

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 404/2021 R.GES. promossa da BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SCPA in danno di XXXXXXXXXX

I - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 12.2.23 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania l'incarico di procedere alla stima dell'immobile di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 15.3.23 il prescritto giuramento.

Sempre alla data del 12.2.23 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 15.3.23.

Intanto il 4.3.23 lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

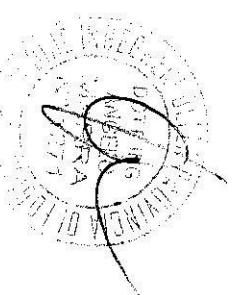
Infine si annota che il predetto termine ordinatorio di consegna della perizia veniva successivamente prorogato su istanze motivate dello scrivente, debitamente autorizzate dal Sig. Giudice.

I/A - QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione,

proceda:



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 riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla nota di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) 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 SOGEL, 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 staggio/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, anche 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, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati 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 porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli 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 degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc) 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 ed 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 vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi 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, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i 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 dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e

- delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle opere presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.
- Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili,

nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

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

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'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.

Inoltre:

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la

conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

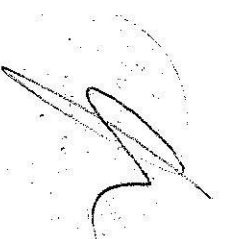
Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia: la visura storica dell'appartamento (all.to n. 3), la planimetria catastale dello stesso (all.to n. 4) ed il fl. di mappa (all.to n. 5).

Inoltre si dettaglia che presso l'U.T.C. di Foggia si riscontrava la documentazione in ordine alla regolarità edilizia-urbanistica del cespite e, presso il predetto Comune di Biccari (FG), si reperiva l'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice eseguita (all.to n. 6).

Successivamente si acquisivano presso l'Archivio Notarile di Foggia gli atti di provenienza del bene in questione, al fine di chiarire l'effettiva proprietà del terrazzo gravante sull'immobile pignorato definente parte del lastrico solare dell'edificio.

Nello specifico si reperiva l'atto di divisione del 21.4.1973 (rep. n. 111977 - rac. n. 17557) (all.to n. 7) e l'atto di compravendita del 19.12.18 (rep. n. 22273 – rac. n. 13589) (all.to n. 8).

A tale riguardo si precisa che dallo studio di detti atti è stato possibile dedurre, per il succitato terrazzo, la proprietà a favore della debitrice eseguita, per cui nella presente relazione si è provveduto a stimare la relativa superficie come pertinenza dell'appartamento.



Intanto, poiché risultavano vani tutti i tentativi esperiti per l'accesso all'immobile, in data 12.6.23 il G.E. nominava il Custode Giudiziario nella persona dell'avv. De Meo Fabrizio e solo il giorno 3.11.23 si riuscivano ad ispezionare i luoghi, dandone, ovviamente, anche debita comunicazione, a mezzo pec, all'avvocato della creditrice procedente.

In tale occasione erano presenti l'avv. De Meo Fabrizio e la debitrice eseguita [REDACTED] si procedeva ad un puntuale rilievo planimetrico dell'appartamento e del soprastante terrazzo, nonché si eseguivano rilievi per l'elaborazione della pratica A.P.E. e rilievi di tipo fotografico (all.to n. 2).

Di tutto quanto svolto si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Per ultimo si annota che né la creditrice procedente, né la debitrice eseguita nominavano un proprio C.T.P..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

Dal controllo preliminare della documentazione prodotta nella procedura - giusta art. 567, comma 2, c.p.c. - non è emerso alcun elemento degno di segnalazione.

