

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
III Sezione Civile  
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

\* \* \*

**1. INTRODUZIONE**

Pende, presso il Tribunale di Foggia, la procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 418/2021, promossa da [REDACTED] nei confronti dei sig. [REDACTED] (c.f.: [REDACTED] e [REDACTED] (c.f. [REDACTED]).

La procedura esecutiva in questione riguarda i seguenti immobili:

- appartamento in Apricena (Foggia), alla via Giuseppe Saragat n. 2/a, piano primo, attestato all'Agazia del Territorio di Foggia al Foglio 22, part.IIa 342, sub. 7;
- box auto in Foggia, alla via Giuseppe Saragat n.2, in piano terra, attestato all'Agazia del Territorio di Foggia al Foglio 22, part.IIa 342, sub. 2.

**2. PREMESSA**

In data 12 Gennaio 2023 lo scrivente architetto Gaetano Centra, libero professionista, con studio in Foggia alla Via Salvatore Tugini n.31, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia al n.528 di matricola e all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Foggia, veniva nominato "esperto" nella Procedura Esecutiva n.142/2021 e ne prestava giuramento in data 26 Gennaio 2023.

**Q U E S I T I**

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

*1) - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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 trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinata 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 staggito/i;*

*3) - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell' immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza*



*di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*

*4) - alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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 dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

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

*10) - alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla 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 del 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 spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

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



*nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita; La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero 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.»*

Veniva concesso il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

### **3. ATTIVITÀ PERITALE**

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti;
- B) Rilievi planimetrici e fotografici sugli immobili;
- C) Accertamenti presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia) con verifica dei dati catastali degli immobili oggetto di stima, visure catastali, ed acquisizione della relativa planimetria catastale;
- E) Agenzia delle Entrate e Conservatoria immobiliare per le ulteriori visure ipocatastali.

Si illustrano, qui di seguito, le varie fasi dell'attività peritale espletata.

#### **Sopralluogo**

Il sopralluogo è avvenuto, previo avviso inviato a mezzo di raccomandate a/r, in data 06.04.2023.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte con rilievi dimensionali e fotografici delle unità immobiliari oggetto di stima.

### **4. QUESITO N. 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.**





*“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 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”*

L'art. 567 co. 2 del c.p.c. prevede che “Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.” Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie prodotti in atti), per l'immobile pignorato, relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (iscrizioni e trascrizioni): essa infatti riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Dalla disamina della detta documentazione, non si è riscontrata, sull'immobile pignorato, l'esistenza di ulteriori formalità (rispetto a quelle indicate nella relazione notarile), fino al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. A seguito, anche, delle aggiornate ispezioni ipotecarie, eseguite dallo scrivente, al fine di verificare la sussistenza di eventuali ulteriori formalità e la correttezza dei dati riportati nella relazione notarile in atti, si è potuto trovare conferma dell'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni sugli immobili pignorati e della correttezza delle risultanze ipotecarie catastali che emergono dalla relazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente.

#### **5. QUESITO N. 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI**

*“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;”*

Gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore, come proprietà superficiaria, con atto di compravendita del notaio Pasquale De Candia di Carpino del 08.06.1999 n. di repertorio 11998, raccolta n.5291, registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di San Severo il 18.06.1999 ai nn.2221.

Con il suindicato atto i signori [REDACTED] a acquistavano l'intera proprietà superficiaria degli immobili dal sig. [REDACTED].

#### **6. QUESITO N. 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI**

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

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, risulta che gli identificativi catastali dell'immobile pignorato (così come riportati nel riferito atto di pignoramento immobiliare) trovano corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali.

#### **7. QUESITO N. 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE**

*“proceda 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;”*

Dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria dei RR. II. risulta che, sui beni oggetto della presente procedura esecutiva, non gravano ulteriori procedure esecutive immobiliari, e né tantomeno sussistono, per la presente procedura, ulteriori creditori intervenuti.

