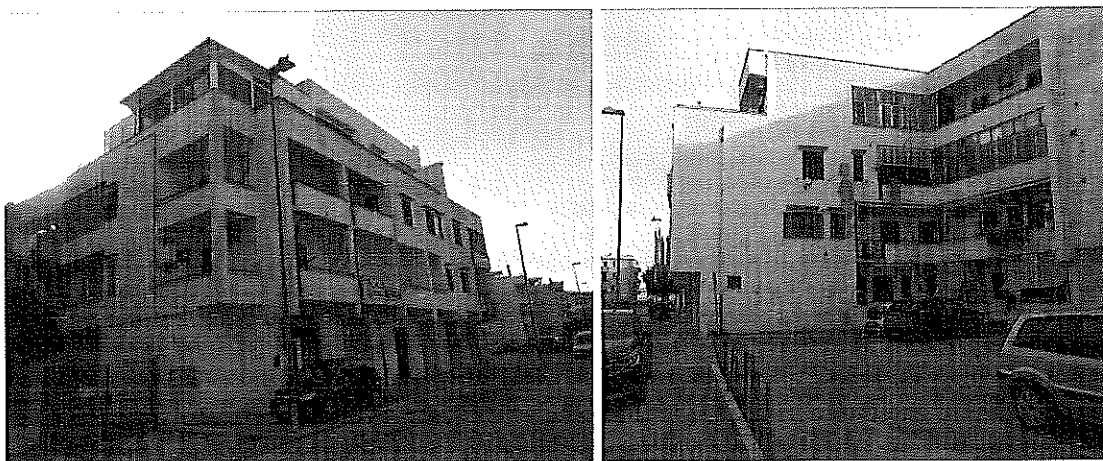




Figura n° 2. Fotografie del fabbricato ubicato in via Dante Alighieri ai numeri civici 39 - 61: facciate principali su via Dante Alighieri (a); prospetto su cortile privato (b); portone della scala B (c); androne (d); scalinata condominiale (e).

Il fabbricato è ubicato in zona semicentrale avente destinazione prevalentemente residenziale. Caratterizzata da traffico sostenuto con limitati parcheggi, e provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle sue vicinanze sussistono attività commerciali, professionali e artigianali, nonché i principali servizi e infrastrutture della città quali scuole, chiese e negozi.

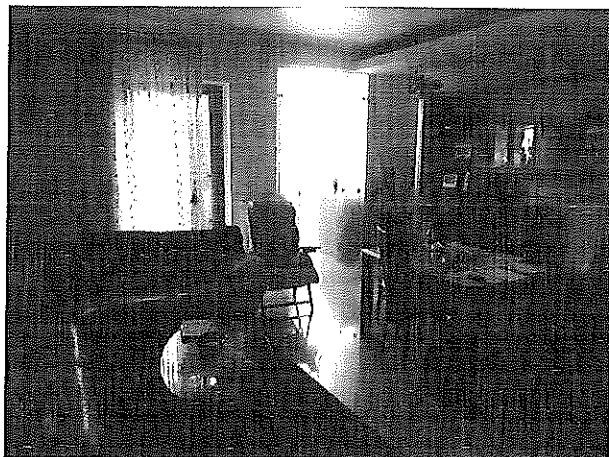


piano 2 interno 6: planimetria catastale (a); planimetria attuale (b).

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano e termosifoni in ghisa, di impianto di condizionamento con 2 split a parete, di impianto idrico e fognante, di impianto elettrico sottotraccia, di impianto citofonico e antenna per la televisione. L'impianto elettrico è a norma.

La pavimentazione è realizzata in mattonelle di grés porcellanato di unico tipo. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con ducotone. Il cucinino e il bagno hanno le pareti rivestite con piastrelle di ceramica. Il bagno ha la pavimentazione in ceramica e risulta dotato di sanitari in vetro ceramica di tipo commerciale. Il soffitto del soggiorno e del corridoio sono in parte dotati di abbassamento con pannelli in cartongesso. Gli infissi interni sono realizzati in legno tamburato con maniglie metalliche. Gli infissi esterni sono in anticorodal verniciato con vetro doppio, e risultano provvisti di persiane a due ante e zanzariere. La porta di accesso caposcala è blindata. L'abitazione possiede complessivamente due balconi la cui pavimentazione è realizzata con mattonelle di monocottura per esterni (vd. figura n° 4).