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa del bene pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che lo stesso risulta pervenuto alla [REDACTED]

[REDACTED] per quota 1/1 piena proprietà, attraverso i seguenti atti:

- **atto di compravendita del 9.12.18 rep. nn. 22273/13589** a rogito notar Pascucci Fabrizio, reg.to a Foggia il 21.12.18 al n. 6529/IT e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 21.12.18 ai nn. 27573/20662, dai [redacted] ata a Foggia il 21.5. [redacted]
[redacted]
Ai predetti sigg. [redacted] Foggia il 21.5. [redacted]
[redacted] er quota ½ piena proprietà e 1/1 abitazione (coniuge) [redacted] per quota ½ piena proprietà, il succitato immobile è pervenuto da:

- **atto per causa morte – certificato di denunciata successione** emesso a Foggia in data 11.7.18 rep. nn. 46101/88888/18 e trascritto il 6.8.18 ai nn. 17346/13012 in morte [redacted] a Foggia il [redacted] decesso il 17.6.17.

Con atto per causa di morte emesso a rogito notar Pascucci Fabrizio in data 19.12.18 rep. nn. 22273/13589 e trascritto il 21.12.18 ai nn. 27574/20663, risulta accettazione tacita di eredità in morte [redacted]

[redacted]
Si annota, altresì, che per la suddetta successione si rileva la rinuncia da parte di nipote in linea retta in rappresentazione di [redacted]
Al sig. [redacted]
[redacted] nota l/1 piena proprietà (gravata da quota di [redacted])

1/3 di usufrutto [REDACTED]

l'immobile in parola è pervenuto da:

- atto tra vivi – divisione a rogito notar Pepe Nicola fu notar

Francesco Paolo in data 21.4.1973 trascritto il 12.5.1973 ai nn.

11831/304837 da potere [REDACTED]

[REDACTED] a Foggia

[REDACTED]

Si annota, inoltre, il successivo ricongiungimento di usufrutto del
23.6.1986 voltura n. 10297.1/2013.

Per quanto riguarda, infine, eventuali variazioni catastali si rimanda al
dettaglio della visura storica dell'immobile acclusa alla presente relazione.

Allo stato si può affermare che l'immobile pignorato risulta censito al
Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al fl. 96, part.IIIa 6757, sub 7,
categ. A/3 (abitazione di tipo economico), cl. 6, consist. vani 5, via
Montalcone n. 87 piano 3, superf. catast. tot. mq. 145, tot. escluse aree
scoperte mq. 143, R.C. € 774,69; in ditta Cozzella Lucia (proprietà per 1/1).

Detti dati derivano da:

- variazione del 17.12.15 prat. n. FG0272686 in atti dal 17.12.15
aggiornamento planimetrico (n. 110948.1/2015);
- variazione del 9.5.13 prat. n. FG0091221 in atti dal 9.5.13 rettifica della
toponomastica (n. 21907.1/2013);
- variazione dell'1.1.1992 variazione del quadro tariffario; impianto
meccanografico del 30.6.1987.

a) I QUESITO - TER (Corrispondenza dati catastali con atto di pignoramento)

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali dell'immobile appartamento con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro coincidenza; mentre per quanto riguarda il terrazzo soprastante va annotato che, allo stato, quest'ultimo non risulta accatastato, infatti agli atti del Catasto non è presente alcun elemento che lo identifichi.

a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

Dallo studio degli atti e dalle ricerche effettuate non paiono sussistere sul bene de quo altre procedure esecutive.

a) I QUESITO - QUINQUES (Regime patrimoniale della debitrice)

A seguito della richiesta dell'estratto dell'atto di matrimonio della debitrice è emersa che la stessa ha contratto matrimonio in _____ giorno _____ con il _____ nato in _____ predetti sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni a norma dell'art. 162, secondo comma, del cod. civ..

b) II QUESITO (Identificazione del bene)

Immobile pignorato

L'immobile pignorato e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'av _____ del 28.10.21, è il seguente:

" *Appartamento sito in Foggia alla via Monfalcone n. 87 censito in Catasto al fl. 96, part.lla 67577, sub 7, categ. A/3, cl. 6, zona censuaria I, vani 5, R.C. € 774,69; intestato, per l'intera piena proprietà, _____*

Coerente

Le coerenze del bene, elencate da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

via Monfalcone, per due lati proprietà [REDACTED] aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri; in più si annota che l'immobile è sottostante, per l'intero suo sviluppo, al terrazzo ad uso esclusivo posto alla quota superiore.

