

STUDIO TECNICO AGRARIO
DOTT. AGRONOMO MATTEO DELL'OGLIO
VIA M. ZANNOTTI N.223 - 71016 SAN SEVERO (FG)
CELL. 348/2439290
E-meil dellogliomatteo@libero.it - Pec: m.delloglio@conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Proc. Es. n. 117/16 riunita alla Proc. Es. n. 319/21
III.mo Giudice dell'esecuzione
Dr. Claudio Caruso

Procedure di espropriazione immobiliare promosse:

CREDITORI PROCEDENTI:

CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI FOGGIA

Rappresentato e difeso dall'avvocato Marco Fesce (C.F.: FSCMRC48P26D643U) - fesce.marco@avvocatifoggia.legalmail.it)
congiuntamente e disgiuntamente dall'Avv. Antonio Fesce (C.F.: FSCNTN81L02D643U) fesce.antonio81@avvocatifoggia.legalmail.it) con studio Legale in Foggia alla via Cariglia n. 58/D.

La PRISMA SPV S.r.l. e per essa doValue S.p.A. nuova denominazione assunta "doBank S.p.A."
Sede sociale in Viale dell'Agricoltura n. 7
37135 – Verona

Rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Giammaria (C.F.: GMMSVT63M24A6623)
PEC: giammariasalvatore@legalmail.it
Con studio legale in Bari alla via Garruba n. 57.

CREDITORE ISCRITTO:

UNICREDIT S.p.A. (già UNICREDIT BANCA DI ROMA e BANCA DI ROMA S.p.A. in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Milano in viale Gae Aulenti n. 180 – p. iva 06978161005.

Contro

████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████
████████████████████████████████████████████████████████████████████████████████

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

GIUDICE Es. - Dr. Claudio Caruso

Udienza di nomina: 01/02/2023

Udienza di comparizione: 04/07/2023

L'ESPERTO

Dr. Agronomo Matteo dell'Oglio



INDICE	pag. 3
PREMESSA	pag. 4
QUESITI	pag. 4
RELAZIONE TECNICA DI STIMA.....	pag. 13
RISPOSTA AI QUESITI.....	pag. 14
VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO	pag. 33
RIEPILOGO E CONCLUSIONI PERITALI	pag. 36

FASCICOLO DEGLI ALLEGATI

1. Biglietto di Cancelleria (estratto verbale del 01/02/2023);
2. Conferimento incarico e quesiti;
3. Comunicazione alle parti per sopralluogo del 03/02/2023;
4. Verbale sopralluogo del 10/02/2023;
5. Planimetria Catastale dell'immobile staggito;
6. Visura catastale storica;
7. Accesso agli atti e richiesta documenti al Comune di Trinitapoli
(copia progetto appartamento staggito);
- 8 Attestazione IMU – Ufficio Tributi del Comune di Trinitapoli;
9. Concessione edilizia e condono;
10. Certificato di agibilità e abitabilità;
11. Bolletta ENEL Energia S.p.A.;
12. Certificato di matrimonio - stato libero;
13. Comunicazione PEC amministratore debitoria condominiale;
14. Attestato Prestazione Energetica (APE);
15. Specifica onorario e competenze.

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agronomo Matteo dell'Oglio, con Studio Tecnico in San Severo (FG) alla Via M. Zannotti n.223/A, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi della Provincia di Foggia col n. 151 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Foggia, a seguito di comunicazione PEC del 01/02/2023 (allegato n.1, dove la S.V. Ill.ma, disponeva la stima dell'appartamento sito nel Comune di Trinitapoli (BT) al foglio 26, particella 667, subalterno 30 natura A/3, di vani 5,5, rinviando la procedura al 04/07/2023.