L'altezza utile interna è di circa 2,89 m. Complessivamente le rifiniture dell'appartamento sono di buon livello. Materiali, rivestimenti, sanitari e infissi sono di qualità e grado medi. Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile è molto buono anche in considerazione del fatto che è stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria nel 2004 (vd. figura n° 4 e allegato n° 12).



(a)



(b)



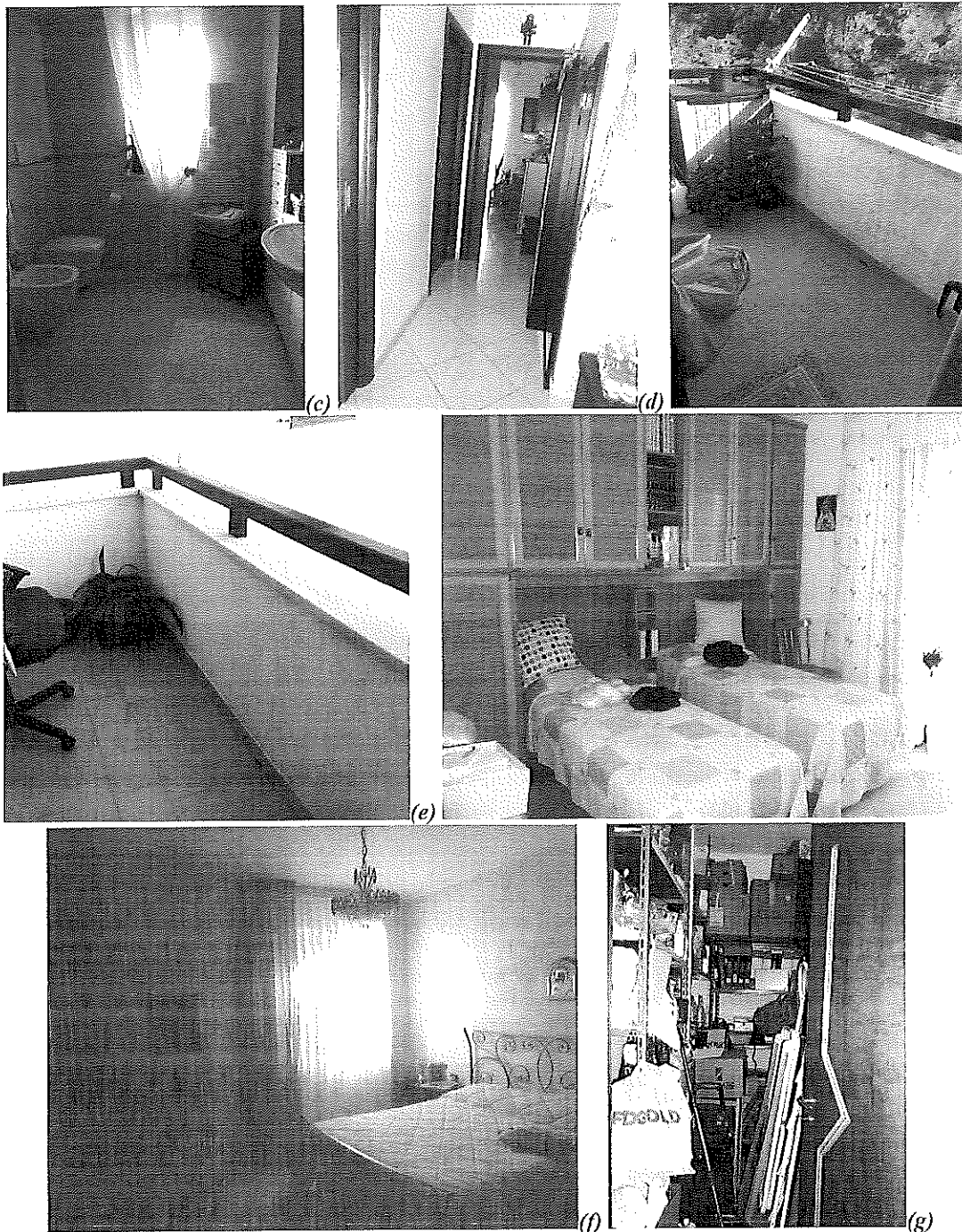


Figura n° 4. Fotografie dell'appartamento ubicato in via Dante Alighieri n° 57, scala B, piano secondo interno 6: soggiorno (a); cucinino in veranda (b); bagno (c); corridoio (d); balconi (e); camere (f); ripostiglio (g).