Dati catastali

Il bene in questione risulta attualmente censito al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di Foggia, così come segue:

fl. 96, part.IIa 6757, sub 7, categ. A/3, cl. 6, consist. vani 5, via Monfalcone n. 87 piano 3, superf. catast. tot. mq. 145, tot. escluse aree scoperte mq. 143, R.C. € 774,69; i [REDACTED] proprietà per I/1).

Per il soprastante terrazzo, invece, si ribadisce che, allo stato, non risulta alcun identificativo catastale.

b) II QUESTIONE - BIS (Individuazione bene a mezzo sovrapposizione ortofoto e mappa catastale)

In merito all'esatta individuazione dell'immobile pignorato, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 9).

c) III QUESTIONE (Descrizione del bene)

Descrizione della zona

Il bene pignorato, costituito da un appartamento con soprastante terrazzo ad uso esclusivo, trovansi ubicato in Foggia alla via Monfalcone n. 87, in una zona centrale della città completamente urbanizzata e dotata dei servizi primari.

Caratteristiche riferite al bene di cui si tratta

La costruzione che contiene l'abitazione de quo ed il superiore terrazzo, è stata edificata in un periodo ante 1967 ed è realizzata con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti in latero-cemento.

Il fabbricato - costituito da cinque livelli f.r. non serviti da ascensore, di cui il primo adibito a locali commerciali in numero di due, gli altri tre a residenze e l'ultimo (lastrico solare) a terrazzi ad uso esclusivo di alcuni condomini — risulta interamente rivestito, sul prospetto stradale, con mattoncini del tipo faccia vista e, sempre su detto prospetto, presenta una serie di balconi e finestre adeguatamente distribuiti (foto n. 1).

L'immobile pignorato è posto al terzo piano dello stabile (quarto livello f.r.) ed è dotato - alla sua quota superiore, così come già esposto - di un terrazzo praticabile ad uso esclusivo che coincide con parte del cosiddetto lastrico solare dell'edificio (foto nn. 13-14).

L'appartamento sviluppatosi su di un unico livello presenta un'altezza utile netta pari a mt. 3,05 ed è composto da quattro vani (soggiorno e tre camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio e ingresso-disimpegno), nonché da due balconi ed un terrazzo superiore con accesso autonomo dal corpo scala condominiale; il tutto come da piante redatte dal sottoscritto (all.to n. 10).

Al riguardo si precisa che la pianta dello stato di fatto dell'appartamento risulta conforme a quella catastale, mentre per il terrazzo non risulta agli atti del Catasto alcuna planimetria, ragion per cui, prima della vendita all'incanto, dovrà eseguirsi il relativo accatastamento.

In ordine ai succitati ambienti definenti il cespite in parola, si può dire che risultano tutti intonacati a civile e tinteggiati, in particolare la cucina ed il bagno presentano rivestimenti in piastrelle; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in cemento e graniglia di marmo eccetto che per il bagno dove è presente un rivestimento in grès e la cameretta limitrofa a quest'ultimo dove è posato un rivestimento tipo parquet.

Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso dotata di doppia serratura; gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica; infine i balconi ed il soprastante terrazzo, per la parte prospiciente via Monfalcone, presentano delimitazioni con ringhiere in ferro e pavimentazioni rispettivamente in grès e in guaina a sovrapposizione di pavimentazione del tipo a perdere.

Per una più chiara descrizione del cespite si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 2-3-4-6-7-8-9-10-11-12).

Impianti

L'abitazione è dotata di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, impianto TV e citofono.

Si precisa che gli impianti tecnologici dell'abitazione (luce, acqua e gas) non risultano, allo stato, funzionanti in quanto tutti sconnessi dai rispettivi gestori.

In merito a detti impianti si può affermare che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli stessi secondo le prescrizioni del D.M. 37/08.