#### **8. QUESITO N. 1 QUINQUES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI**

*“proceda 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;”*





Nella presente procedura, il debitore risulta coniugato con regime di separazione dei beni [vedi allegato certificato di matrimonio del 06.04.2023].

## **9. QUESITO N. 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

*“all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”*

- Appartamento in Apricena (Foggia), alla via Giuseppe Saragat n. 2/a, piano primo, attestato all'Agenzia del Territorio di Foggia al Foglio 22, part.IIa 342, sub.7, categoria A/3, classe 4, consistenza 4.5 vani, superficie catastale mq.107, rendita €. 429,95.

Confina con: appartamento di altra proprietà, vano scala condominiale ed prospiciente via Saragat su due lati;

- Box auto con annesso giardino in Apricena (Foggia), alla via Giuseppe Saragat n.2, in piano terra attestato all'Agenzia del Territorio di Foggia al Foglio 22 part.IIa 342, sub. 2, categoria C/6, classe 2, superficie catastale mq. 49, rendita €.237,88.

Confina con: ingresso e vano scala condominiale, e sui restanti tre lati con via Saragat.

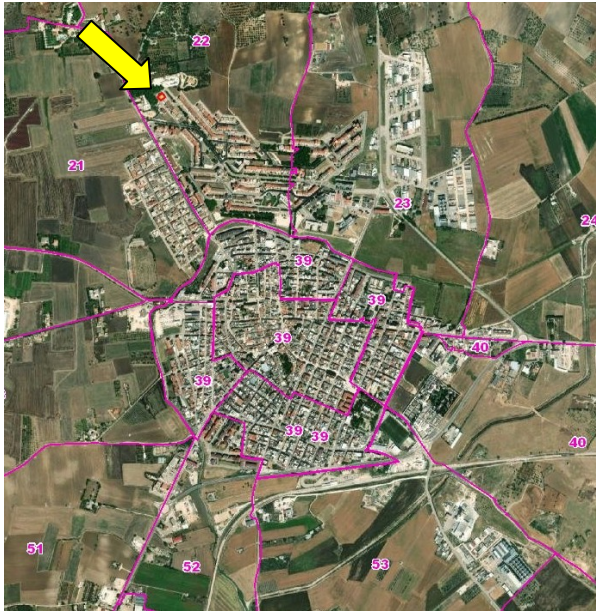
## **10. QUESITO N. 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI, ORTOFOTO, MAPPE CATASTALI**

*“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 staggito/i”.*

Di seguito, si riproduce un estratto della sovrapposizione dell'ortofoto sulla mappa catastale di cui al Foglio 22, part.IIa 342, (dal sito web:“sportellotelematico.provincia.foggia.it”).



### Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale







Estratto di mappa

### **11. QUESITO N. 3: DESCRIZIONE DEI BENI**

*“proceda alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell' immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M.37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento”*

Gli immobili, oggetto della presente stima, fanno parte di un complesso edilizio, costituito da un più corpi edilizi disposti a schiera, sviluppantesi su due piani fuori terra, realizzati negli anni 1997-99, in una zona periferica rispetto al centro abitato, ma ben collegata al centro cittadino.

#### **APPARTAMENTO**

L'appartamento è costituito da un ampio salone, un cucinino, due camere da letto, disimpegno, due bagni e due balconi. Si sviluppa su una superficie lorda di mq. 107 con rifiniture interne di buona qualità e in buone condizioni manutentive caratterizzate da: pavimentazione in piastrelle di monocottura, rivestimento parietale in idropittura, ad eccezione dei bagni e del cucinino che sono rivestiti, fino ad un'altezza di cm.240, in



piastrelle ceramicate. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in PVC dotati di vetrocamera con avvolgibili anch'essi in PVC. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale ed elementi radianti in alluminio, ad eccezione del salone che è dotato di termoconvettore. Il proprietario in fase di sopralluogo ha dichiarato il malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento e la carenza del libretto di manutenzione della caldaia.