4 bis) DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEI BENI

Dalle misurazioni effettuate in sede di sopralluogo e sulla base della planimetria redatta dallo scrivente (vd. allegato n° 13) è stato possibile determinare la consistenza complessiva dell'immobile, la Superficie Commerciale



consistenza (superficie vendibile), al livello e grado delle rifiniture presenti, alla destinazione d'uso, alle pertinenze e dotazione di impianti, nonché allo stato di conservazione e manutenzione generale in cui versa.

Dalle indagini esperite presso le diverse fonti sulle quotazioni correnti del mercato immobiliare è emerso che, per immobili della stessa fattispecie e destinazione d'uso di quello in esame e ubicati nella medesima zona, i prezzi medi unitari di vendita sono:

- a) 1.902,00 €/mq - agenzie immobiliari di Vieste, proposte di vendita a dicembre 2023, allegato n° 14,
- b) 1.764,00 €/mq - borsino immobiliare - quotazione massima della prima fascia a dicembre 2023, allegato n° 14,
- c) 1.700,00 €/mq - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - quotazione massima del 1° semestre 2023, allegato n° 14.

Sulla scorta delle quotazioni di mercato rilevate e considerate le caratteristiche generali dell'immobile in parola, si ritiene opportuno adottare come prezzo di vendita dell'unità di superficie (mq) un valore unitario medio pari a 1.789,00 €/mq, ritenuto il più congruo per il bene oggetto della presente valutazione.

Il valore di mercato dell'unità immobiliare, riferito alla superficie commerciale vendibile e al valore unitario individuato, è riportato nella tabella sottostante:

Immobile	Superficie Commerciale Vendibile (mq)	Prezzo Unitario €/mq	Valore Commerciale (€)
Appartamento ad uso abitativo sito alla via Dante Alighieri n° 57 – piano secondo – scala B - interno 6	101	1.789,00	180.689,00
VALORE COMMERCIALE DELLA PIENA PROPRIETA' (€) (*) =			180.700,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.3) *Adeguamenti e correzioni della stima*

Dall'analisi della documentazione in atti e di quella acquisita presso i competenti uffici pubblici, non si evince l'esistenza sull'immobile di diritti reali o personali a favore di terzi, ovvero di oneri e di vincoli gravanti sullo stesso che possano avere incidenza sul valore venale testé determinato.

In sede di sopralluogo è emerso, però, che il cespite presenta alcune caratteristiche negative rispetto alle condizioni di normalità e ordinarietà che sono



alla base della precedente valutazione, e precisamente:

- a) la distribuzione e la destinazione degli spazi interni è difforme dal progetto assentito, inoltre un balcone è stato verandato per realizzare il cucinino;
- b) la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi;
- c) nel fascicolo edilizio non è presente il certificato di agibilità/abitabilità.

Si precisa che per le opere edili di cui al punto a) che precede non è stata ritrovata presso l'Ufficio Tecnico comunale alcuna autorizzazione, e pertanto sono da considerarsi abusive anche se sanabili alla stregua della vigente legislazione (art. 36 comma 1 D.P.R. 380 del 2001) previo pagamento di sanzioni amministrative pecuniarie (art. 13 della L. 47/85).

Il cespite non presenta caratteristiche intrinseche ed estrinseche di livello superiore a quello dei beni di tipo abitativo, ovvero di livello superiore all'ordinario e alla normalità di beni simili presenti nel mercato di zona.