Considerazioni generali

La manutenzione generale riguardante il corpo di fabbrica di cui il bene in questione è parte è globalmente discreto per quanto riguarda lo stato di manutenzione della copertura, degli scarichi, della scalinata e degli infissi. Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'appartamento è sufficiente.

d) IV QUESTITO (Stima del bene)

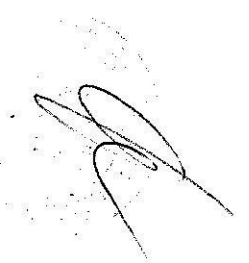
Consistenza

La superficie lorda dell'abitazione è:
mq. 183,61 – quattro vani (soggiorno e tre camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio e ingresso-disimpegno), nonché due balconi ed un terrazzo ad uso esclusivo soprastante l'appartamento, avendo considerato la superficie dei balconi ridotta di 1/3 e quella del terrazzo ridotta di 1/5.

Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.



Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile all'obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali per il bene in argomento:

- la sua discreta esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato è centrale, completamente urbanizzata, rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio e la sua dotazione accessoria (terrazzo ad uso esclusivo di considerevole superficie, anche se non comunicante direttamente con l'interno dell'appartamento) costituisce un altro elemento positivo che può suscitare un particolare interesse da parte del potenziale acquirente;
- la globale sufficiente manutenzione generale interna dell'appartamento e la circostanza che lo stesso risulta libero rappresenta un altro elemento positivo;
- elemento negativo è, invece, da considerarsi la circostanza che lo stabile condominiale è privo di ascensore e che l'immobile trovasi ubicato al quarto livello ft. dello stesso.

I prezzi correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari del luogo, si può sinteticamente stimare intorno a valori compresi tra **€/mq. 750,00** ed **€/mq. 850,00**, nel caso di specie, tenuto conto di tutti gli aspetti suesposti, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 700,00**.

Alla luce di tutto quanto sopra dettagliato, si stima il più probabile valore attuale del bene, nel modo seguente:

mq, 183,61 x €/mq, 700,00 = € **128.527,00**, che si arrotonda ad €

129.000,00 (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di dicembre 2023), **pari alla quota dell'intero in capo** [REDACTED]

Alla predetta somma stimata va, però, decurtata quella corrispondente all'accatastamento del terrazzo non censito. Al riguardo, infatti, dovrà operarsi la redazione di adeguata pratica Docfa, così da attribuire specifico sub al bene pertinenziale in questione.

Detta attività tecnica, da svolgersi da professionista abilitato, può ragionevolmente stimarsi nella complessiva cifra di € 1.000,00 comprensiva di oneri fiscali.

Pertanto la su riportata somma di € 129.000,00, si modifica in €

128.000,00 pari alla quota dell'intero in capo [REDACTED]

Iva

Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che la debitrice eseguita svolga attività di impresa costruttrice e/o similare.

d) IV QUESITO - BIS (Stima del bene secondo dati O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il primo semestre 2023 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione

residenziale aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:

- valore min : €/mq. 750,00;

- valore max: €/mq. 850,00;

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

Non si è in presenza di pignoramento di bene indiviso; la debitrice esecutata è proprietaria dell'immobile pignorato per la sua interezza, nella quota di 1/1.

h) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche del cespite in precedenza descritto, nonché della sua attuale consistenza ed articolazione, si propone la vendita in un unico lotto, così individuato:

Lotto 1 (appartamento + terrazzo)

- *ubicazione*: Foggia) via Monfalcone n. 87;

- *consistenza*: quattro vani (soggiorno e tre camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio e ingresso-disimpegno), nonché due balconi ed un terrazzo soprastante l'appartamento;

- *confini*: via Monfalcone, per due lati proprietà [REDACTED] aventi causa, proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvo altri; in più si annota che l'immobile è sottostante, per l'intero suo sviluppo, al terrazzo ad uso esclusivo posto alla quota superiore;

- *dati catastali*: fl. 96, part.lla 6757, sub 7, categ. A/3, cl. 6, consist. vani 5, via Monfalcone n. 87 piano 3, superf. catast. tot. mq. 145,

tot. escluse aree scoperte mq. 143, R.C. € 774,69; in ditta
[REDACTED] (proprietà per 1/1);

- *prezzo base*: € 128.000,00 pari alla quota dell'intero (al netto della
somma di € 1.000,00 stimata per il necessario
accatastamento del superiore terrazzo).

