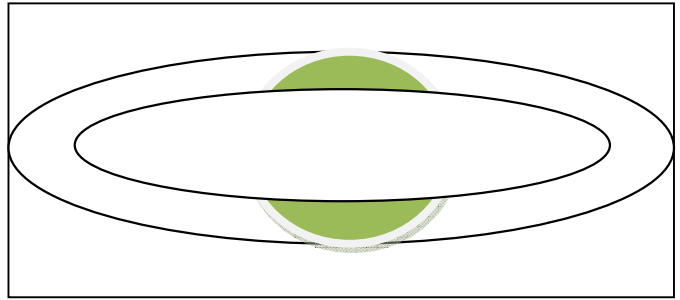




Studio di Ingegneria

dott. ing. Michele FESTA

via Penta, 13, 71029 - TROIA (FG)
tel. fax: 0881/970848
cell.: 340-6874604 e 331-6500841
P.I.: 02360290718 - C.F.: FST MHL 68L25 D643A
ing.michelefesta@gmail.com
ing.michelefesta@pec.it



TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO:

Proc. Esec. N. 197/2022 R.G.E. PROMOSSA DA

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Elaborato:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Committente: Tribunale di FOGGIA (FG).

G.E.: dott.ssa PATTI Valentina

IL C.T.U.

data:23/04/2024

(dott. ing. Michele FESTA)



INDICE GENERALE

<u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</u>	<u>Pag. 2</u>
□ PREMESSA	3
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	4
□ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	9
□ RISPOSTE AI QUESITI	10
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>Pag. 27</u>



TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 197/2022 RUOLO GENERALE ESECUZIONI

PROMOSSA DA

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

G.E. – dott.ssa PATTI Valentina

C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del G.E. dott.ssa PATTI Valentina del 13/01/2024, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella Procedura Esecutiva n° 197/22 R.G.E. promossa da [REDACTED]

[REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED] | [REDACTED])

procuratrice speciale di [REDACTED]

[REDACTED] contro il sig. [REDACTED]

[REDACTED] residente in Vieste alla c.da

Chiesola snc.



Pertanto veniva invitato a prestare giuramento presso il Tribunale in data 21/02/2024.

Il giorno 21/02/2024, il sottoscritto tecnico, prestava giuramento presso il Tribunale di Foggia e, nel contempo, prendeva visione dei quesiti richiesti nel mandato affidatogli e qui di seguito riportati.

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

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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 riportare pedissequamente il contenuto), dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

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

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



1. quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

2.bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4. alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4.bis *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*

5. *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

6. *alla individuazione e descrizione dei lotti da portare 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, 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 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 del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei 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 necessaria.

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

- a)** Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 o 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 con il 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 su cui 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 ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'aria 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 18/12/2008 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.*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto CTU, previo concordamento telefonico con la parte esecutata, provvedeva ad effettuare sopralluogo all'immobile pignorato in data 22/04/2024 alla presenza del [REDACTED] quale aveva la disponibilità delle chiavi.

Durante le operazioni peritali, si svolgevano altri sopralluoghi e verifiche varie presso l'ufficio tecnico di Vieste e presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio per le questioni catastali.



RISPOSTE AI QUESITI

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto e scaricati dal portale PST Giustizia, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari, il sottoscritto CTU ha provveduto all'effettuazione del sopralluogo e all'ispezione dei beni oggetto di esecuzione secondo quanto già illustrato nel punto precedente e secondo quanto richiesto nel verbale di giuramento.

Quesito n. 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.*

Dopo aver avuto accesso agli immobili pignorati, ed effettuate tutte le verifiche del caso attraverso rilievi planimetrici e fotografici, il sottoscritto tecnico ha potuto constatare che vi è completezza dei documenti contenuti nel fascicolo della procedura esecutiva dove si è riscontrata la presenza anche della documentazione ipocatastale costituita da una relazione notarile del 20/07/2022 per [REDACTED].

Quesito n. 1bis: *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 riportare pedissequamente il contenuto), dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*



I beni pignorati sono rappresentati da:

a) un appartamento per civile abitazione all'interno di un complesso Turistico

Residenziale [REDACTED] con annesso giardino di proprietà esclusiva, oltre a quota parte di area di pertinenza comune che forma un tutt'uno con l'area esterna condominiale adibita a parcheggio, situato in Vieste (FG), in c.da Chiesola snc, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 11, p.la 677 sub. 8** (ex sub. 1 e sub. 2), cat. A/3, classe 5[^], cons. 5,5 vani, c.da Chiesola snc, Piano T-1-2, R.C. € 539,70;

Ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio dei beni pignorati.