Il sottoscritto, in qualità di esperto nel rispetto dei quesiti già posti nell'udienza di comparizione (allegato n. 2) procedeva nei lavori di rito-

Di quanto riportato nel verbale di nomina nell'udienza del 01/02/2023, il sottoscritto – escludendo quanto non pertinente al bene sottoposto a perizia – prende in considerazione quanto segue:

QUESITI

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, 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 della vicenda traslattiva 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 riportare 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 della 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 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 interne ed esterne, 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 di 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 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 nelle 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 delle quote spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore 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 dell'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 ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento della certificazione di destinazione urbanistica previsto della 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 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 staggiato, 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 presumibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione di decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della 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 invece 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 gestione degli stessi;

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

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti

autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

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 dei 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.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G. E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari,

rappresentandosi che il tal caso non sarà riconosciuto il diritto di ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a far uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviare copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza per rendere chiarimenti.

Assegna al sottoscritto termine di **90 gg.** per il deposito dell'elaborato peritale e rinvia la procedura all'udienza del

04/07/2023 per la verifica della relazione peritale, nonché ex art. 569 c.p..

.....
Nel periodo, eseguiti gli accertamenti richiesti (Uffici Pubblici e tecnici, sopralluogo del 10/02/2023, rilievi planimetrici di confronto, fotografici, nonché la stima dell'immobile), il sottoscritto espone la presente nel rispetto dei quesiti posti.

.....

1.1 R E L A Z I O N E T E C N I C A D I S T I M A

1.2. LE OPERAZIONE PERITALI

Previa convocazione delle parti con regolare fax e lettera raccomandata A/R 1 del 03/02/2023 (ricevuta avvenuta consegna del 07/02/2023), sia al debitore esecutato, che ai procuratori dei creditori procedenti (allegato n.3), il giorno 10/02/2023 alle ore 10,00 con incontro sui luoghi, avevano inizio le operazioni peritali con la rituale redazione del verbale di sopralluogo alla fine dei lavori (allegato n. 4).

In tale sopralluogo sono presenti i [REDACTED] [REDACTED] ai quali dopo aver riferito i motivi del mandato, questi si rendevano disponibili alla visitazione e rilievi dell'immobile.

Pertanto, il sottoscritto, sul luogo con l'ausilio di mappe catastali, precedentemente richiesti presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Foggia, eseguiva alcune foto e misure planimetriche di confronto dei vani costitutivi, le cui note venivano segnate su fogli a parte, che saranno parte integrante della presente relazione tecnica.

All'atto del sopralluogo, [REDACTED] su espressa richiesta, consegnava bollettino ENEL (allegato n. 11) al fine di documentare l'attuale occupazione ed uso dell'appartamento, di loro proprietà ubicato con accesso da via Pietro Nenni n. 11 e posizionato al terzo livello di piano – interno 5 - scala B del plesso condominiale Coop. "Monopoli" (vedi ortofoto – allegato14).

Al termine dei lavori si redigeva verbale, che previa lettura veniva firmato solo dal sottoscritto, in quando [REDACTED] non riteneva di firmarlo.

Il sottoscritto su istanza telematica del 06/02/2023 (allegato nr.7), inoltrata al Comune di Trinitapoli (BT), Ufficio Tributi e Urbanistico lo stesso Ufficio Tributi rimetteva immediatamente per via telematica la documentazione richiesta (allegato n.8).

1.3. RISPOSTE AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.)

Come previsto dall'Art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore procedente per incarico dell'Avv. Marco Fesce ha provveduto ad allegare al ricorso la certificazione ipotecaria, su commissione di De Capua Giovanni Paolo, [REDACTED]

Il sottoscritto, previo il controllo preliminare dei documenti presenti nel fascicolo di causa e quelli ritirati presso gli Enti Pubblici (Agenzia del Territorio di Foggia, Ufficio Tributi, Ufficio Anagrafico ed Ufficio Urbanistico del Comune di Trinitapoli (BT), inerenti la presente procedura esecutiva immobiliare, che risulta completa in ogni sua parte, riporta di seguito:

1.4. ASPETTI GIURIDICI DELL' IMMOBILE ESECUTATO IN SEQUENZA CRONOLOGICA NEL PRECEDENTE VENTENNIO.

Sin dall'anno 2005, l'immobile si appartiene in regime di comunione di beni $\frac{1}{2}$ ciascuno, [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a seguito di strumento (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2005 in atti dal 14/12/2005 – Rep. N. 4046 – rogante Notaio Pepe Marco con sede in Cerignola (FG) – registrato in sede: COMPRAVENDITA n. 18976. 1/2005.

