

Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Michele PALAGANO

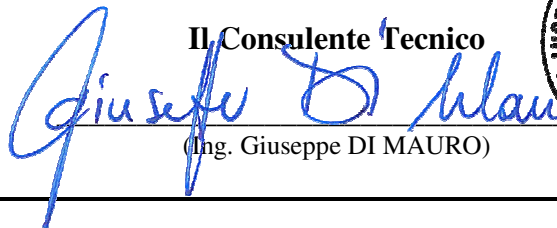
GUBER Banca S.p.A. c/ [REDACTED] + 1

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

(Espropriazione Immobiliare post L. 80)

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA

Il Consulente Tecnico



(Ing. Giuseppe DI MAURO)



Contiene i seguenti documenti:

o. Perizia estimativa;

ed i seguenti allegati:

1-9. Produzione documentale generale;

All. serie A-B. Produzione documentale specifica per i singoli lotti.

Rev.	Data	Descrizione
2		
1	15/04/2024	Riformulata perizia del Lotto A (rif. verb. Ud. 26/03/'24)
0	18/01/2023	Prima emissione.



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari – Giudice dott. Michele PALAGANO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 323/2021 R.G.Es.
GUBER BANCA S.p.A. c/ [REDACTED] [REDACTED] + 1

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE DI STIMA **INTEGRATIVA E SOSTITUTIVA**

1 PREMESSA

La presente Relazione è stata redatta dal sottoscritto Ing. Giuseppe DI MAURO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia, n. 2387 dell'Albo Professionale, con studio tecnico in Via Mazzini, 24 – 71010 Carpino (FG), nell'ambito delle prestazioni professionali svolte come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo n. 323/2021 R.G.Es. pendente dinanzi al Tribunale Ordinario di Foggia, Terza Sezione, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, che oppone la soc. GUBER BANCA S.p.A. (creditrice procedente) contro i sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (debitori eseguiti).

In adempimento alle disposizioni del Giudice a verbale di Udienza del 26 marzo 2024, essa è stata integrata con la completa riscrittura della parte relativa al Lotto A e – nella sua revisione attuale – è completamente sostitutiva della prima emissione, depositata nel fascicolo telematico in data 18 gennaio 2023.

1.1. Affidamento dell'incarico e quesiti

L'incarico è stato affidato al sottoscritto Esperto dal Tribunale di Foggia, nella persona dell'Ill.mo Giudice dott. Michele PALAGANO, giusta nomina del 31 maggio 2022, ed è stato accettato con giuramento di rito dinanzi al Tribunale nell'udienza del 25 ottobre 2022.

I quesiti posti al sottoscritto CTU – per mere ragioni di brevità nell'esposizione – non vengono qui riportati, rimandando per la loro formulazione integrale al Verbale di comparizione dell'esperto del 25 ottobre 2022, prodotto in **ALLEGATO 01** alla presente Relazione. Nella sostanza, viene di fatto richiesto al sottoscritto perito di compiere tutte quelle operazioni propedeutiche e necessarie alla vendita forzata dei beni pignorati.

Per il compimento dell'incarico affidato ed il deposito dell'Elaborato peritale di stima – come da Verbale sottoscritto all'udienza di giuramento – è stato concesso il termine ultimo del 25 gennaio 2023.

Lo svolgimento dell'incarico è avvenuto nei tempi assegnati e non ha comportato la richiesta di alcuna proroga.



Successivamente al deposito, in conseguenza della chiusura con esito negativo del tentativo di accordo tra debitori e creditore, a verbale di Udienza del 26 marzo 2024, il Giudice ha ordinato di procedere comunque alla stima del bene qui indicato come Lotto A, prescindendo dalla sua commerciabilità sul libero mercato, facendo eventualmente riferimento al solo valore d'uso, come effettivamente è avvenuto.

2 VERIFICHE PRELIMINARI

Il quesito n. 1, articolato in 5 sub-quesiti, richiede l'esecuzione di tutte quelle verifiche atte ad accertare la presenza e la completezza della documentazione ipocatastale prevista dal c.p.c. in modo che sia possibile identificare inequivocabilmente i beni oggetto del pignoramento, la rispettiva provenienza e la legittima titolarità in capo ai debitori affinché ne sia possibile la vendita, così come richiesto dal creditore precedente.




Il pignoramento è stato trascritto in data 1 ottobre 2021 e dunque il ventennio interessato dalle verifiche che seguono ha inizio in data 1 ottobre 2001.

1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. ...;

Relativamente agli immobili pignorati, il creditore ha depositato in atti specifica certificazione notarile a firma del dott. Andrea GALLERI, notaio in Villa Carcina (Collegio Notarile di Brescia). Detta certificazione risulta sufficiente per la ricostruzione ultraventennale di tutte le vicende traslative e le variazioni catastali dell'intero compendio pignorato.

1-bis) ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento ... dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Ai fini della necessaria sintesi, la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati e delle rispettive variazioni catastali viene esposta sotto forma tabellare. Per ogni immobile pignorato è dunque redatta una specifica tabella che consente di ripercorrere, a ritroso, dall'attualità fino al primo atto utile antecedente al ventennio, tutte le vicende ipocatastali rilevabili in atti fino all'accertamento della sua provenienza. La codifica dei colori è da intendersi nel seguente modo:

	Giallo: immobile con documentazione ipocatastale completa;
	Arancio: immobile che ha originato l'immobile pignorato entro il ventennio;
	Rosso: immobile con documentazione ipocatastale incompleta.

Gli immobili oggetto delle verifiche sono qui di seguito elencati.

1. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Cagnano Varano, foglio 34, p.lla 649, sub. 21, cat. A/2			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2022 2009	649/21 12,5 vani	████████████████████ (1/2), ██████████ ████████████████████ (1/2)	Variazione n. 6009.1/2009, prot. FG0076240 del 12/09/2009. Variazione di classamento
2009 2008	649/21 11,5 vani	████████████████████ (1/2), ██████████ ████████████████████ (1/2)	Variazione n. 11937.1/2008, prot. FG0172797 del 22/05/2008. Ultimazione di fabbricato urbano
Note	1. Con la variazione di classamento n. 6009.1/2009 del 12/09/2009, benché la consistenza dell'unità sia passata da 11,5 vani a 12,5 vani, non si è avuto un effettivo ampliamento dell'unità ma è semplicemente stato applicato dall'ufficio un più appropriato criterio di computo dei vani		



<p>catastali. Si ricorda, infatti, che la dichiarazione in Catasto effettuata dalla parte ha valore di proposta, restando nelle prerogative dell'ufficio la possibilità – entro il termine di 1 anno – di variare quanto proposto dalla parte.</p> <p>2. Con la variazione catastale n. 11937.1/2008 del 22/05/2008, l'unità ha assunto la sua attuale categoria catastale A/2. In precedenza si trattava di un immobile in corso di costruzione, in categoria F/3, privo di consistenza e di rendita catastale. La verifica della continuità delle trascrizioni e della legittimità dei trasferimenti prosegue perciò con riferimento alla precedente unità che – per effetto della anzidetta variazione – ha originato il bene nella sua consistenza attuale.</p>

1.1. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Cagnano Varano, foglio 34, p.lla 649, sub. 21, cat. F/3			
Anno	ID	Proprietà	Provenienza
2008 2003	649/21 ---	██████████ (1/2), ██████████ ██████████ (1/2)	Compravendita del 16/06/2003, rep. 24010, rogata da P. DE CANDIA, notaio in Vieste, contro: ██████████ ██████████ (1/1)
2003 2002	649/21 ---	██████████ ██████████ (1/1)	Costituzione di fabbricato urbano n. 1526.1/2002, prot. 189074 del 29/08/2002
Note	Antecedentemente alla costituzione catastale del fabbricato urbano, il bene si trovava nello stato di terreno e dunque la verifica della continuità delle trascrizioni e della legittimità dei trasferimenti prosegue con riferimento alla particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato.		

1.2. Immobile censito al Catasto Terreni del comune di Cagnano Varano, foglio 34, p.lla 649, qual. Semin. Arb.			
Anno	ID	Proprietà	Provenienza
2002 2002	649 0.03.73	██████████ ██████████ (1/1)	Tipo mappale n. 670.1/2022, prot. 61335 del 22/03/2022
2002 1988	451 0.07.62	██████████ ██████████ (1/1)	Frazionamento n. 6186 del 06/04/1988 da particella di maggiore consistenza
1988 1977	451 0.08.66	██████████ ██████████ (1/1)	Divisione del 09/03/1977, rep. 8184, rogata da I. DI MARIA, notaio in Carpino, contro: ██████████ ██████████ (1/2)
1977 1977	451 0.08.66	██████████ ██████████ (1/2), DE ██████████ ██████████ (1/2)	Frazionamento n. 58782 del 09/03/1977 da particella di maggiore consistenza
1977 1972	126 1.68.26	██████████ ██████████ (1/2), DE ██████████ ██████████ (1/2)	Compravendita del 20/12/1972, rep. 16715, rogata da D. PAOLICELLI, notaio in Apricena, contro: ██████████ ██████████ (1/1)
ante 1972	126 1.68.26	██████████ ██████████ (1/1)	Situazione accertata al 20/12/1972
Note			

2. Immobile censito al Catasto Fabbricati del comune di Cagnano Varano, foglio 34, p.lla 649, sub. 13, cat. C/6			
Anno	Id. cat.	Proprietà	Provenienza
2022 2003	649/13 19 mq	██████████ ██████████ (1/2), ██████████ ██████████ (1/2)	Compravendita del 16/06/2003, rep. 24010, rogata da P. DE CANDIA, notaio in Vieste, contro: ██████████ ██████████ (1/1)
2003 2002	649/13 19 mq	██████████ ██████████ (1/1)	Costituzione di fabbricato urbano n. 1526.1/2002, prot. 189074 del 29/08/2002
Note	1. Con la costituzione n. 1526.1/2002 del 29/08/2002, l'unità è stata censita al Catasto Fabbricati. Antecedentemente alla sua costituzione, il bene si trovava nello stato di terreno e dunque la verifica della continuità delle trascrizioni e della legittimità dei trasferimenti prosegue con riferimento alla particella di terreno su cui è stato edificato il fabbricato.		