- L'immobile pignorato, è pervenuto tramite Atto notarile pubblico a rogito notar [REDACTED] del **22/12/2009** rep.151410, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 20/01/2010 al n. 887 di formalità a favore [REDACTED] con [REDACTED] i diritti di 1/1 di piena proprietà;

- la [REDACTED] ha acquistato l'intero complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il bene pignorato, tramite Atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] del **28/12/2006** rep.139103/34265, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 17/01/2007 al n. 1037 di formalità; favore: [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Per quanto riguarda l'originario sub 2;

- la [REDACTED] ha acquistato l'intero complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il bene pignorato, tramite Atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] del **28/12/2006** rep.139103/34265,



trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 17/01/2007 al n. 1036 di formalità; favore: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1 l 1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti di 1/2 di piena proprietà. Per quanto riguarda l'originario sub 1;

- l'area sulla quale è stato edificato il complesso immobiliare era di proprietà dei precedenti venditori in forza di atto notarile pubblico [REDACTED] del 06/03/1991 rep. 35944 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Foggia il 15/03/1991 al n. 60 di formalità.

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

I beni oggetto di questa Procedura Esecutiva, sono stati oggetto di atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Foggia del 09/06/2022, rep. 2271 trascritto il 27/06/2022 – ai nn. 15947 RG e 12551 RP, a favore del [REDACTED]

[REDACTED] la cui procuratrice speciale è [REDACTED]

I dati catastali attuali dei beni pignorati, coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sopra indicato.



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

Da quanto potuto constatare sui beni oggetto di pignoramento, non vi sono altre procedure esecutive aventi ad oggetto gli stessi immobili pignorati.

Quesito n.1quinquies: *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.*

Da quanto potuto constatare la parte eseguita non è coniugata.

Quesito n. 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;*

I beni pignorati sono rappresentati da:

a) un appartamento per civile abitazione all'interno di un fabbricato di maggior consistenza ([REDACTED]) in località "Cutinazzo" cui si giunge da strada della Chiesiola a mezzo della quale si accede all'immobile oggetto di vendita tramite scala ubicata nel giardino pertinenziale, dotato di area di pertinenza comune che forma un tutt'uno con l'area esterna condominiale adibita a parcheggio con posto macchina identificato dal n. 4, situato in Vieste (FG), in c.da Chiesola snc, distinto in catasto fabbricati come di seguito indicato:

- **F. 11, p.lla 677 sub. 8** (ex sub. 1 e sub. 2), cat. A/3, classe 5[^], cons. 5,5 vani, c.da Chiesola snc, Piano T-1-2, R.C. € 539,70;



L'immobile è dotato di Regolamento di Condominio e relative tabelle millesimali depositate a seguito di verbale per [REDACTED] del 27/10/2009 rep. 150814 / 40578.

I confini del bene sono a Nord verso p.lla 263 in capo [REDACTED] a ovest con altro appartamento mappale 677 sub. 9, a est con altro appartamento mappale 677 sub. 7, salvo altri.

L'appartamento ubicato in piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura e Wc con annesso antistante giardino di circa mq 20 da cui trova ingresso dalla strada ubicata sulla p.lla 263; in primo piano con tre vani, balcone, disimpegno e Wc; in secondo piano è ubicato un terrazzo di superficie netta di circa mq 124.

I vari piani sono collegati da un'unica scalinata a chiocciola in legno.

Attualmente il bene pignorato risulta intestato catastalmente alla parte esecutata.

Le parti comuni in capo al bene pignorato, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo e dall'atto di provenienza, sono relative al BCNC p.lla 677 sub. 3 che forma un tutt'uno con l'area esterna adibita a parcheggio della superficie complessiva di circa mq 230, all'interno della quale è ubicato il posto macchina esclusivo individuato dal n. 4, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

Quesito n. 2bis: *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.

In risposta al presente quesito, si è provveduto alla redazione di una sovrapposizione dell'Ortofoto satellitare sulle planimetrie catastali (vedi Allegato n. 4) con individuazione della ubicazione del fabbricato di maggior consistenza di appartenenza del bene pignorato.

Quesito n. 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, precisamente in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

Il bene pignorato è rappresentato da un appartamento per civile abitazione in un fabbricato di maggior consistenza, ubicato a piano terra-primò e con terrazzo a piano secondo. A piano terra è annesso anche un giardino di proprietà ed uso esclusivo della estensione di circa mq 20 da cui trova ingresso l'immobile da una scalinata alla quale si accede da una strada ubicata sulla p.lla 263.