1.5. Attuale proprietario

Ad oggi l'immobile esecutato è costituito da un Appartamento per civili abitazioni risulta attualmente occupato e si appartiene in piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

residenti in Trinitapoli (BT) alla via Pietro Nenni n.11, il tutto come documentato dalla bolletta ENEL Energie S.p.A. prodotta in corso di sopralluogo (allegato n. 11).

1.6. INTESTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTANTE DAGLI ATTUALI REGISTRI CATASTALI

L'immobile, risulta allibrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio:

- **Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli (BT) alla via Pietro Nenni n. 11, al foglio 26, particella 667, subalterno 30 natura A/3, ubicato al 3° livello di piano, interno 5**

“scala B” – superficie coperta mq. 118, consistenza 5,5 vani - rendita Euro 369,37 (allegati nr. 5 – 6 e 7).

1.7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

A – IPOTECA VOLONTARIA per notaio Marco Pepe del 13/12/2005 iscritta il 14/12/2005 al n. 5386 R.P.

B – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nota di trascrizione del pignoramento in danno di [REDACTED] [REDACTED] iscritto al Reg. Gen. n. 6464/16 e Reg. Part. n. 4850/16 della Conservatoria R.R.I.I. di Foggia, in favore del **CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI FOGGIA**, consegnato da parte dell'Ufficiale giudiziario al creditore in data 23/02/20016.

B- ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

In danno di [REDACTED] [REDACTED], notificato in data 04/08/2021 da parte dell'Ufficiale Giudiziario Unico Atti Esecutivi del Tribunale di Foggia con l'invito a pagare la somma di **Euro 76.669,22** oltre il costo della notifica a favore della **“doBank S.p.A.”** con sede sociale in Viale dell'Agricoltura n. 7 – 37135 Verona, rappresentata e difesa dall'Avv. Salvatore Giammaria con Studio Legale in Bari alla via Garruba n. 57.

3. LOTTO UNICO

L'immobile staggito è ubicato nello stabile condominiale di Via Pietro Nenni n. 11 la cui struttura è visibile nell'ortofoto a vista e prospettiva riportate di seguito ed è costituito da:

Appartamento ubicato al 3° livello di piano con accesso dalla via Pietro Nenni civico n.11 – interno 5 – scala B ed è composto da 5,5 vani per una superficie coperta di mq. 118.

COMUNE DI TRINITAPOLI (BT)

Appartamento per civili abitazioni, via Pietro Nenni, 11
Vista ortofoto



vista prospettica





**TIPOLOGIA PROSPETTICA DEL FABBRICATO ANTE
BONUS 110% IN OPERA ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO
10/02/2023**



**CORTILE INTERNO E STRADE DI SERVIZIO
CONDOMINIALI DELLA COOP. "MONOPOLI"**

PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA

5



Foto n. 1 - stabile condominiale di via Pietro Nenni n. 11 sottoposto a lavori di ammodernamento – Ecobonus 110%



Foto n. 2 – Particolare del portone di accesso condominiale



Foto n. 3 – Particolare della rampa scala condominiale



Foto n. 4 – Particolare porta accesso all'immobile
Staggito – terzo piano – scala B