g) VII QUESITO (Possesso del bene)

Dagli accertamenti eseguiti l'immobile risulta attualmente libero e nella
piena disponibilità della debitrice esecutata.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene)




Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in
loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene,
che resteranno a carico dell'acquirente.

i) IX QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)

Si annota che nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del
pignoramento in precedenza indicato, l'immobile innanzi descritto ha
formato oggetto delle seguenti formalità:

- **iscrizione nn. 27575/3512 del 21.12.18** nascente da ipoteca volontaria –
con c.n.e a garanzia di mutuo fondario concesso con atto al rogito notar
Pasquacci Fabrizio del 19.12.18 rep. nn. 22274/13590 a favore di Banca
Popolare di Puglia e Basilicata sede Altamura (BA) (cod. fisc.
00604840777) contro [REDACTED]

Importo capitale € 136.000,00, importo totale € 204.000,00 e durata 30
anni;

- **trascrizione nn. 28417/22567 del 7.12.21** nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.N.E.P. del Tribunale di Foggia con sede in Foggia in data 2.11.21 rep. n. 4321 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata sede Altamura (BA) (cod. fisc. 00604840777) contr.   

D) X QUESTO (Regolarità edilizia-urbanistica del bene)

Alla luce delle caratteristiche costruttive e della qualità dei materiali che costituiscono l'appartamento e dalle ricerche effettuate la stessa è ascrivibile ad un manufatto ante 1.9.1967, pertanto vista la sua epoca di edificazione non si sono svolte particolari indagini in ordine alla sua abitabilità.

m) XI QUESTO (Certificazione energetica dell'abitazione)

Per la summenzionata abitazione è stata redatta, conformemente alla normativa vigente, il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente accluso alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda (all.to n. 11).

In merito si annota che per la sua stesura si è provveduto, in primis, come già accennato in precedenza, ad effettuare il sopralluogo dell'u.i., successivamente si è elaborato il calcolo delle caratteristiche termiche delle strutture opache (pareti, pavimenti, solette, ecc.) e di quelle trasparenti (vetri, infissi, ecc.), poi si è redatto il calcolo della geometria del fabbricato e, per ultimo, si è effettuato il calcolo del fabbisogno di energia primaria, concludendo il tutto con la classificazione energetica dell'appartamento.

Successivamente copia dell'A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia – Catasto Energetico (cod. identif. n. 7102423000447322).



n) XII QUESITO (Verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199)

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 – SPECCHIO RIEPILOGATIVO

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che la stessa riguarda un bene immobile (appartamento + soprastante terrazzo ad uso esclusivo) oggetto di un unico lotto di vendita, così definito:

Lotto I (appartamento + terrazzo)

- ubicazione:

Foggia via Monfalcone n. 87 (zona centrale del Comune);

- sommaria descrizione:

la costruzione che contiene l'appartamento de quo, avente copertura piana del tipo praticabile è realizzata con struttura portante in c.a. ed orizzontamenti in latero-cemento.

I vari ambienti del cespite pignorato risultano intonacati a civile e tinteggiati, mentre la cucina ed il bagno presentano rivestimenti in piastrelle; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in cemento e grangiola di marmo eccetto che per il bagno dove è presente un rivestimento in grès e la cameretta limitrofa a quest'ultimo dove è situato un rivestimento tipo parquet;

- consistenza:

quattro vani (soggiorno e tre camere da letto) ed accessori (cucina, bagno, ripostiglio e ingresso-disimpegno), nonché due balconi ed un terrazzo soprastante l'appartamento;

- confini:

via Monfalcone, per due lati proprietà [redacted] o aventi causa, proprietà [redacted] o aventi causa, salvo altri; in più si annota che l'immobile è sottostante, per l'intero suo sviluppo, al terrazzo ad uso esclusivo posto alla quota superiore;

- dati catastali:

fl. 96, part.IIa 6757, sub 7, categ. A/3, cl. 6, consist. vani 5, via Monfalcone n. 87 piano 3, superf. catast. tot. mq. 145, tot. escluse aree scoperte mq. 143, R.C. € 774,69; in ditta [redacted] proprietà per 1/1).