L'immobile è dotato anche di area esterna scoperta in comproprietà adibita a parcheggio e dove è ubicato il posto auto esclusivo identificato con il n. 4 (di 10 in totale).

L'appartamento a piano terra è composto da soggiorno con angolo cottura e Wc con annesso antistante giardino di circa mq 20 da cui trova ingresso dalla strada ubicata



sulla p.lla 263; in primo piano con tre vani, balcone, disimpegno e Wc; in secondo piano è ubicato un terrazzo di superficie netta di circa mq 124.

I vari piani sono collegati da un'unica scalinata a chiocciola in legno.

Le parti comuni in capo al bene pignorato, da quanto potuto constatare in sede di sopralluogo e dall'atto di provenienza, sono relative al BCNC p.lla 677 sub. 3 che forma un tutt'uno con l'area esterna adibita a parcheggio della superficie complessiva di circa mq 230, all'interno della quale è ubicato il posto macchina esclusivo individuato dal n. 4, salvo diverse risultanze non a conoscenza del sottoscritto CTU.

L'appartamento è allo stato finito e ha rifiniture datate alla sua costruzione.

Gli infissi sono ancora quelli originali, la pavimentazione è in monocottura.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni ma senza la presenza di caldaia la quale era stata predisposta al piano terrazzo in area esterna. L'acqua calda sanitaria è prodotta da un scaldabagno elettrico.

In sede di sopralluogo non è stata reperita la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idraulico e gas.

Pertanto si ritiene che gli impianti in genere, siano da assoggettare a messa a norma con rilascio della dichiarazione di conformità, con un costo presunto onnicomprensivo, di circa € 2.500,00.

La struttura portante dello stabile condominiale di maggior consistenza è in cemento armato, e per quanto potuto costatare dal sopralluogo, non presenta fessurazioni e problemi di stabilità statica.

Sono state rinvenute delle infiltrazioni al piano primo provenienti dal terrazzo di copertura che necessita di un intervento di impermeabilizzazione.

Quesito n. 4: alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del



valore per metro quadrato 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 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.

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli approfondimenti ritenuti necessari, effettuato gli opportuni sopralluoghi, misurazioni e rilievi fotografici, il sottoscritto CTU, provvede alla elaborazione della relazione di stima dell'unico lotto costituito da un appartamento per civile abitazione formato da P.T., P.1° e P.2° costituito da un terrazzo, all'interno di un fabbricato di maggior consistenza (complesso Turistico Residenziale denominato [REDACTED]) in località "Cutinazzo", con area di pertinenza comune che forma un tutt'uno con l'area esterna condominiale adibita a parcheggio con posto macchina identificato dal n. 4, situato in Vieste (FG), in c.da Chiesola snc.

Di seguito si elenca l'unico lotto costituito pertanto da:

LOTTO UNICO: Piena proprietà immobiliare in Vieste (FG), località Cutinazzo, c.da Chiesola di " un appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Terra, Piano Primo e piano Secondo dove è ubicato un terrazzo esclusivo di circa mq 124, sito in un fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 11, p.lla n° 677 sub. 8, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 5,5 vani, P.T-P1°-P2°, c.da Chiesola snc - Rendita Catastale € 539,70 avente superficie netta totale di circa mq 70 (mq 35 per piano), oltre a n. 1 balcone a piano primo di superficie totale pari a circa mq 8, dotato di giardino esclusivo a piano terra di circa mq 20 e posto macchina esclusivo ubicato sull'area esterna



scoperta di comproprietà con gli altri condomini, con superficie totale commerciale di circa mq 103”.

Il bene, è occupato direttamente dalla parte eseguita con uso solo nel periodo estivo.

STIMA DEI BENI

Per poter effettuare una giusta valutazione degli immobili, occorre tenere in considerazione diversi elementi che influiscono sulla determinazione del prezzo unitario a metro quadrato. In particolare bisogna considerare la destinazione d’uso dei beni pignorati, il loro posizionamento riferito al territorio comunale e della situazione globale della zona omogenea di appartenenza, oltre ovviamente allo stato di conservazione sia per quanto riguarda le strutture portanti che per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne.

Come si diceva nei precedenti punti, l’immobile pignorato è ubicato nel Comune di Vieste (FG) in zona periferica. La richiesta di mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell’immobile, può essere considerata in genere di tipo discreta.