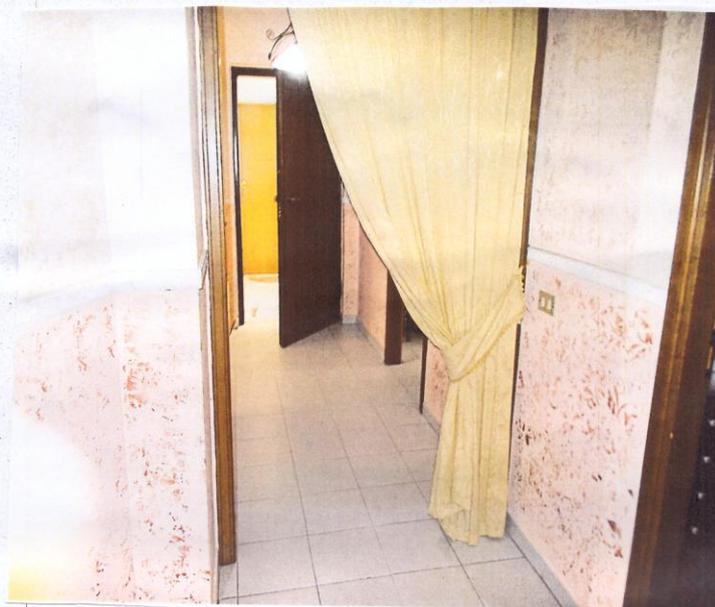


Foto n. 5 – Particolare del corridoio disimpegno



Foto n. 6 – Particolare del locale soggiorno pranzo



Foto n. 7 – Particolare del locale cucina



Foto n. 8 – Particolare della caldaia alimentata a gas

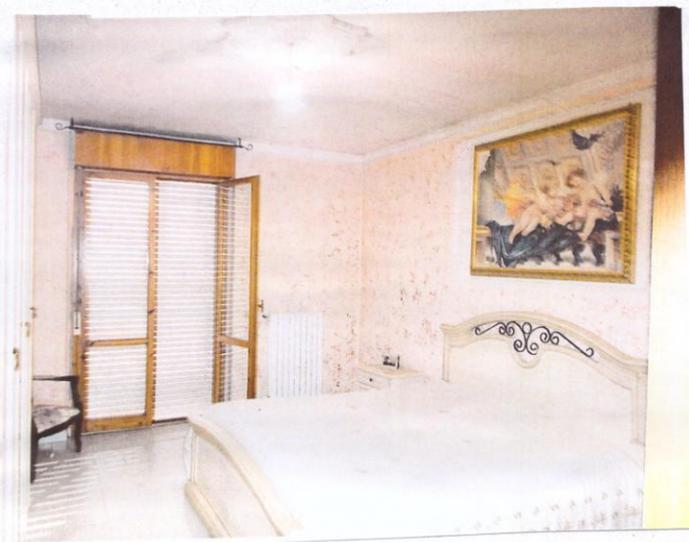


Foto n. 9 – Particolare della camera da letto matrimoniale

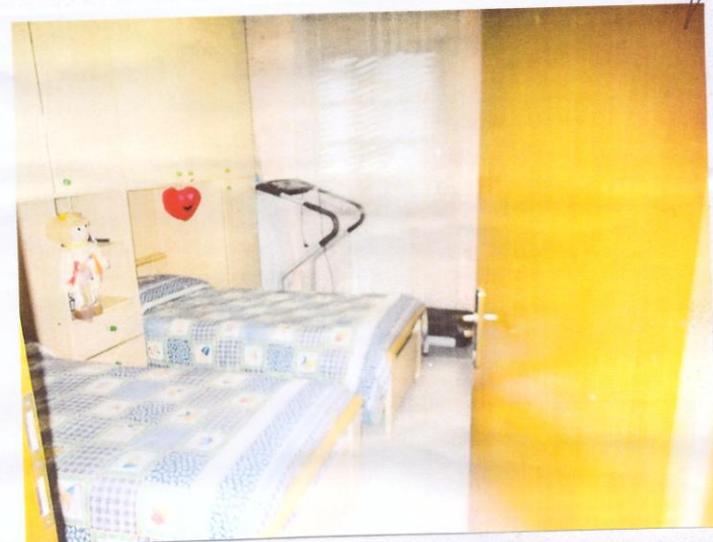


Foto n. 10 - Particolare della cameretta



Foto n. 11 – Particolare del vano ripostiglio

ORDINE DOTT. AGRONOMI DELLA PROV. DI REGGIO EMILIA
Dott. MATTEO GELI
Isct. No. 45



Foto n. 12 – Particolare del vano bagno



Foto n. 13 – Particolare degli infissi esterni



Foto n. 14 – Particolare balconi

- A1= disimpegno (foto n. 5)
 A2 = soggiorno pranzo (foto n. 6)
 A3 = cucina (foto n. 7)
 A4 = camera matrimoniale (foto n. 9)
 A5 = cameretta (foto n. 10)
 A6 = bagno (foto n. 12)
 A7 = ripostiglio (foto n. 11)
 A8 = ½ vano scala condominiale(foto n.3)
 A9 = n. 3 balconi (foto n. 14)