2.1. Immobile censito al Catasto Terreni del comune di Cagnano Varano, foglio 34, p.lla 649, qual. Semin. Arb.			
Anno	ID	Proprietà	Provenienza
2002 2002	649 0.03.73	██████████ ██████████ (1/1)	Tipo mappale n. 670.1/2022, prot. 61335 del 22/03/2022
2002 1988	451 0.07.62	██████████ ██████████ (1/1)	Frazionamento n. 6186 del 06/04/1988 da particella di maggiore consistenza
1988 1977	451 0.08.66	██████████ ██████████ (1/1)	Divisione del 09/03/1977, rep. 8184, rogata da I. DI MARIA, notaio in Carpino, contro: ██████████ ██████████ (1/2)
1977 1977	451 0.08.66	██████████ ██████████ (1/2), DE ██████████ ██████████ (1/2)	Frazionamento n. 58782 del 09/03/1977 da particella di maggiore consistenza
1977 1972	126 1.68.26	██████████ ██████████ (1/2), DE ██████████ ██████████ (1/2)	Compravendita del 20/12/1972, rep. 16715, rogata da D. PAOLICELLI, notaio in Apricena, contro: ██████████ ██████████ (1/1)
ante 1972	126 1.68.26	██████████ ██████████ (1/1)	Situazione accertata al 20/12/1972
Note			

1-ter) verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione ...:

Gli immobili oggetto dell'odierno procedimento esecutivo coincidono con gli immobili effettivamente pignorati. Per tutti gli immobili è stata altresì verificata la corrispondenza dei dati catastali sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione n. 8987 (r.g.)/7631 (r.p.) del 1 ottobre 2021 trascritta nei RR.II. della Conservatoria di Lucera e depositata nel fascicolo di causa.

1-quater) verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile ...:

La certificazione notarile prodotta in atti dal creditore ha esaminato le vicende ipotecarie relative al bene immobile pignorato per l'intero ventennio antecedente alla data del pignoramento. Al fine di rispondere compiutamente al presente quesito, per ciascuno dei debitori è stata quindi effettuata un'ulteriore specifica ispezione ipotecaria estesa fino all'attualità. Le due nuove ispezioni sono prodotte negli **ALLEGATI 02.1-02.2**.

Da queste, oltre alla trascrizione del pignoramento in data 1 ottobre 2021, da cui origina la corrente procedura, si riscontra un precedente pignoramento, sugli stessi beni, in data 30 ottobre 2008, ai numeri 6887 r.p. e 10367 r.g. della Conservatoria di Lucera, mai cancellato ma tuttavia relativo ad un procedimento estinto.

L'odierno creditore è l'avente causa dal precedente creditore (Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo) che figura quale soggetto a favore nel riferito pignoramento. Si procede dunque per lo stesso credito e comunque una volta sola. La nota di trascrizione dell'anzidetto pignoramento è prodotta in **ALLEGATO 02.3**.

1-quinquies) 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:



Dalle verifiche effettuate risulta che i debitori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] hanno contratto matrimonio in data 30 giugno 1990. I coniugi hanno optato per il regime di comunione legale dei beni, come risulta dall'assenza di annotazioni sull'Estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Cagnano Varano il 10 novembre 2022 e prodotto in **ALLEGATO 03**.

3 FORMAZIONE DEI LOTTI (*quesito n. 6*)

La formazione dei lotti tiene conto del fatto che uno degli immobili pignorati, come sarà meglio esposto più avanti, non è commerciabile sul libero mercato per via delle restrizioni poste dal legislatore alla circolazione degli immobili abusivi. Si è dunque optato per la formazione di 2 lotti distinti per consentire al possibile acquirente interessato a concorrere per il solo box di non doversi per forza accollare anche l'unità abitativa, con la consapevolezza che questa non potrà più circolare. E' peraltro evidente che l'acquirente interessato ad entrambi i lotti potrà ben concorrere alle 2 distinte aste.

4 LOTTO A

Composizione

Lotto costituito da una abitazione in Cagnano Varano alla Via S. Pertini, 4/A. L'abitazione si trova al piano terzo di un fabbricato di complessivi 6 livelli, di cui un piano completamente interrato con accesso da Via N. Paganini, un piano seminterrato con accesso da Via A. Vivaldi e 4 livelli interamente fuori terra con accesso da Via S. Pertini, senza ascensore. L'abitazione occupa l'intero ultimo piano, è composta da 6 ampi vani con doppi servizi e numerosi accessori, per complessivi 12,5 vani catastali. Dotata di un terrazzo a livello di oltre 100 mq, di cui 37 mq coperti.

A.2) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, ...:

Il bene che costituisce il lotto è ubicato in Cagnano Varano (FG), in un condominio ai margini della zona edificata, all'intersezione tra Via A. Vivaldi e Via S. Pertini, con accesso dal portone condominiale su Via Pertini, civico 4/A.



Figura A.1. Estratto di mappa catastale (foglio 34, p.lla 649) della zona ove è ubicato il bene pignorato.



In **Figura A.1** è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella 649, sulla quale è ubicata l'unità immobiliare inclusa nel presente lotto. In **ALLEGATO A.1** è invece prodotto l'estratto di mappa catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio.

Con riferimento alla **Figura A.1**, i confini catastali del bene *de quo*, che coincidono con i confini del fabbricato perché il bene occupa l'intero ultimo piano, in senso antiorario, sono costituiti da Via A. Vivaldi sul lato ovest, porzione residua della p.lla 648 sui lati sud ed est (su cui insiste la viabilità privata per raggiungere i garage interrati) e Via S. Pertini sul lato nord.

Si tratta di una unità immobiliare al piano terzo di un fabbricato di complessivi 6 piani di cui 4 fuori terra, uno seminterrato e uno interrato. In Catasto, l'unità immobiliare pignorata è censita al foglio 34 del Comune di Cagnano Varano, particella 649, sub. 21, categoria A/2, consistenza 12,5 vani. La sua visura catastale storica è prodotta in **ALLEGATO A.2**.

Al livello del proprio piano, l'abitazione è dotata di un ampio terrazzo, in parte a sbalzo, sul lato est, mentre dal lato opposto, affacciato ad ovest, si contano complessivi 5 abbaini, trattandosi di un piano mansardato realizzato sotto la copertura.

A.2-bis) esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto ... con le mappe catastali ... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala ...;



Figura A.2. Vista satellitare del fabbricato entro cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata.

Il bene che costituisce il lotto di cui si discute è individuato sull'immagine satellitare riportata in **Figura A.2**. Le sue coordinate GPS, nel sistema WGS84, sono 41,82663 N – 15,77800 E.

A.3) analitica descrizione dei beni ...;

Il bene del presente lotto è costituito da una unità abitativa al terzo piano ed ultimo piano di un fabbricato con struttura in calcestruzzo armato risalente alla fine degli anni '90 del Novecento. Esso occupa l'intera superficie di piano quindi, giunti al pianerottolo, vi si accede attraverso l'unica porta



ivi ubicata. La sua superficie utile interna è di 219 mq.

Oltre la porta di ingresso, con portoncino di sicurezza rivestito in legno scuro, c'è un piccolo disimpegno che funge da elemento di distribuzione della zona giorno. A destra è infatti ubicato il soggiorno e a sinistra, oltre un piccolo muro divisorio, la sala da pranzo entro la quale è altresì ricavata la zona adibita alla cottura. Sia il soggiorno che la cucina/pranzo hanno ciascuna una superficie molto elevata, superiore a 46 mq per ognuna.

L'intera zona giorno affaccia sul lato est del fabbricato ed è dotata di un'ampia terrazza a livello, parzialmente coperta con 2 verande a vetri di cui una utilizzata a fini conviviali, arredata con tavolino, sedie e un piccolo forno in muratura, e l'altra utilizzata come "estensione esterna" della sala, arredata con un divanetto a dondolo, poltroncine, tavolino basso e *cycllette*. Il resto della terrazza, per complessivi ulteriori 64 mq, è scoperto ed affaccia sulla vallata che fronteggia il fabbricato.

Dal lato opposto, con affaccio su Via Vivaldi, sotto i 5 abbaini di cui è dotato il fabbricato, vi sono altrettante stanze: 1 studio, 1 bagno grande e 3 camere da letto. Tutte queste stanze sono servite da un lungo corridoio al termine del quale vi è un secondo bagno, più piccolo. Completano l'abitazione una cabina armadio, comunicante con la stanza da letto matrimoniale, un locale lavanderia, ricavato in uno spazio compreso tra la cucina/pranzo e il terrazzo, e un ripostiglio esterno, sotto una delle due verande.