Pertanto, alla luce di quanto detto, *verranno considerate le seguenti opportune decurtazioni e aggiunte da applicare al valore di stima innanzi determinato.*

Voci di Riduzione del Valore di Mercato	Calcolo della Riduzione	Valore della Riduzione (€)
Riduzione praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	5 %	9.035,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita	Non sussistono spese condominiali insolte (vd. allegato n° 15)	0,00
Riduzione per vendita di una sola quota dell'immobile, in virtù del fatto che il valore di una quota non è pari alla quota del valore	Non applicabile	0,00
Spese relative a lavori di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti impianti (se non considerati nella determinazione del valore unitario di stima)	Non applicabile	0,00
Decurtazioni per lo stato di possesso	Non applicabile	0,00
Decurtazioni per vincoli e oneri giuridici non eliminabili (servitù, limitazioni d'uso, ecc.)	Non applicabile	0,00
Spese per affrancazione da pesi quali censo, livello, uso civico, o per acquisizione diritto di piena proprietà (diritto di superficie, enfiteusi, ecc.)	Non applicabile	0,00
Oneri e costi per regolarizzazione edilizia/urbanistica e catastale (sanatoria di abusivismi, condono, accatastamento, certificazione dell'agibilità)	Sanatoria lavori abusivi Aggiornamento planimetrie catastali Abitabilità/agibilità	8.000,00 1.000,00 1.500,00
VALORE COMPLESSIVO DELLA RIDUZIONE DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		19.500,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

Voci di Incremento del Valore di Mercato	Calcolo dell'Incremento	Valore Incremento (€)
Aggiunta praticata per caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture di livello superiore rispetto alla normalità e ordinarietà di beni similari presenti nel mercato di zona	Non applicabile	0,00
VALORE COMPLESSIVO DELL'INCREMENTO DEL VALORE DI STIMA (€) (*)		0,00

(*) approssimato alle centinaia più vicine

4.4) *Valore venale complessivo dei beni*

Esaminata la stima sintetica e considerate le correzioni da apportare al valore di mercato così come determinato nel paragrafo precedente, l'Esperto ritiene di poter stabilire in maniera definitiva che il valore venale complessivo più congruo e confacente per il cespite in esame, nello stato di fatto in cui si trova e con le succitate spese a carico dell'acquirente, è pari a (con approssimazione alle centinaia più vicine):

Valore Venale Complessivo del BENE = 161.200,00 €

5) SEPARABILITA' DELLA QUOTA SPETTANTE AGLI ESECUTATI

Non si tratta di pignoramento di beni indivisi atteso che l'immobile è stato pignorato in danno della debitrice esecutata per i diritti di proprietà dell'intero.

6) INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA

La natura, la consistenza e la funzionalità dell'immobile pignorato consentono di raggrupparlo in un unico lotto indipendente e distinto per il quale procedere alla vendita, così come di seguito dettagliato.

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso abitativo in secondo piano, distinto dal numero interno 6 della scala B, facente parte dello stabile condominiale sito nell'abitato del comune di Vieste (FG) alla via Dante Alighieri n° 57, con ingresso privato dalla prima porta a sinistra per chi accede al pianerottolo salendo le scale, composto di soggiorno, cucinino in veranda, corridoio, bagno, due camere, ripostiglio e due balconi, per una superficie complessiva coperta (incluso il balcone verandato) di circa 97,5 mq e una superficie scoperta di circa 9,9 mq, il

tutto confinante con altro appartamento di proprietà altrui, con il vano scala, con altro fabbricato, e prospiciente su via Dante Alighieri e su cortile privato salvo altri e migliori confini, e censito presso il Catasto Fabbricati del comune di Vieste (FG) in ditta a _____ nata a _____ il _____ proprietaria per 1/1 con i seguenti identificativi catastali: foglio di mappa n° 12, particella n° 1322 subalterno 34, cat. A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 91 mq totale escluse aree scoperte 87 mq, rendita 313,75 €.

Prezzo Base d'Asta del LOTTO UNICO = 161.200,00 €

7) INDIVIDUARE LO STATO DI POSSESSO DEI BENI

Sulla base delle evidenze riscontrate in sede di sopralluogo e delle dichiarazioni rilasciate dalla signora _____ (vd. allegato n° 1) è emerso che il cespite risulta nella sua piena disponibilità e possesso e che lo occupa quale propria abitazione principale e residenza. L'immobile è dotato di allaccio al servizio di fornitura di energia elettrica intestata alla signora _____ (vd. allegato n° 16).

8) FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia è emerso che sull'immobile non gravano formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente oppure diritti reali e personali a favore di terzi che limitano la fruibilità del cespite (vd. allegato n° 5). Sussistono, invece, gli eventuali vincoli, obblighi, riserve, servitù e diritti di comproprietà sulle parti e spazi comuni, quali e quanti risultanti dal vigente Regolamento di Condominio e annesse tabelle millesimali del complesso edilizio.