3.3. FORMATO TABELLARE PER CIASCUN LOCALE

LOCALI—SUP.CIE NETTA-COEFF. SUP. COM.LE-SUP.CIE COM.LE-ESPOS.- MANUTENZIONE-FONDAZIONI						
	mq.		mq.			
A1	10,84	100%	10,84	Nord	buona	Muri divisorii
A2	33,83	100%	33,83	Nord-ovest	buona	Muri divisorii
A3	12,56	100%	12,56	Est	Buona	Muri divisorii
A4	16,15	100%	16,15	Sud	Buona	Muri divisorii
A5	7,36	100%	7,36	Est	Buona	Muri divisorii
A6	7,36	100%	7,36	Est	Buona	Muri divisorii
A7	2,88	100%	2,88	Sud	Buona	Muri divisorii
A8	5,60	100%	5,60	Nord	Buona	Muri portanti
A9	13,95	100%	13,95	Nord e Sud	Buona	Muri portanti

3.4. SUPERFICIE NETTA COMMERCIALE:

A1 = disimpegno = 6,24 x 1,70 =	10,60 mq.
A2 = soggiorno-pranzo = 6,92 x 5,06 =	33,83 mq.
A3 = cucina = 5,51 x 3,19 =	12,56 mq.
A4 = camera matrimoniale = 3,45 x 4,68 =	16,15 mq.
A5 = cameretta = 2,62 x 4,68 =	11,74 mq.
A6 = ripostiglio = 1,70 x 1,69 =	2,88 mq.
A7 = bagno = 1,88 x 3,94 =	7,36 mq.
A8 = vano scala = (2,06 x 5,51)/2 =	5,60 mq.
A9 = n. 3 balconi =	13,95 mq.

SUPERFICIE TOTALE REALE = 114,67 mq.

SUPERFICIE CATASTALE LORDA = 118 mq.

COEFFICIENTE: Il coefficiente della superficie commerciale utilizzato ai fini della determinazione della superficie stessa è 100% (Norme UNI 10750 e D.P.R. 8/98)

SUPERFICIE COMMERCIALE: 100% x 118 = mq. 118

ESPOSIZIONE: bilaterale a Nord/Est e Sud/Ovest, con doppio affaccio dai 3 balconi.

3.5. DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE.

L'appartamento staggito è quello costituito da 5,5 vani ubicato nel Comune di Trinitapoli (BT) alla via Pietro Nenni n. 11 con destinazione abitazione ad uso civile abitazione.

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale, posta nelle immediate vicinanze del concentrico cittadino, risulta

provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici in tutte le direzioni.

L'immobile in questione è parte di un fabbricato condominiale edificato dalla Cooperativa "Monopoli", con conformazione planimetrica rettangolare.

3.6. DESCRIZIONE STRUTTURALE DELL'UNITA' ABITATIVA.

Il fabbricato attualmente presenta lo stato complessivo strutturale delle parti comuni al condominio, buono, compatibilmente con l'epoca costruttiva (anno 1990), alla tipologia strutturale, in particolare la messa in opera di tompagno sull'intera facciata realizzato con mattoni alveolari in argilla e zoccolo con rivestimento in pietra segata del tipo "pietra segata".