Complessivamente, le finiture appaiono di elevata qualità e lo stato di manutenzione osservato si è rivelato molto buono. I pavimenti sono quasi ovunque realizzati con *parquet* in legno scuro, ad eccezione della cucina/pranzo e dei 2 bagni, nei quali sono in gres porcellanato, con superficie opaca in cucina e lucida nei bagni. Gli infissi verso l'esterno sono tutti a tenuta termica. Una parte dell'abitazione è controsoffittata e, ove presente, nel controsoffitto sono alloggiato le lampade. Al momento del sopralluogo, da alcune pareti spuntavano dei fili elettrici predisposti per l'allaccio di *applique*, evidentemente non ancora installati.

Il riscaldamento viene ottenuto con termosifoni alimentati da una caldaia a gas, posta su una parete della cucina, che è altresì provvista di condizionatore per il raffrescamento estivo. Gli impianti sono apparsi a norma, ma la proprietà non disponeva di alcun Certificato di Conformità.

In **ALLEGATO A.3** viene prodotta la planimetria rilevata in sede di accesso ai luoghi, in **ALLEGATO A.4** la planimetria depositata in atti catastali ed in **ALLEGATO A.5** la documentazione fotografica.

A.5) verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura **...:**

Il bene pignorato appartiene per intero (pro-quota pari ad 1/2 ciascuno) ai debitori eseguiti e dunque la circostanza di cui al presente quesito non ricorre.

A.7) individuazione dello stato di possesso dei beni, ...

Il bene del presente lotto è attualmente nel materiale possesso dei debitori eseguiti, coniugi sigg. [REDACTED] e [REDACTED], che risultano ivi residenti. Agli stessi risultano anche intestati i contratti delle forniture di elettricità, acqua, gas, ecc., nonché i bollettini dell'imposta comunale TARI. Non viene versata l'IMU perché non dovuta, in quanto abitazione di residenza.



A.8) accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, ..., gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ...;

I beni non risultano soggetti ad alcuna formalità, vincolo od onere, né risultano diritti reali di terzi che possano limitarne la piena fruibilità da parte dell'acquirente.

Poiché il fabbricato non è costituito in condominio, non è possibile indicare se vi siano spese già deliberate o insolute. In merito, il sig. ██████ riferisce che non vi sono pagamenti arretrati, né spese già previste; riferisce inoltre che per la manutenzione dei beni comuni (pulizia scale, bolletta elettrica parti condominiali, ecc.) si adempie a rotazione ma non è in grado di indicare un importo di massima annuo.

A.9) accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, ..., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

A conclusione della presente procedura, saranno cancellate o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente le seguenti formalità¹:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo n. 6281 Reg. Gen. e n. 664 Reg. Part. iscritta nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 26 giugno 2003 sull'immobile oggetto di procedura contro i debitori ██████ ██████ e ██████ ██████;
- Ipoteca legale n. 10151 Reg. Gen. e n. 2276 Reg. Part. iscritta nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 28 ottobre 2008 sull'immobile oggetto di procedura contro il debitore ██████ ██████;
- Verbale di pignoramento immobili n. 10367 Reg. Gen. e n. 6887 Reg. Part. trascritto nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 30 ottobre 2008 sull'immobile oggetto di procedura contro i debitori ██████ ██████ e ██████ ██████ (riguardo alla presente formalità si è già riferito in risposta al quesito 1-quater);
- Ipoteca legale n. 4413 Reg. Gen. e n. 685 Reg. Part. iscritta nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 20 maggio 2011 sull'immobile oggetto di procedura contro la debitrice ██████ ██████;
- Verbale di pignoramento immobili n. 8987 Reg. Gen. e n. 7631 Reg. Part. trascritto nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 1 ottobre 2021 sull'immobile oggetto di procedura contro i debitori ██████ ██████ e ██████ ██████.

A.10) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ...;

L'unità immobiliare che costituisce il Lotto A è ubicata al piano sottotetto (in realtà ha le caratteristiche di un attico mansardato) di un fabbricato di 4 piani fuori terra ed altri 2 entro terra, di cui il primo seminterrato e il secondo interrato.

L'intero fabbricato fu autorizzato con Concessione Edilizia n. 95 rilasciata dal Comune di Cagnano Varano in data 27 ottobre 1997, prodotta in copia in **ALLEGATO 04**. Il progetto, di cui si forniscono alcuni elaborati in **ALLEGATI 05-06-07-08-09**, prevedeva un piano seminterrato, un piano rialzato, un piano primo, un piano secondo e un sottotetto. I locali del sottotetto furono autorizzati come "volumi tecnici", senza tuttavia che sia mai stato specificato in alcuno dei documenti di progetto, né nella Concessione, l'uso "tecnico" al quale erano destinati i detti volumi.

¹ Nella certificazione notarile sostitutiva depositata in atti dal creditore viene riportata un'ipoteca legale a carico della debitrice ██████ ██████ che non compare nel presente elenco. Ciò deriva dall'aver effettuato un'ispezione ipotecaria aggiornata all'attualità ed aver riscontrato che la detta iscrizione è stata cancellata in data 15 novembre 2022, come può essere immediatamente verificato nell'ispezione già prodotta in **ALLEGATO 02.2**.



Benché la definizione di volume tecnico, sotto il profilo normativo, non sia mai stata chiara, né, tanto meno, esaustiva, si intendono per volumi tecnici quei volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici a servizio dell'edificio quando le dette apparecchiature non possano essere ospitate all'interno dell'edificio stesso (Circolare Min. LL.PP. n. 2474/1973). Tipicamente, rientrano tra i volumi tecnici il vano caldaia del condominio, l'extracorsa dell'ascensore, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, l'alloggiamento dell'autoclave o dell'unità di trattamento aria e altri volumi simili. E' un volume tecnico anche il torrino del vano scala, necessario per accedere alla copertura ma non sfruttabile in altro modo.

La giurisprudenza, ormai unanime sul punto, colmando le lacune delle norme, ha individuato 3 requisiti fondamentali e tutti irrinunciabili per la corretta individuazione di un volume tecnico:

1. deve esistere un rapporto di strumentalità necessaria del volume tecnico con l'utilizzo della costruzione;
2. devono essere ubicati all'esterno solo quando vi è l'impossibilità di elaborare soluzioni progettuali diverse all'interno della parte abitativa;
3. deve essere rispettato un rapporto di necessaria proporzionalità fra le esigenze edilizie ed i volumi, che devono limitarsi a contenere gli impianti serventi della costruzione principale e devono essere completamente privi di una propria autonomia funzionale, anche solo potenziale.

In base al primo requisito, deve quindi essere concretamente individuabile un rapporto di subordinate funzionale che porta immediatamente ed inevitabilmente ad escludere la possibilità di un autonomo utilizzo del volume tecnico. E, in base al terzo requisito, tale possibilità deve potersi escludere anche solo se potenziale: non possono considerarsi perciò volumi tecnici quei locali che abbiano superfici, altezze, allacci ai servizi e via dicendo che li rendano potenzialmente utilizzabili con diversa destinazione.

Molto chiaramente, inoltre, la giurisprudenza amministrativa ha escluso che si possa considerare volume tecnico un locale con requisiti di abitabilità reso non abitabile, ad esempio, con il tamponamento delle finestre, essendo questa *“un'operazione talmente semplice, reversibile e surrettizia da non privare l'ambiente della sua intrinseca qualità abitativa”* (Consiglio di Stato, Sezione VI, n. 2825/2014).

Ne deriva che l'abitazione costituente il Lotto A è completamente abusiva perché il suo volume era altrimenti irrealizzabile (in zona sono consentiti soli 3 piani), perché l'intero volume – pur con caratteristiche di abitabilità – è stato illecitamente dichiarato come volume tecnico, perché le sue dimensioni eccedono qualunque dimensione astrattamente autorizzabile come volume tecnico.

A nulla rileva che il detto volume sia stato effettivamente autorizzato (in ogni caso come volume tecnico) e nemmeno è possibile riportarlo indietro alla sua destinazione e proporlo in vendita come tale perché – per definizione – un volume tecnico non è dotato di autonomia e non può essere scorporato dalla costruzione a cui è funzionale.

Inoltre, con le norme attualmente vigenti, non è al momento sanabile.

Si può dunque affermare che l'unità immobiliare pignorata è illegittima, poiché basata su una falsa prospettazione della destinazione d'uso (peraltro, i volumi tecnici non vengono neppure computati nel calcolo degli oneri di costruzione e degli oneri di urbanizzazione perché, per loro natura, non danno luogo ad alcun carico urbanistico), è irregolare sotto il profilo urbanistico in conseguenza del suo attuale utilizzo ed è irregolare anche sotto il profilo edilizio perché,



compravenduta nel 2003 allo stato rustico, è stata ultimata senza alcun titolo abilitativo (in fase di completamento è stata oltretutto anche ampliata rispetto agli elaborati di progetto).

L'intero fabbricato, anche per la parte legittima, non è dotato di Certificato di agibilità/abitabilità.