STIMA LOTTO UNICO

La superficie totale commerciale dell’appartamento è di circa **mq 103**.

La superficie commerciale indicata sopra, deve intendersi, appunto, superficie commerciale e pertanto ottenuta dalla superficie lorda moltiplicata per un coefficiente ≤ 1 determinato in base alla destinazione d’uso degli ambienti e al loro stato di manutenzione.

La stima del bene oggetto di pignoramento, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell’area di ubicazione dell’immobile e tenendo in considerazione tutti i punti analizzati sopra.



Da indagini effettuate sul mercato locale, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base all'ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dall'attuale richiesta di mercato, da un min. di 1.200,00 ad un massimo di 1.600,00 €/mq.

Tali valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) come riportato nella tabella seguente per il 1° semestre 2023 per la zona di ubicazione del bene:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: VIESTE

Fascia/zona: Suburbana/LOC.DEFENSOLA,LOC.MANDRIONE,LOC.TORRE SFINALE,LOC.SFINALICCHIO,LOC.S.MARIA DI MERINO,LOC.CALMA,LOC.LA PIETA

Codice di zona: E1

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	1300	1700	L	3,9	5,3	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1300	L	3,4	5	N
Box	NORMALE	850	1200	L	3,5	5,2	N
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L	3,9	5,8	N

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione degli stessi e dall'attuale richiesta di mercato, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale, di €/mq 1.500,00 (Euro/mq millecinquecento/00).

Il più probabile valore venale del bene pignorato inclusi nel Lotto unico, risulta quindi:

$$\text{mq } 103 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€ } 154.425,00 \text{ (euro centocinquantaquattromilaquattrocentoventicinque/00)}$$



Quesito n. 4bis: 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.

Di seguito si riporta la superficie interna nette, espresse in metri quadrati ed indicate con il simbolo Su, la superficie lorda, espressa in metri quadrati, indicata con il simbolo S.L., la superficie commerciale espressa in metri quadrati ed indicata con il simbolo S.C., con l'indicazione del coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa.

LOTTO UNICO: Appartamento - F. 11, p.IIa 677 sub. 8 c.da Chiesola

DESTINAZIONE VANI	SUP. NETTA Su (mq)	SUP. LORDA S.L. (mq)	Coeff.	SUP. COMMERCIALE S.C. (mq)
PIANO TERRA				
Appartamento	35	40	1,00	40
Giardino		18	0,20	3,60
Area esterna (1/10)		23	0,15	3,45
PIANO PRIMO				
Appartamento	35	40	1,00	40
Balcone		8	0,30	2,40
PIANO SECONDO				
Terrazzo	124	135	0,10	13,50
Totale	mq 194,00	mq 264,00		mq 102,95

Quesito n. 5: alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.



Il valore del bene pignorato valutato per l'intero è pari a circa € 154.000,00. Non si ritiene che il bene possa essere diviso per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Quesito n. 6: *alla individuazione e descrizione dei lotti da portare in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.*

Vista l'ubicazione e la suddivisione attualmente esistente degli spazi interni del bene pignorato, si è ritenuto opportuno considerare n. 1 lotto formato appunto da:

LOTTO UNICO: *Piena proprietà immobiliare in Vieste (FG), località Cutinazzo, c.da Chiesola di “ un appartamento per civile abitazione, ubicato a Piano Terra, Piano Primo e piano Secondo dove è ubicato un terrazzo esclusivo di circa mq 124, sito in un fabbricato condominiale di maggior consistenza, distinto in catasto fabbricati al foglio n° 11, p.lla n° 677 sub. 8, categoria A/3, classe 5[^], consistenza 5,5 vani, P.T-P1°-P2°, c.da Chiesola snc - Rendita Catastale € 539,70 avente superficie netta totale di circa mq 70 (mq 35 per piano), oltre a n. 1 balcone a piano primo di superficie totale pari a circa mq 8, dotato di giardino esclusivo a piano terra di circa mq 20 e posto macchina esclusivo ubicato sull'area esterna scoperta di comproprietà con gli altri condomini, con superficie totale commerciale di circa mq 103”.*

- VALORE VENALE DEL LOTTO UNICO:

Il valore venale del Lotto UNICO, è stato determinato ai punti precedenti pari a:

€ 154.425,00 *(euro centocinquantaquattromilaquattrocentoventicinque/00)*

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO: € 155.000,00

(diconsi euro CENTOCINQUANTACINQUEMILA/00)



Quesito n. 7: *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato 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, 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;*

Il bene pignorato incluso nel Lotto UNICO, da quanto potuto rilevare in sede di sopralluogo, è occupato dalla stessa parte esecutata e nella sua piena disponibilità.