Per quanto attiene invece alle distribuzioni interne ai materiali di finitura, agli impianti tecnologici e dotazioni dell'unità residenziale, si riferisce in estrema sintesi quanto di seguito riportato:

- Struttura portante verticale mista in cemento armato e muratura di tompagno esterno a faccia vista;
- Solaio in latero - cemento;
- Copertura del fabbricato: a terrazzo praticabile (lastrico solare);
- Infissi esterni: Il portone d'ingresso è realizzato con profilati metallici, con interposta vetrocamera (foto n. 2), finestre e balconi realizzati con telaio in legno tipo "duglass" verniciati, pannellati con vetro e avvolgibili oscuranti in PVC (foto n. 6);
- Infissi interni: realizzati con strutture in legno tipo noce nazionale (foto n. 4 - 10);

- Vano scala è costituito da rampa ad “U” delimitata con muro portante, ringhiera metallica e sovrastante passamano in legno. Gli scalini sono realizzati in “pietra segata” (foto n. 3);
- Tutti i locali risultano intonacati a civile e dipinti con ducotone “a getto” lavabile;
- La pavimentazione di tutti i locali risulta realizzata con mattonelle di colore chiaro in gres ceramicate di cm. 20 x 20.
- Impianti tecnici: elettrico sotto-traccia con frutti ad incasso, idrico con contatore autonomo e fognante, “a norma”, nel rispetto delle norme sanitarie;
- Impianto termico realizzato con termosifoni a parete di ghisa allacciati a caldaia autonoma alimentata a gas (foto n. 8);
- Nel locale cucina risulta installato un condizionatore a pompa di calore utile per il condizionamento dell’ambiente (foto n. 8).

Lo stabile condominiale è dotato di impianto citofonico esterno e non dispone di ascensore e servizio di portineria.

3.7. ADERENZE

Confini: anteriormente con area di disimpegno condominiale, a nord – est con giardino condominiale, e a sud con proprietà aliena non meglio identificata.

4. STATO DI POSSESSO DELL’IMMOBILE.

Alla data del sopralluogo esperito in data 10/02/2023 l’immobile pignorato è risultato occupato ed usato dagli esecutati: XXXXXXXXXX

energetico (Ecobonus) e la messa in sicurezza dal rischio sismico (Sismabonus).

5.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA.

Dai contenuti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) risulta che l'immobile esecutato di mq. 118 lordi ha una classe Energetica del tipo "F" (allegato n. 16).

6. VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO.

6.1. Criteri di valutazione utilizzato

Escludendo il metodo analitico di stima per l'impossibilità di reperire voci di costi e ricavi, il criterio di valutazione e la metodologia estimativa si è basata su due punti: individuare beni simili a quello da stimare, localizzati nell'ambito dello stesso mercato in fase di compravendita o di recente compravenduti e rilevazione delle informazioni a prezzi di mercato che siano espressione autentica della condotta degli operatori. In definitiva, la sequenza adottata per formulare un giudizio di valore è stata la seguente:

- individuare la esatta categoria dei beni da comparare - stimare;
- individuare la caratteristica unica, misurabile e proporzionale al valore che differenzia il bene oggetto di stima rispetto agli altri, ovvero individuare un parametro comune ai beni da stimare;
- ricerca dei valore, di costo, e dei rispettivi parametri dei beni costituenti il campione;

- formazione del rapporto $\Sigma V / \Sigma p$, per ottenere il parametro di confronto;
- determinazione del valore di stima attraverso il moltiplicatore del parametro unitario.

Si esegue pertanto un procedimento di stima comparativa mediante valutazione sintetica per comparazione.

$$\Sigma V : \Sigma p = Vx : px \quad \Rightarrow Vx = (\Sigma V * px) / \Sigma p$$

in cui :

ΣV = Sommatoria dei Valori d'immobili aventi medesime caratteristiche

Σp = parametro comune di stima

Nella fattispecie, i parametri comuni su cui si è incentrata la valutazione sono stati :

- di natura fisica e geometrica (superficie);
- di natura merceologica o tecnologica (ubicazione dell'immobile, possibilità di sfruttamento);
- di natura economico – produttiva (destinazione d'uso dell'immobile a seconda degli strumenti urbanistici vigenti).

Una ricerca su immobili simili destinati alla vendita nel Comune di Trinitapoli (BT) ubicati in un'area di particolare interesse ha portato alla determinazione di un più probabile valore di mercato abbastanza congruo.