A.11) verifica, ..., della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica ...;

L'immobile periziato – sino al momento del suo pignoramento – non era dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica. Per sopperire alla sua mancanza, considerata l'espressa richiesta contenuta nei quesiti, il detto Attestato è stato redatto d'ufficio e regolarmente depositato al Catasto Energetico Regionale istituito presso la Regione Puglia. Il codice univoco attribuito dal sistema al deposito effettuato è 7100824000498192 e può essere utilizzato per prelevare copia dell'APE direttamente dal Catasto Energetico Regionale. Ad ogni modo, una copia dell'Attestato, firmata digitalmente, è prodotta in ALLEGATO A.6 alla presente Relazione.

A.11a) In particolare ..., l'esperto dovrà accertare se essi risultino regolarmente accatastati ...;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è regolarmente accatastata ed è perciò dotata di identificativi catastali che consentono di individuarla in maniera univoca. I soggetti intestatari coincidono con i soggetti proprietari trascritti nei Registri Immobiliari.

A.11b) ... verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, ...;

La planimetria rilevata in sede di sopralluogo è lievemente differente da quanto rappresentato sulla planimetria agli atti del Catasto. Confrontando le 2 planimetrie riportate in ALLEGATI 3-4 si può notare come alcune pareti siano posizionate diversamente (la parete a sinistra della porta d'ingresso, la parete che divide lo studio dalla adiacente stanza da letto, la parete che delimita il corridoio in prossimità della stanza da letto matrimoniale).

Queste lievi differenze non richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale perché non hanno alcun effetto sulla consistenza, sulla categoria o sulla classe (e pertanto non hanno alcun effetto sulla rendita) cosicché la planimetria catastale può essere ritenuta conforme (Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010).

A.11c) ... accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ...;

Il fabbricato al quale appartiene il bene pignorato è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 95/97 rilasciata dal Comune di Cagnano in data 27 ottobre 1997, pratica edilizia n. 26/92, prot. 1383 del 6 marzo 1992. Pertanto, la sua costruzione è stata iniziata successivamente alla data del 1 settembre 1967.

A.11d) ... verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ...

L'unità immobiliare pignorata è stata realizzata in violazione delle norme edilizie sin dall'epoca della sua costruzione perché rappresenta un volume aggiuntivo abusivamente realizzato sulla base di una falsa prospettazione della sua destinazione d'uso. Se dichiarato abitabile, il detto volume non poteva essere autorizzato.



A.11e) ... descrivere, ove presenti, le opere abusive, ...

L'intero volume è abusivo, per consistenza e per destinazione d'uso. Agli atti del Comune di Cagnano Varano, tuttavia, non risulta mai effettuata alcuna contestazione, né agli odierni proprietari, né all'originario costruttore.

A.11f) ... per l'edilizia convenzionata, ...

L'immobile è stato realizzato senza alcuna convenzione con il Comune.

A.4-bis) specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...:

La richiesta di determinazione della superficie commerciale è finalizzata a calcolare il valore di mercato del bene attraverso un prezzo parametrico a mq. Per le ragioni già esposte, l'immobile non è sanabile cosicché, non potendo essere posto in vendita al prezzo di mercato, la determinazione della sua superficie commerciale perde di interesse.

Invero, sarà per esso stimato un valore d'uso, al fine di poterlo comunque destinare alla vendita giudiziaria. In tal caso, è comunque opportuno indicare le superfici effettivamente rilevate in sede di sopralluogo, di seguito riportate.

<i>Tipologia sup.</i>	<i>Valore rilevato</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore omog.</i>	<i>Valore arr.</i>
Vani principali	219,0 mq	1,00	219,00 mq	219 mq
Terrazzo ²	101,0 mq	0,30	30,30 mq	30 mq
<i>Superficie commerciale totale</i>				<i>249 mq</i>

Tabella A.1. Determinazione della superficie commerciale totale secondo i criteri del Manuale OMI.

A.4) stima dei beni in base al valore di mercato ...; rectius: in base al valore d'uso

Come anticipato, il bene non è liberamente commerciabile per via delle restrizioni previste dalle norme che impediscono la circolazione degli immobili abusivi. Poiché tali restrizioni non si applicano alle procedure esecutive, in adempimento alla richiesta del Giudice contenuta nel verbale di udienza del 26 marzo 2024, sarà per esso determinato un valore d'uso che servirà come prezzo da porre a base d'asta.

A tal fine, si può ragionare nel modo che segue. In primo luogo, si individua l'uso più appropriato per il bene in esame, consistente, nel caso specifico, in un utilizzo a fini abitativi. Non si ritengono possibili altri usi sia per l'ubicazione dell'immobile, sia per la sua collocazione all'interno di un condominio e al terzo piano senza ascensore.

L'ipotetico acquirente, oltre che ad abitarvi personalmente, lo può dare in locazione a terzi. Nel secondo caso, l'utilità che se ne può trarre è senz'altro maggiore. In accordo con il principio estimativo dell'*highest and best use*, bisogna dunque fare riferimento al caso dell'acquisto a fini di locazione a terzi.

A giudizio dello scrivente, tenendo conto degli importi correnti dei canoni di locazione degli immobili in Cagnano Varano, assunto che comunque il bene *de quo* ha caratteristiche notevolmente

² Si tratta della superficie complessiva del terrazzo, inclusa quindi anche la porzione coperta con verande. Secondo le regole del Manuale OMI, tale superficie va intesa quale pertinenza esclusiva di ornamento comunicante.



superiori alla media, **l'utilità massima netta** che se ne può trarre è **dell'ordine di 300,00 euro mensili**. Tale importo, già depurato di tutte le spese, può quindi essere considerato quale flusso finanziario netto dell'investimento.

Poiché, nel corso delle indagini, lo scrivente ha potuto appurare che la situazione urbanistica dell'unità non era conosciuta presso il Comune, perché – comunque – l'esistenza della Concessione Edilizia fornisce una parvenza di legittimità, si ritiene di poter fissare un orizzonte temporale di riferimento pari a 30 anni commisurata, quest'ultima, anche all'aspettativa di vita dell'ipotetico investitore.

Con un saggio di interesse nominale del 2%, il montante annuo di un importo mensile anticipato pari a 300,00 euro percepito per 12 mesi vale:

$$M = R \cdot \left(N + i \cdot \frac{N+1}{2} \right) = 300 \cdot \left(12 + 0,02 \cdot \frac{12+1}{2} \right) = 3.639,00 \text{ euro}$$

Questo montante annuo, percepito per 30 anni, riportato all'attualità fornisce il valore attualizzato dei flussi finanziari netti:

$$A = M \cdot \frac{1 - (1+i)^{-n}}{i} = 3.639 \cdot \frac{1 - (1+0,02)^{-30}}{0,02} = \mathbf{81.500,70 \text{ euro}}$$

Poiché il volume in sé, pur se con una forzatura in sede di rilascio della Concessione Edilizia, è stato autorizzato, il costo della dismissione finale del bene può essere ritenuto nullo, assumendo che al termine della sua vita utile il bene venga dismesso senza alcun costo.

Al momento della sua dismissione, il bene conserva comunque un suo valore come “volume tecnico”, benché cedibile unicamente al condominio e non ad altri eventuali acquirenti estranei (per via dell'inscindibile rapporto di strumentalità tra il volume tecnico e la costruzione, di cui si è già detto in risposta al quesito n. 10). Pur non potendo garantire la cessione al condominio, è però presumibile che, ad un prezzo conveniente, essa possa comunque essere effettuata. Si ritiene che il valore attualizzato del bene come “volume tecnico”, da cedere unicamente al condominio ad un prezzo tale che per questo possa risultarne “appetibile” l'acquisto, possa essere posto pari ad **euro 30.000,00**. In definitiva, il valore d'uso del bene, che potrà essere assunto come prezzo a base d'asta risulta pari a:

$$V = A - C_{dis} + V_{res} = 81.500,70 - 0,00 + 30.000,00 = \mathbf{101.500,70 \text{ euro}}$$

A.12) 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, ...

Non ricorre.

5 LOTTO B

Composizione

Lotto costituito da un box auto in Cagnano Varano alla Via A. Vivaldi, sc. Il box si trova al piano seminterrato di un fabbricato di complessivi 6 livelli, di cui un piano completamente interrato con accesso da Via N. Paganini, un piano seminterrato con accesso da Via A. Vivaldi e 4 livelli interamente fuori terra con accesso da Via S. Pertini. Si accede al box dalla seconda porta sulla destra dello spazio di manovra. La sua superficie utile è di 21 mq.



B.2) identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, ...;

Il bene che costituisce il lotto è ubicato in Cagnano Varano, al piano seminterrato di un condominio ai margini della zona edificata, all'intersezione tra Via A. Vivaldi e Via S. Pertini.