#### Stato d'uso dell'immobile

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si presenta in buone condizioni manutentive.

#### Dotazioni Condominiali

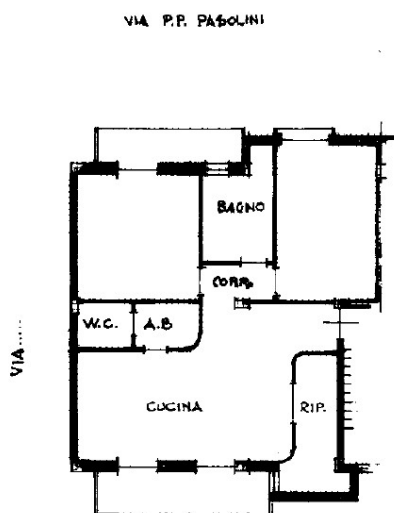
Da quanto potuto appurare, in sede di sopralluogo, l'immobile dei debitori è dotato di parti comuni di natura condominiale quali: la scalinata, androne-ingresso e il lastrico solare.

#### Superficie Commerciale Immobile

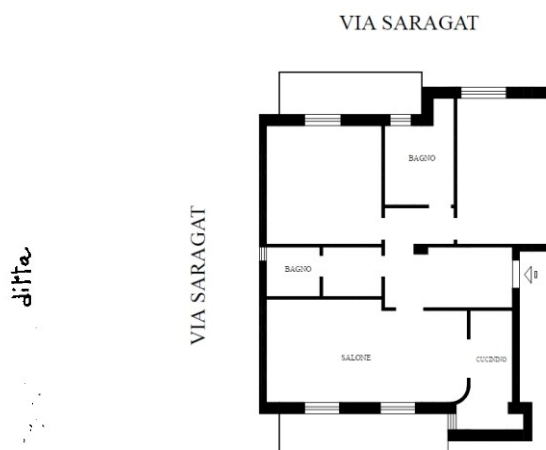
Dalla computazione dei dati metrici rivenienti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, e dal riscontro in loco si ottiene la seguente superficie dell'unità immobiliare:

- superficie lorda appartamento: mq. 107;
- superficie balconi: mq.  $16,50 \times 0,30 =$  mq. 5.

Ne riviene una superficie commerciale di mq. 112.



PLANIMETRIA CATASTALE



RILIEVO DIMENSIONALE



## BOX AUTO

L'immobile, si presenta come un unico vano rettangolare dotato di un piccolo servizio igienico e con un giardino di mq. 65, tutto recintato. In sede di sopralluogo l'intero cespite era adibita a tavernetta. E' caratterizzato da rifiniture economiche con: infissi esterni in alluminio muniti di semplici lastre di vetro, pavimento in piastrelle di monocottura, rivestimento parietale in idropittura ad eccezione del bagno che risultava rivestito in piastrelle ceramicate.

E' provvisto di impianto di illuminazione.

### Stato d'uso dell'immobile

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si presenta in buone condizioni manutentive.

### Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, in sede di sopralluogo, l'immobile del debitore è dotato di parti comuni di natura condominiale.

### Superficie Commerciale Immobile

Dalla computazione dei dati metrici rivenienti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato e dal riscontro in loco l'unità immobiliare ha la seguente superficie:

- superficie lorda mq. 46;
- superficie giardino mq. 65

Ne riviene una superficie commerciale di mq.  $46 + (mq.65 \times 0.10) = mq. 52,50 \approx mq.53$

## **12. QUESITO N. 4: STIMA DEI BENI**

*“proceda alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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”*



I valori OMI dell'Agenzia del Territorio attribuiscono, a unità immobiliari simili in Apricena in quella zona, un valore parametrico che oscilla: da €/mq.550,00 a €/mq 800,00 per gli appartamenti e da €/mq. 400,00 a €/mq. 600,00, per i box auto.