Per il soprastante terrazzo, invece, allo stato, non risulta alcun identificativo catastale;

- attuale proprietario:

debitrice eseguita (proprietà per 1/1);

- titolo di provenienza del bene:

il bene è pervenuto alla [redacted] [redacted] [redacted] alla T. n. [redacted] per quota 1/1 piena proprietà, con atto di compravendita del 9.12.18 rep. nn. 22273/13589 a rogito notar Pascucci Fabrizio, reg.to a Foggia il 21.12.18 al n. 6529/1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 21.12.18 ai nn. 27573/20662, dai sigg.:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

- iscrizioni e trascrizioni:

iscrizione nn. 27575/3512 del 21.12.18 nascente da ipoteca volontaria –
con.cne a garanzia di mutuo fondario concesso con atto al rogito notar
Pascucci Fabrizio del 19.12.18 rep. nn. 22274/13590 a favore di Banca
Popolare di Puglia e Basilicata sede Altamura (BA) (cod. fisc.
00604840777) contro [REDACTED]

[REDACTED]
Importo capitale € 136.000,00, importo totale € 204.000,00 e durata 30 anni;
trascrizione nn. 28417/22567 del 7.12.21 nascente da atto esecutivo o
cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.N.E.P. del
Tribunale di Foggia con sede in Foggia in data 2.11.21 rep. n. 4321 a favore
di Banca Popolare di Puglia e Basilicata sede Altamura (BA) (cod. fisc.
00604840777) contro [REDACTED]

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è libero ed è nella piena disponibilità della debitrice
esecutata;

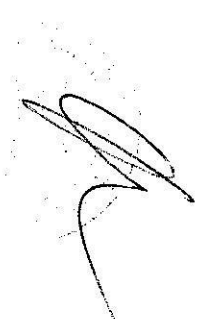
- regolarità edilizia ed urbanistica:

l'abitazione è stata costruita ante 1.9.1967;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi è conforme alla pianta catastale per quanto riguarda
l'appartamento. Per il soprastante terrazzo, invece, non è presente agli atti
del Catasto alcun elemento identificativo;

- abitabilità e agibilità:



vista l'epoca di edificazione dell'abitazione non si sono svolte particolari indagini in ordine alla sua abitabilità;

- prezzo base d'asta:

€ 128.000,00 pari alla quota dell'intero in capo a Cozzella Lucia (al netto della somma di € 1.000,00 stimata per il necessario accatastamento del superiore terrazzo).

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 14 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura storica catastale appartamento (all.to n. 3);
- planimetria catastale appartamento (all.to n. 4);
- fl. di mappa (all.to n. 5);
- estratto atto di matrimonio della debitrice eseguita (all.to n. 6);
- atto di divisione del 21.4.1973 (rep. n. 111977 - rac. n. 17557) (all.to n. 7);
- atto di compravendita del 19.12.18 (rep. n. 22273 – rac. n. 13589) (all.to n. 8);
- sovrapposizione ortofoto - mappa catastale (all.to n. 9);
- pianta stato di fatto appartamento + terrazzo redatta dallo scrivente (all.to n. 10);
- certif. A.P.E. (cod. identif. n. 7102423000447322) (all.to n. 11).

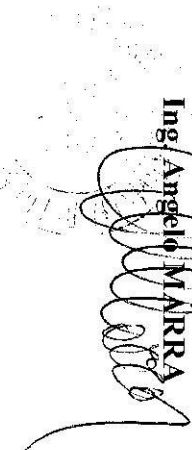
Si precisa che la presente relazione viene depositata in un originale e che viene inviata copia, a mezzo pec, all'avv. della creditrice precedente, al Custode Giudiziario avv. De Meo Fabrizio ed alla debitrice eseguita.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 28.12.2023

H. C. T. U.

Ing. Angelo MARRA

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Angelo MARRA', is written over a faint, circular official stamp. The signature is fluid and cursive.