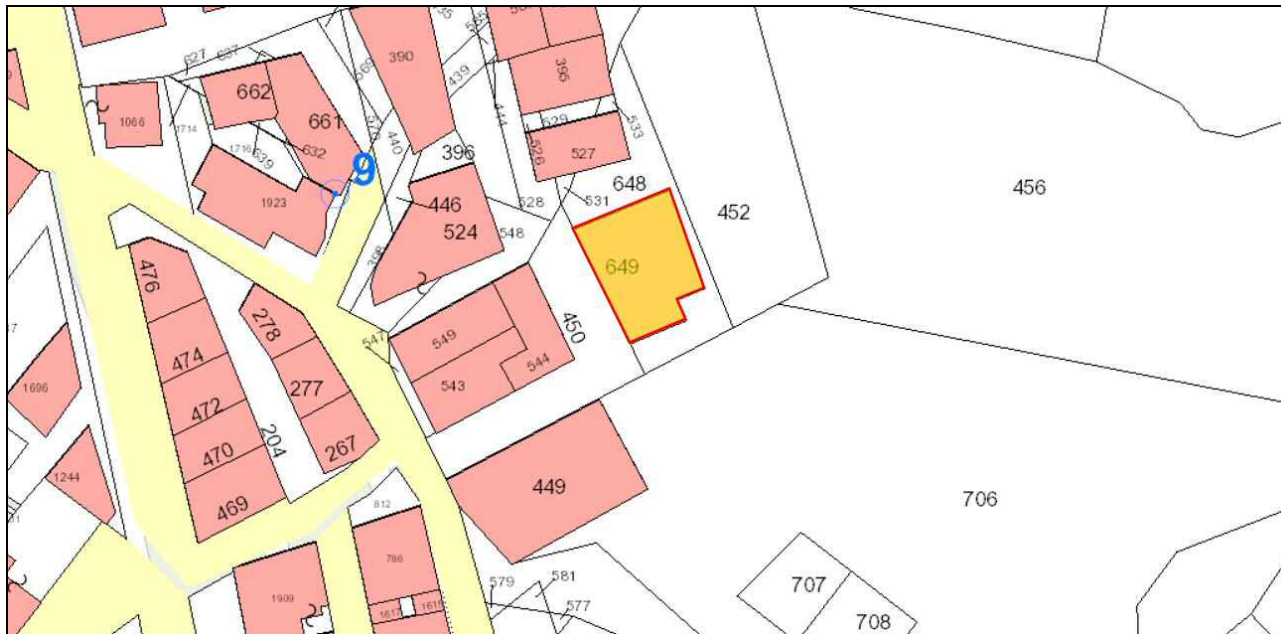


Figura B.1. Estratto di mappa catastale (foglio 34, p.la 649) della zona ove è ubicato il bene pignorato.

In **Figura B.1** è riportato uno stralcio di mappa catastale raffigurante la particella 649, sulla quale è ubicata l'unità immobiliare inclusa nel presente lotto. In **ALLEGATO B.1** è invece prodotto l'estratto di mappa catastale agli atti dell'Agenda del Territorio.

Rispetto alla **Figura B.1**, che riproduce il sedime dell'intero fabbricato, il bene *de quo* è completamente interno alla sagoma ivi raffigurata. I suoi confini catastali, in senso antiorario, sono costituiti dall'area di manovra condominiale, da cui trae accesso, dal subalterno 14 (primo box sulla destra dell'area di manovra), dalla parete perimetrale che affaccia su Via Paganini e dal subalterno 12, terzo box sulla destra.

In Catasto, l'unità immobiliare pignorata del presente lotto è censita al foglio 34 del Comune di Cagnano Varano, particella 649, sub. 13, categoria C/6, consistenza catastale 19 mq. Per una migliore e più completa identificazione del box, si forniscono in **ALLEGATO B.2** l'elaborato planimetrico agli atti del Catasto, in **ALLEGATO B.3** la sua visura catastale storica e in **ALLEGATO B.4** la visura catastale storica del terreno, utile perché il fabbricato è stato accatastato entro il ventennio dal pignoramento.

L'accesso ai *garages* avviene imboccando da Via Vivaldi la rampa privata sulla destra del fabbricato che conduce allo spazio di manovra dei box; giunti al piano seminterrato, l'unità pignorata è la seconda sulla destra.

Poiché non vi sono le tabelle millesimali, non è possibile indicare i millesimi di proprietà corrispondenti al box pignorato.

B.2-bis) esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante



sovrapposizione delle ortofoto ... con le mappe catastali ... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala ...;



Figura B.2. Vista satellitare del fabbricato entro cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata.

Il bene che costituisce il lotto di cui si discute è individuato sull'immagine satellitare riportata in **Figura B.2.** Le sue coordinate GPS, nel sistema WGS84, sono 41,82663 N – 15,77800 E.

B.3) analitica descrizione dei beni ...;

Il bene pignorato è ubicato nel Comune di Cagnano Varano (FG), al piano seminterrato del condominio di Via S. Pertini, 4 ma trae accesso dalla adiacente Via Vivaldi.

Il fabbricato, con struttura portante in calcestruzzo armato, è stato realizzato a cavallo tra la fine degli anni '90 e i primi anni del 2000. L'unità in questione risulta infatti catastalmente costituita (e quindi presumibilmente ultimata) nel 2002.

Per raggiungere il piano seminterrato, dalla pubblica Via Vivaldi occorre imboccare la rampa condominiale realizzata di fianco al fabbricato dal lato opposto a Via Pertini. Si arriva così allo spazio comune di manovra, sul quale si affacciano complessivi 10 box auto. Il bene pignorato è il secondo, entrando, sul lato destro.

La porta di ingresso al box è metallica, di tipo basculante e di modesta fattura. L'intera area di manovra è comunque protetta da un cancello scorrevole abbastanza robusto e provvisto di telecomando.

Il box è di forma rettangolare allungata, di dimensioni nette interne 3,72x5,70 m. Il piano di calpestio è pavimentato con mattonelle in gres, probabilmente per ragioni di pulizia, poiché il box non è utilizzato per il parcheggio dell'auto ma quale locale di sgombero, a mo' di cantina. A tale scopo, una sua ampia porzione è provvista di soppalco realizzato su una struttura portante metallica con piano di calpestio in legno. Si sale al soppalco con una scala metallica a pioli.



Le pareti del box sono intonacate e tinteggiate di bianco, in buono stato di manutenzione. Non vi sono impianti.

La planimetria del box, così come rilevata in sede di accesso ai luoghi, è riportata in **ALLEGATO B.5**, mentre la sua planimetria catastale è riportata in **ALLEGATO B.6**.

B.5) verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura ...;

Il bene pignorato appartiene per intero (pro-quota pari ad 1/2 ciascuno) ai debitori esegutati e dunque la circostanza di cui al presente quesito non ricorre.

B.7) individuazione dello stato di possesso dei beni, ...

Il bene del presente lotto è attualmente nel materiale possesso dei debitori esegutati, coniugi sigg.

██████████ e ██████████.

B.8) accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, ..., gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ...;

I beni non risultano soggetti ad alcuna formalità, vincolo od onere, né risultano diritti reali di terzi che possano limitarne la piena fruibilità da parte dell'acquirente.

Poiché il fabbricato non è costituito in condominio, non è possibile indicare se vi siano spese già deliberate o insolute. In merito, il sig. ██████████ riferisce che non vi sono pagamenti arretrati, né spese già previste; riferisce inoltre che per la manutenzione dei beni comuni (pulizia scale, bolletta elettrica parti condominiali, ecc.) si adempie a rotazione ma non è in grado di indicare un importo di massima annuo.

B.9) accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, ..., che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

A conclusione della presente procedura, saranno cancellate o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente le seguenti formalità³:

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo n. 6281 Reg. Gen. e n. 664 Reg. Part. iscritta nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 26 giugno 2003 sull'immobile oggetto di procedura contro i debitori ██████████ e ██████████;
- Ipoteca legale n. 10151 Reg. Gen. e n. 2276 Reg. Part. iscritta nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 28 ottobre 2008 sull'immobile oggetto di procedura contro il debitore ██████████;
- Verbale di pignoramento immobili n. 10367 Reg. Gen. e n. 6887 Reg. Part. trascritto nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 30 ottobre 2008 sull'immobile oggetto di procedura contro i debitori ██████████ e ██████████ (riguardo alla presente formalità si è già riferito in risposta al quesito 1-quater);
- Ipoteca legale n. 4413 Reg. Gen. e n. 685 Reg. Part. iscritta nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 20 maggio 2011 sull'immobile oggetto di procedura contro la debitrice ██████████

³ Nella certificazione notarile sostitutiva depositata in atti dal creditore viene riportata un'ipoteca legale a carico della debitrice ██████████ che non compare nel presente elenco. Ciò deriva dall'aver effettuato un'ispezione ipotecaria aggiornata all'attualità ed aver riscontrato che la detta iscrizione è stata cancellata in data 15 novembre 2022, come può essere immediatamente verificato nell'ispezione già prodotta in **ALLEGATO 02.2**.



- ██████████;
- Verbale di pignoramento immobili n. 8987 Reg. Gen. e n. 7631 Reg. Part. trascritto nei RR. II. della Conservatoria di Lucera in data 1 ottobre 2021 sull'immobile oggetto di procedura contro i debitori ██████████ ██████████ e ██████████ ██████████.

B.10) verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, ...;

Il fabbricato al quale appartiene l'unità immobiliare pignorata che costituisce il presente lotto fu autorizzato con Concessione Edilizia n. 95 rilasciata dal Comune di Cagnano Varano in data 27 ottobre 1997, già prodotta in copia in **ALLEGATO 04**. Pur se presente l'abuso relativo all'unità inclusa nel Lotto A, non vi sono problemi di natura edilizia o urbanistica che incidono sulla regolarità del box auto per cui si procede: il bene è dunque regolare sotto entrambi i profili.