Lo scrivente ha anche eseguito ulteriori indagini per assumere tutte le informazioni sui prezzi medi di mercato dei cespiti simili oggetto di compravendita, posti nelle immediate vicinanze, assumendo anche notizie presso studi

notarili, Catasto di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia ed operatori commerciali della zona di Trinitapoli (BT), nonché i valori attuali riportati nei Borsini Immobiliari.

Tenuto conto dell'attuale crisi economica del mercato immobiliare, considerato però, l'ubicazione comunque appetibile, perché il fabbricato esecutato è posto in una zona di particolare interesse, provvista di tutti i servizi primari con collegamenti molteplici nelle varie direzioni, si possono attribuire valori particolarmente vantaggiosi.

Per cui, considerata la vetustà, l'ampiezza dell'immobile costituito da 5,5 vani ad uso abitazione per civili abitazioni, il suo stato di manutenzione e conservazione, che dalla visione esterna ed interna appare buona, i cui particolari sono riportati nei punti di presa fotografica (allegato n.15), la stima del più probabile valore di mercato risulta essere:

6.2. Valore del lotto unico.

- **Appartamento per uso civile abitazioni** ubicato nel Comune di Trinitapoli, alla via Pietro Nenni n. 11 – scala “B”- interno n. 5 al 3° livello di piano
- Superficie lorda catastale = mq. 118
- Consistenza = vani 5,5
- Superficie calpestio = mq. 114,67
- Valore metro/quadrato = €. 1.000
- Altezza utile del locale = mt. 3,00

Valore di stima = 118 mq. x €. 1.000 = €. 118.000,00

6.3. AGGIUNTE E DETRAZIONI

Considerato che l'immobile si affaccia su un'area antistante, destinata in parte a verde e parte a strade condominiale di servizio, di particolare pregio ed utilità, si può aggiungere al valore stimato, una "plus valenza" che nel gergo estimativo viene detta "aggiunta" ed essere pari ad €. 3.000,00 da cui il valore complessivo del lotto risulta essere:

€. 118.000,00 + €. 3.000,00 = €. 121.000,00

(Euro centoventunomila/00).

7. PENDENZE

Alla data del 12 marzo 2019, su richiesta, perveniva al sottoscritto da parte dell'Amministratore del Condominio di via P. Nenni n. 11, [REDACTED] nota (allegato n. 13) nella quale risulta una debitoria insoluta da parte [REDACTED] [REDACTED] in favore del condominio, pari ad €. 4.000,00 (euro quattromila/00), oltre spese legali a determinarsi per il decreto ingiuntivo e pignoramento eseguiti nell'anno 2016, che a tutt'oggi 10/02/2023, data del sopralluogo, su dichiarazione della [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] rimane ancora come debitoria insoluta.

8. RIEPILOGO E CONCLUSIONI PERITALI

- **Ubicazione:** Comune di Trinitapoli (BT), accesso da via Pietro Nenni n.11;
- **Livello:** 3° piano – scala "B" - interno n. 5;
- **Consistenza:** n. 5,5 vani;
- **Superficie catastale lorda** = mq. 118;

- Superficie catastale (escluse aree scoperte) = mq. 114;
- Superficie calpestio dei vani = 114,67;
- Destinazione: appartamento per uso civili abitazioni;
- Confini: anteriormente con area di disimpegno condominiale, a nord – est con giardino condominiale, a sud con proprietà aliena non meglio identificata.
- Dati catastali:
 Comune di Trinitapoli (BT) Foglio n. 26, particella n. 667 – sub /30 – Cat. A/3 - Classe 2 – vani n. 5,5 – consistenza mq. 118 - rendita Euro 77,47;
- Altezza utile dei locali = mt 3,00;
- Debitoria insoluta per spese condominiali = €. 4.000 (euro quattromila/00)

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA

€. 121.000,00(Euro centoventunomila/00).

Dopo quanto su esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto al mandato conferitogli, che rimette alla S. V. Ill.ma, l'elaborato peritale comprensivo di tutti gli allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione.

San Severo, li 03 marzo 2023

L'ESPERTO