Il cespite non è dichiarato d'interesse artistico-storico-culturale, e quindi non è soggetto alla L. 02.06.1939 n. 1089 o D.Lgs 22.1.2004 n. 42.

L'immobile risulta parte di un condominio. La quota annua per le spese condominiali è pari a circa 490,00 €. Alla data della perizia non risultano spese



condominali insolute (vd. allegato n° 15).

9) FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Dalle ispezioni ipotecarie presenti nel fascicolo processuale e da quelle eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia si evince che sul bene gravano le sotto riportate formalità che saranno cancellate o comunque che risulteranno non opponibili all'acquirente (vd. allegato n° 5).

9.1) *Iscrizioni*

- Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Milano Soc. Coop. s.r.l. con sede in Milano, derivante da concessione a garanzia di finanziamento per atto a rogito del notaio dott. Pasquale De Candia di Vieste del 2/3/2006 repertorio n° 33055/15167, iscritta a Foggia in data 3/3/2006 al n° 971 Reg. Part. e al n° 5290 Reg. Gen..
- Ipoteca giudiziale a favore della Banca 24-7 S.p.A. con sede in Bergamo, derivante da decreto ingiuntivo per atto emesso dal Tribunale di Foggia Sezione di Manfredonia del 20/12/2011 repertorio n° 470/2011, iscritta a Foggia in data 9/3/2012 al n° 467 Reg. Part. e al n° 5472 Reg. Gen..

9.2) *Trascrizioni*

- Pignoramento immobiliare a favore della Leviticus SPV s.r.l. con sede in Roma derivante da atto esecutivo o cautelare / verbale di pignoramento emesso dal Tribunale Ordinario di Foggia l'11/7/2022 repertorio n° 3172 e trascritto in data 26/9/2022 al n° 23028 Reg. Gen. e al n° 18104 Reg. Part..

10) REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

Dalle indagini esperite presso il comune di Vieste è risultato che in forza del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) il bene ricade in zona omogenea di tipo B1 "Totalmente Edificata" a destinazione residenziale, e che la sua destinazione è congruente con quanto stabilito dallo stesso P.R.G..

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile è avvenuta in virtù di regolare Licenza Edilizia n° 14 del 14 giugno 1977. Dalla documentazione

APE n° 7106024000462186 del 2/1/2024, prestazione energetica globale dell'immobile = 157,46 kWh/m2*anno, Classe Energetica "D".

Conformità catastale

L'unità immobiliare è regolarmente accatastata. La planimetria non è conforme allo stato dei luoghi.

PREZZO BASE D'ASTA = 161.200,00 €

>>>>>>><<<<<<<

DOCUMENTI ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti allegati:

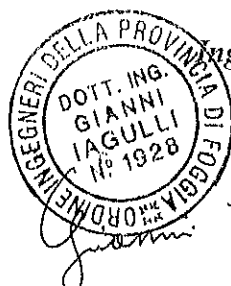
- 1) comunicazioni di invito al sopralluogo;
- 2) verbale di sopralluogo;
- 3) istanza di accesso alla pratica edilizia;
- 4) visura catastale storica;
- 5) ispezioni ipotecarie;
- 6) atto di acquisto;
- 7) certificato anagrafico di stato civile;
- 8) planimetria catastale;
- 9) elaborato grafico per localizzazione dei beni;
- 10) stralcio del foglio di mappa;
- 11) fotografia aerea;
- 12) rilievi fotografici;
- 13) planimetria appartamento;
- 14) quotazioni OMI e correnti del mercato immobiliare;
- 15) ricevute delle spese condominiali saldate;
- 16) bolletta utenza energia elettrica;
- 17) concessione edilizia ed elaborati progettuali;
- 18) APE n 7106024000462186;
- 19) ricevuta di consegna dell'elaborato peritale alle parti.

Tanto, in fede e con serena coscienza, l'Esperto estimatore può rassegnare in espletamento dell'incarico conferitogli.

San Severo - Foggia, li 28 gennaio 2024

L'Esperto

Ing. Gianni Iagulli



Iagulli