Non è tuttavia presente il Certificato di agibilità/abitabilità.

B.11) verifica, ..., della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica ...;

L'immobile periziato non è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica, né detto Attestato risulta necessario per poter procedere alla sua vendita forzata.

Riguardo al bene del presente lotto ricorre infatti uno specifico caso di esclusione, dal momento che i *box* sono espressamente esonerati dalla dotazione dell'APE ai sensi dell'Appendice A alle "Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici" emanate con Decreto Interministeriale 26 giugno 2015 dal Ministro dello sviluppo economico di concerto con i Ministri dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, delle infrastrutture e dei trasporti e per la semplificazione e la pubblica amministrazione.

B.11a) In particolare ..., l'esperto dovrà accertare se essi risultino regolarmente accatastati ...;

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è regolarmente accatastata sin dal 2002 ed è perciò dotata di identificativi catastali che consentono di individuarla in maniera univoca. I soggetti intestatari coincidono con i soggetti proprietari trascritti nei Registri Immobiliari.

B.11b) ... verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, ...;

Dal rilievo effettuato in sede di sopralluogo è stato possibile accertare la conformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la sua rappresentazione grafica agli atti dell'Agenzia del Territorio.

B.11c) ... accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ...;

L'immobile pignorato è stato realizzato tra la fine degli anni '90 e gli inizi degli anni 2000. La sua costruzione è legittimata dalla Concessione Edilizia n. 95 rilasciata dal Comune di Cagnano Varano in data 27 ottobre 1997.

B.11d) ... verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione ...

Benché il fabbricato presenti un abuso volumetrico al piano sottotetto, l'unità per cui si procede è esente da violazioni ed è stata realizzata nel rispetto delle norme edilizie all'epoca vigenti.



B.11e) ... descrivere, ove presenti, le opere abusive, ...

Non sono stati riscontrati lavori abusivi. Successivamente alla realizzazione del box, il proprietario ha realizzato al suo interno un soppalco metallico ma poiché non vi sono impianti, ciò non ha determinato alcuna variazione del carico urbanistico.

B.11f) ... per l'edilizia convenzionata, ...

L'immobile è stato realizzato senza alcuna convenzione.

B.4-bis) specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...:

Poiché le singole superfici che concorrono alla superficie totale dell'immobile non hanno lo stesso valore di mercato, in conseguenza della diversa utilità e fruibilità di ognuna, si procede alla loro omogeneizzazione mediante applicazione di opportuni coefficienti in accordo alle indicazioni di cui all'Allegato 5) del Manuale della Banca Dati delle Quotazioni pubblicato dall'OMI, versione 2.0, revisione del 2 gennaio 2018, liberamente disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate. Nel caso in esame, trattandosi di una unità immobiliare con destinazione residenziale, si farà qui riferimento al paragrafo 1 del detto Allegato.

In accordo con le regole di misurazione suggerite dal Manuale OMI, la superficie dei vani principali comprende l'intero spessore dei tramezzi interni ed uno spessore pari alla metà dei muri perimetrali, con un limite di 25 cm, ove condivisi con altre unità, ovvero l'intero spessore, con un limite di 50 cm, dei muri perimetrali non condivisi. La superficie dei balconi viene sempre considerata fino al filo esterno del perimetro, la superficie dei locali accessori, per quanto attiene agli spessori dei muri, segue le regole di quella dei vani principali. Infine, tutte le superfici vanno arrotondate al metro quadro intero più prossimo.

Così determinate, le differenti superfici vengono omogeneizzate mediante l'applicazione di opportuni coefficienti per i valori dei quali si rimanda all'Allegato 5) del citato Manuale OMI. Si riporta invece di seguito, in maniera tabellare e sintetica, il calcolo della superficie commerciale totale vendibile (il soppalco viene assimilato ad una soffitta e computato al 50%).

<i>Tipologia sup.</i>	<i>Valore rilevato</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore omog.</i>	<i>Valore arr.</i>
Vano principale	24,3 mq	1,00	24,30 mq	24 mq
Soppalco	15,8 mq	0,50	7,9 mq	8 mq
<i>Superficie commerciale totale vendibile</i>				<i>32 mq</i>

Tabella B.1. Determinazione della superficie commerciale totale vendibile secondo i criteri del Manuale OMI.

B.4) stima dei beni in base al valore di mercato ...:

Lo scopo per il quale viene richiesta la presente stima è quello di procedere alla vendita forzata del bene per soddisfare le richieste creditizie del soggetto procedente: il criterio di stima più appropriato appare dunque quello della ricerca del più probabile valore di mercato.

A tale scopo, sono state ricercate le informazioni sui prezzi delle compravendite effettivamente avvenute in zona contattando gli studi dei notai e le agenzie immobiliari operanti sul territorio. Al fine di integrare le informazioni ricevute ed ottenere degli adeguati parametri di riferimento, sono stati altresì consultati gli annunci immobiliari sul web e le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.



Il numero di immobili offerti in vendita a Cagnano Varano (per ragioni che esulano dalla presente perizia) è sproporzionato rispetto all'effettiva domanda. Ciò causa un drastico crollo dei prezzi tanto che, come un notaio operante in Cagnano Varano ha riferito, il prezzo di vendita è talvolta inferiore anche al valore catastale calcolato a partire dalla rendita, tanto che ai fini della tassazione dell'atto – per non incorrere in sanzioni e accertamenti d'ufficio – è necessario indicare un secondo importo sul quale calcolare le imposte del rogito.

In particolare, i box auto non hanno mercato perché l'offerta è così numerosa che con un minimo investimento aggiuntivo si possono acquistare *garage* con metrature molto più ampie di un semplice box. Per tale ragione, il prezzo dei box non supera quasi mai l'importo unitario di 400 euro/mq e, nella maggior parte dei casi, è anche inferiore.

Il bene da porre in vendita si trova alla periferia est del paese (è l'ultima casa della via, oltre la quale c'è un dirupo). Benché il paese non sia molto esteso, cosicché il centro può essere facilmente raggiunto, non c'è dubbio che la posizione incida negativamente sul prezzo.

Il fabbricato non è di vecchia costruzione e il box è ben mantenuto. Il fatto che sia pavimentato con mattonelle in gres e sia dotato di soppalco lo rende adatto all'uso come deposito, quale effettivamente è l'utilizzo che ne fanno i proprietari. Si ritiene che questo sarà l'utilizzo principale che ne vorrà fare anche il possibile acquirente.

In definitiva, ritenendo pressoché equivalenti le caratteristiche positive e quelle negative, si assumerà come prezzo unitario di stima il valore di 350 euro/mq.

Nella banca dati OMI, per la zona D1 – periferia, ove è ubicato il bene pignorato, per la categoria dei box auto si trovano prezzi variabili da 350 a 400 euro/mq (ultimo aggiornamento: primo semestre 2022). Il prezzo stimato rientra nell'intervallo dei valori OMI e ne rappresenta il valore minimo: tale posizionamento del prezzo di stima si ritiene adeguato in considerazione della bassa metratura del locale rispetto alle ampie metrature offerte in vendita sul mercato locale.

Determinato il prezzo unitario, tenendo conto della superficie convenzionale complessiva di 32 mq, si ottiene per il bene pignorato un valore stimato lordo pari a:

$$V_L = P_u \cdot S_{conv} = 350,00 \cdot 32 = \mathbf{11.200,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato lordo}$$

Non occorrendo costi aggiuntivi per la regolarizzazione dell'immobile, essendo questo risultato già regolare, il prezzo lordo coincide con il prezzo netto. A questo punto si applica quindi la riduzione del valore stimato per assenza della garanzia per vizi della cosa venduta, diversi da quelli già noti e quantificati, generalmente valutabile in un'aliquota dell'ordine del 10-15% circa del valore del bene.

Al fine di ottenere un risultato in cifra tonda, si applica una riduzione pari a 1.200,00 euro (corrispondente al 10,7% circa del valore stimato netto), pervenendo in definitiva al seguente valore di stima:

$$V_{NR} = 11.200,00 - 1.200,00 = \mathbf{10.000,00 \text{ euro}} \quad \text{Valore stimato da porre a base d'asta}$$

Poiché il bene appartiene pro-quota ad entrambi i debitori in misura del 50% ciascuno, il valore della singola quota in capo a [REDACTED] [REDACTED] o a [REDACTED] [REDACTED] è identico e pari a **5.000,00 euro** per entrambi.

In **ALLEGATO B.7** viene prodotta la documentazione fotografica del bene acquisita in data 21



dicembre 2022.

B.12) 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, ...

Non ricorre nel caso di un box auto.

6 CONCLUSIONI

Nella presente relazione sono state esposte le valutazioni tecniche effettuate dal sottoscritto CTU per la stima di 2 beni immobili pignorati, ubicati entrambi nel comune di Cagnano Varano e nello stesso condominio, ai fini della loro vendita forzata.