Quesito n. 8: *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, 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;*

Dall'esame della documentazione ipocatastale, sono emersi dei vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene come riportato di seguito:

ISCRIZIONI:

- L'immobile pignorato, è gravato da **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo concesso n. 375 del 02/02/2007 [REDACTED] [REDACTED] (do-micilio ipotecario eletto: presso la propria sede) e contro:



[REDACTED] ; per Euro 2.400.000,00 di cui Euro 1.200.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 4 anni 6 mesi, come da atto notarile pubblico a [REDACTED] in data 25/01/2007 rep.139514/34455;

- L'immobile pignorato, è gravato da Ipoteca della riscossione n. 1176 del 27/04/2018 a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per Euro 567.853,28 di cui Euro 283.926,64 per capitale, [REDACTED] in data 26/04/2018 rep.2399/4318

TRASCRIZIONI:

- L'immobile pignorato, è gravato da Pignoramento Immobiliare n. 12551 del 27/06/2022 a favore: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Foggia, in data 09/06/2022 rep.2271.

Dall'esame della documentazione allegata dal Creditore Procedente, non sono emersi altri vincoli e diritti di terzi che limitano la piena fruibilità dei beni.

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

Da quanto emerso dalla documentazione allegata dal Creditore Procedente, da quella rintracciata dal sottoscritto CTU e dal sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato, non sono emersi altri oneri e vincoli salvo situazioni non a conoscenza ad eccezione della presenza di **Regolamento di Condominio e relative tabelle millesimali**



depositate a seguito di verbale per [REDACTED] del 27/10/2009 rep. 150814 / 40578.

Quesito n. 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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza dei fabbricati;*

Da quanto potuto rilevare il bene pignorato fa parte di un complesso immobiliare [REDACTED] realizzato in assenza di titolo autorizzativo poi rilasciato in forza di C.E. in sanatoria n. 72 del 25/11/1997.

Successivamente il complesso immobiliare è stato oggetto di ristrutturazione totale da parte della [REDACTED] in virtù di permesso di costruire n.13273 del 20/10/2006 e variante n. 5578 del 10/01/2007 e n. 3775 del 07/10/2008.

L'immobile è dotato di agibilità del 15/12/2008.

Quesito n. 11: *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

- a)** *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi in 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 o 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 con il 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 su cui 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.

Non avendo rintracciato la Certificazione Energetica dell'appartamento di via Buonarroti, si è provveduto alla sua redazione come da allegato n. 9 da cui risulta che lo stesso appartiene alla categoria "D".

Come descritto ai punti precedenti, l'immobile pignorato è regolarmente accatastato con i seguenti dati:

LOTTO unico: appartamento per civile abitazione:



- **F. 11, p.lla 677 sub. 8** (ex sub. 1 e sub. 2), cat. A/3, classe 5[^], cons. 5,5 vani,
c.da Chiesola snc, Piano T-1-2, R.C. € 539,70;

A seguito di richiesta all’Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali Ufficio Territorio prov. di Foggia, della piantina catastale dell’immobile pignorato (All. n. 5), è emerso che non ci sono difformità sostanziali con la situazione esistente.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica e la presenza del certificato di abitabilità e/o agibilità, si rimanda al punto precedente.

Quesito n. 12: Alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1-quater della legge 18/12/2008 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’espreso 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.

L’immobile oggetto di procedura esecutiva, non è interessato dalla condizione sopra indicata in quanto trattasi di immobile non realizzati dall’Istituto Autonomo per le case Popolari.

Data: 23/04/2024

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



ELENCO ALLEGATI

- Allegato n° 1 – Verbale di sopralluogo;
- Allegato n° 2 – Visura catastale del bene pignorato;
- Allegato n° 3 – Estratto di mappa con ubicazione fabbricato;
- Allegato n° 4 – Estratto di mappa e sovrapposizione dell'Ortofoto su Catastale;
- Allegato n° 5 – Piantina catastale dell'immobile pignorato;
- Allegato n° 6 – Elaborato planimetrico;
- Allegato n° 7 – Documentazione fotografica;
- Allegato n° 8 – Documentazione urbanistica;
- Allegato n° 9 – Attestato di Prestazione Energetica;
- Allegato n° 10 – Atto di provenienza;
- Allegato n° 11 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia al debitore
esecutato e al creditore procedente.

Data: 23/04/2024

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)