Benché i beni fossero complementari (un'abitazione e un box auto), è stato necessario costituire 2 lotti a causa dell'incommerciabilità dell'abitazione sul libero mercato. Per quest'ultimo bene le operazioni peritali hanno avuto ad oggetto l'accertamento della natura non commerciabile del bene e quindi – ai fini della vendita giudiziaria, non soggetta alle restrizioni relativi agli immobili abusivi – la quantificazione di un valore d'uso da porre a base d'asta. In tal caso, l'acquirente conseguirà la piena proprietà del bene ma – sotto il profilo edilizio ed urbanistico – nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova. Per il secondo bene si è invece proceduto normalmente.

Nella tabella che segue si riepilogano i valori dei beni oggetto di indagine:

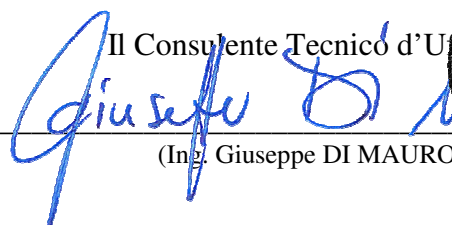
Lotto	Valore dell'intero	Valore della quota pignorata (quota pignorata – soggetto intestatario)
A	101.500,70 euro	50.750,35 euro (1/2 – ██████████) 50.750,35 euro (1/2 – ██████████)
B	10.000,00 euro	5.000,00 euro (1/2 – ██████████) 5.000,00 euro (1/2 – ██████████)


A sostegno ed integrazione di quanto sin qui esposto, si producono in allegato tutti i documenti direttamente richiamati nel testo così numerati:

- ALLEGATI da 01 a 09, costituiti da documenti di interesse generale per tutti i lotti;
- ALLEGATI serie A-B, costituiti da documenti relativi al singolo lotto, comprensivi di una specifica scheda di sintesi che raccoglie tutti i risultati e tutte le principali informazioni relative al bene incluso nel dato lotto.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Carpino/Foggia, 15 aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Giuseppe DI MAURO)



ELENCO DEGLI ALLEGATI

1. Quesiti ricevuti dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 25 ottobre 2022;
 - 2.1. Ispezione ipotecaria dalla data del pignoramento all'attualità riferita al debitore [REDACTED];
 - 2.2. Ispezione ipotecaria dalla data del pignoramento all'attualità riferita alla debitrice [REDACTED];
 - 2.3. Nota di trascrizione del precedente pignoramento (non cancellato) ai nn. 10367/6887 del 30/10/2008 presso la Conservatoria di Lucera;
 3. Estratto dell'atto di matrimonio dei debitori;
 4. Concessione Edilizia n. 95/1997 rilasciata dal Comune di Cagnano Varano;
 5. Relazione tecnica di progetto;
 6. Relazione tecnica integrativa;
 7. Pianta del piano seminterrato;
 8. Pianta dei volumi tecnici;
 9. Sezione verticale.
-
- A.1. Estratto di mappa catastale Lotto A;
 - A.2. Visura catastale storica Lotto A;
 - A.3. Planimetria rilevata sui luoghi Lotto A;
 - A.4. Planimetria in atti catastali Lotto A;
 - A.5. Documentazione fotografica Lotto A;
 - A.S. Scheda di sintesi delle informazioni relative al Lotto A.
-
- B.1. Estratto di mappa catastale Lotto B;
 - B.2. Elaborato planimetrico agli atti del Catasto;
 - B.3. Visura catastale storica Lotto B;
 - B.4. Visura catastale storica del terreno;
 - B.5. Planimetria rilevata sui luoghi Lotto B;
 - B.6. Planimetria in atti catastali Lotto B;
 - B.7. Documentazione fotografica Lotto B;
 - B.S. Scheda di sintesi delle informazioni relative al Lotto B.



N=900



E=-16500

1 Particella: 649

Comune: (FG) CAGNANO VARANO
Foglio: 34

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metHrotcollo pratica T775901/2022

15-Dic-2022 14:38:6

N=900



E=-16500

1 Particella: 649

Comune: (FG) CAGNANO VARANO
Foglio: 34
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metHrotcollo pratica T775901/2022
15-Dic-2022 14:38:6

Dichiarazione protocollo n. 000189074 del 29/08/2002

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cagnano Varano

Via Vivaldi

civ. CN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 34

Particella: 649

Subalterno: 13

Compilata da:

Iovane Gianfranco

Iscritto all'albo:

Architetti

Prov. Foggia

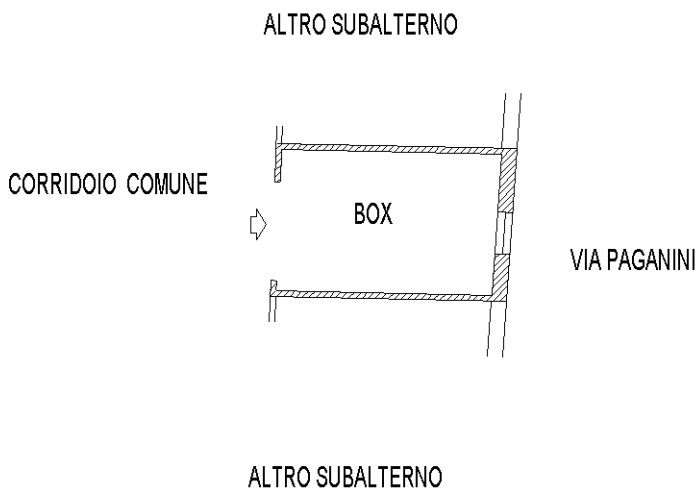
N. 221

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA H=430

Superficie utile = 21 mq



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/12/2022 - Comune di CAGNANO VARANO(B357) - < Foglio 34 - Particella 649 - Subalterno 13 >
VIA ANTONIO VIVALDI n. CN Piano T

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia**

Dichiarazione protocollo n. FG0172797 del 22/05/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Cagnano Varano

Via Pertini

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 34
Particella: 649
Subalterno: 21

Compilata da:
Iovane Gionfranco
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Foggia

N. 221

Scheda n. 1

Scala 1:200

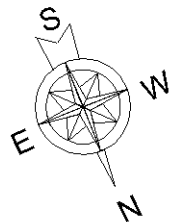
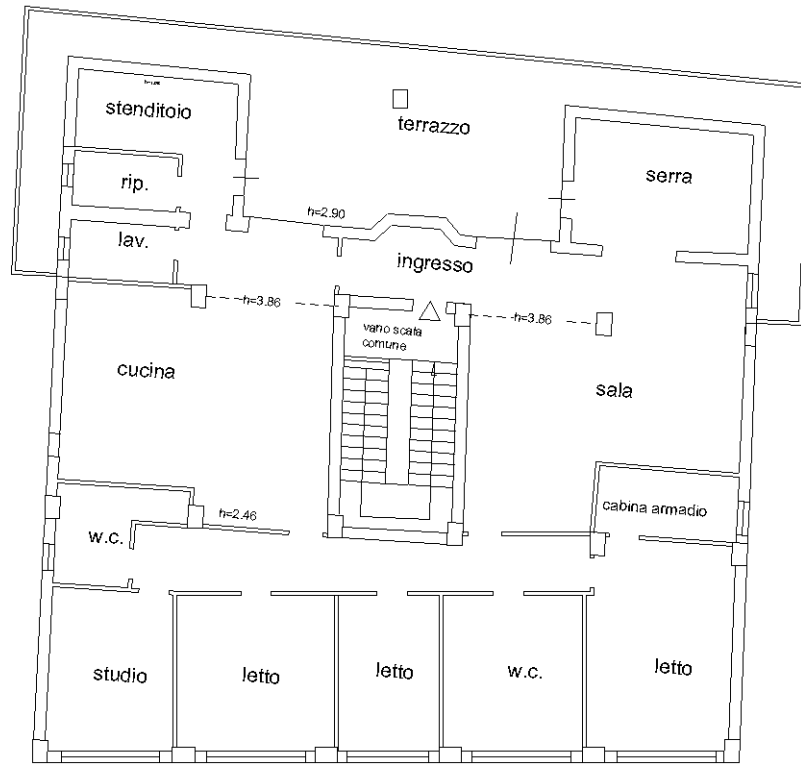
ABITAZIONE PIANTA PIANO TERZO

H med. int. = mt. 3,10

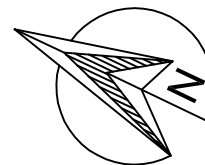
via PERTINI

via Nicolò PAGANINI

via Antonio VIVALDI

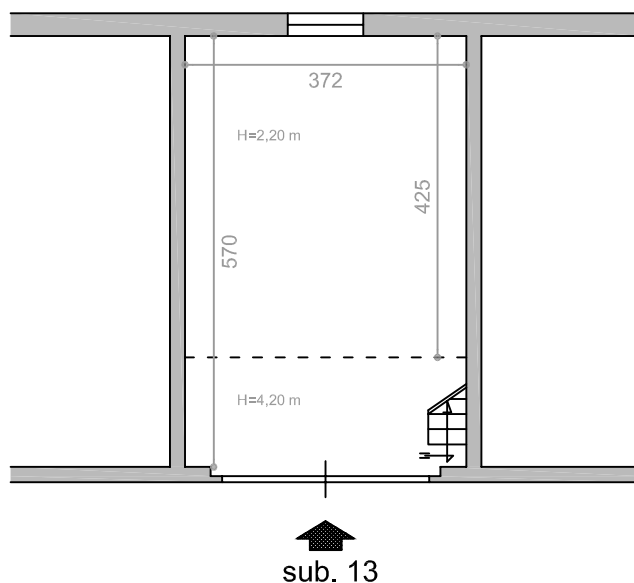


Ultima planimetria in atti



VIA PAGANINI

Altro box (sub. 12)



Altro box (sub. 14)

sub. 13

Spazio comune di manovra

PIANO SEMINTERRATO - Sup. netta calpestabile interna 21,2 mq + 15,8 mq (soppalco)
Box auto - Categoria catastale C/6

Comune di Cagnano Varano (FG) - Via A. Vivaldi, sc - C.F., fg. 34, p.la 649, sub. 13

Consulenza Tecnica d'Ufficio E.I. 323/2021 R.G.

Planimetria rilevata dell'immobile costituente il Lotto B

Scala 1:100

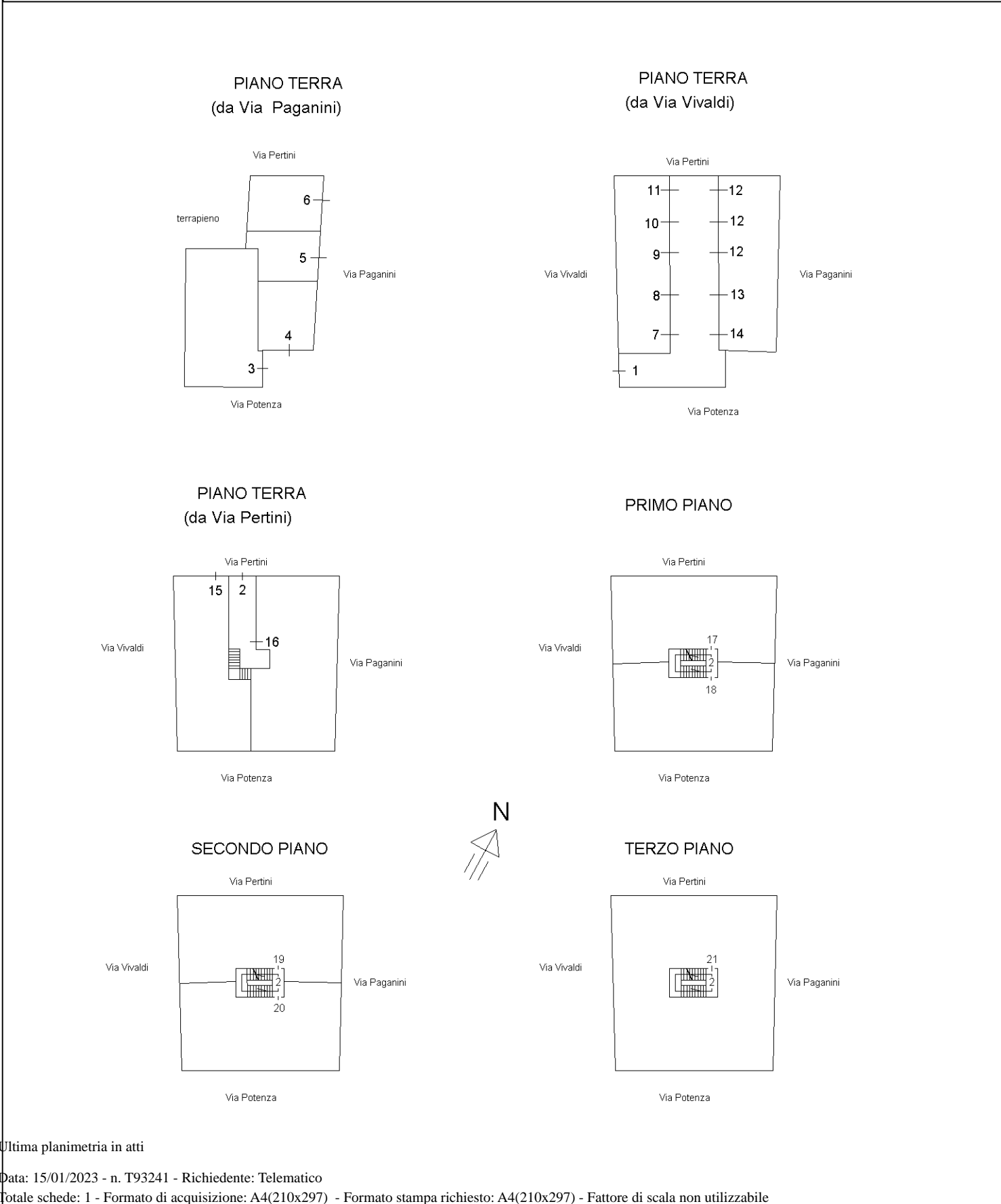
AII. B.5

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Iacovelli Giuseppe	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Foggia	N. 1739

Comune di Cagnano Varano	Protocollo n. FG0134497 del 12/05/2011
Sezione: Foglio: 34 Particella: 649	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/01/2023 - Comune di CAGNANO VARANO(B357) - < Foglio 34 Particella 649 >

Ultima planimetria in atti



Foto A.1. Fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare pignorata.



Foto A.2. Accesso al vano scala condominiale, in Via Sandro Pertini, civ. 4/A.



Foto A.3. Accesso all'unità immobiliare pignorata, al terzo piano del fabbricato.

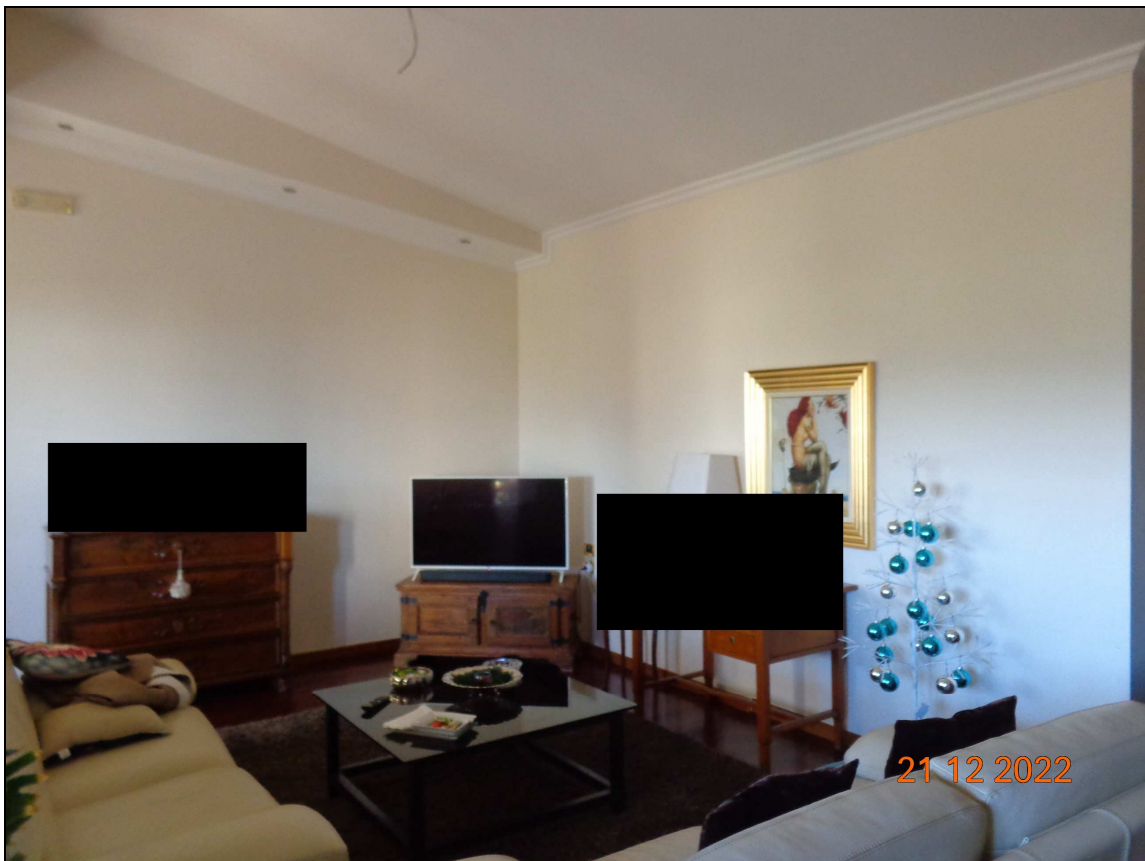


Foto A.4. Interno dell'unità, soggiorno.



Foto A.5. Interno dell'unità, zona pranzo.



Foto A.6. Interno dell'unità, zona cucina.



Foto A.7. Interno dell'unità, bagno piccolo, di fianco allo studio.



Foto A.8. Interno dell'unità, studio.



Foto A.9. Interno dell'unità, corridoio.



Foto A.10. Interno dell'unità, bagno grande, di fianco alla camera da letto.



Foto A.11. Interno dell'unità, camera da letto matrimoniale.



Foto A.12. Esterno dell'unità, veranda.



Foto B.1. Fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare pignorata.



Foto B.2. Posizione, rispetto al fabbricato, della rampa che conduce ai box seminterrati.



Foto B.3. Spazio comune di manovra per l'accesso ai box.



Foto B.4. Individuazione dell'unità pignorata: secondo box sulla destra.



Foto B.5. Interno dell'unità visto dallo spazio di manovra.



Foto B.6. Interno dell'unità.