Considerato che il mercato immobiliare in zona, attualmente, si presenta statico, con una scarsa domanda e una discreta offerta di immobili, si ritiene applicare, previa comparazione tra i dati assunti (valori OMI) con quelli verificatesi presso le agenzie immobiliari della zona, un valore commerciale di:

- €/mq. 500,00 per gli appartamenti;
- €/mq. 300,00 per i box auto.

L'ubicazione dell'appartamento oggetto di stima in un quartiere periferico, penalizza il valore commerciale dei cespiti, nonostante il taglio medio e le buone condizioni manutentive e di rifinitura. Ne riviene un valore di stima complessivo dei cespiti di €72.000,00 determinato come appresso:

-appartamento mq.112 x €/mq. 500,00 = .....	€.	56.000,00
-box auto mq. 53 x €/mq. 300 = .....	€.	<u>15.900,00</u>
	Sommano €.	71.900,00

Sul valore complessivo di stima, arrotondato a € 72.000,00, sono applicate la riduzione del :

- 25% perché trattasi di una vendita non dell'intera proprietà ma di una quota parte;
- 10% per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si ottiene così il seguente prezzo a base d'asta per i cespiti oggetto di stima :

Valore base d'asta: (€72.000,00 x 0.75) – (0,10 x €54.000,00) = € 48.600,00 (quarantantottomilaseicento/00).

### **13. QUESITO N. 4bis: ESPLICITAZIONE SUPERFICI**

*“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;*

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dalla disamina degli elaborati planimetrici e dai rilievi si ricavano le seguenti superfici commerciali:





tipo di superficie	Superficie	coefficiente	Sup. commerciale
1 - Appartamento	Mq. 107	1,00	Mq. 107,00
2 - balconi	Mq. 16,50	0,30	Mq. 5,00
3 - box auto	Mq. 46	1,00	Mq. 46,00
4 - giardino	Mq. 65	0,10	Mq. 6,50

#### **14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITA'**

*“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;”*

Le unità immobiliari oggetto di stima, non risultano beni indivisi.

#### **15. QUESITO N. 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

*“proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;”*

Per una comoda vendita dei beni, gli immobili pignorati, vendibili, vengono raggruppati in un lotto unico:

#### **LOTTO UNICO**

Diritto di superficie pari ad 1/2 dell'intero:

- appartamento in Apricena (Foggia), alla via Giuseppe Saragat n.2, piano primo, attestato all'Agenzia del Territorio di Foggia al Foglio 22, part.lla 342, sub.7, categoria A/3, classe 4, consistenza 4.5 vani, superficie catastale mq.107, rendita €. 429,95.  
Confina con appartamento di altra proprietà, vano scala condominiale ed prospiciente via Saragat su due lati;
- box auto in Apricena (Foggia), alla via Giuseppe Saragat n.2, in piano terra attestato all'Agenzia del Territorio di Foggia al Foglio 22 part.lla 342, sub. 2, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq. 49, rendita €.237,88.  
Confina con ingresso e vano scala condominiale, e sui due lati con via Saragat.

**PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO" =**

**€. 24.300,00**



## **16. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO**

*“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;”*

L'appartamento con annesso box auto, è abitato e condotto dal debitore e dalla coniuge.

## **17. QUESITO N. 8: FORMALITA' VINCOLI ED ONERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*“all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima”*

Con riferimento all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro i debitori, in ordine agli immobili pignorati, è possibile segnalare quanto riportato in atti:

- *domande giudiziali*: negativo
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura* : convezione urbanistica per proprietà superficiaria.
- *altre trascrizioni*: negativo.

## **18. QUESITO N. 9: FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CARICO DELLA PROCEDURA**

*“all'accertamento dell'esistenza delle formalità/vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”*



- nn.6865/881 del 27.08.1999 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in rettifica all’ipoteca n.644 del 18.06.1999, a favore della Banca Popolare di Puglie e Basilicata s.c.r.l.;
- nn.10004/7339 del 02.12.2010 – costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Luciano Follieri di Apricena del 29.11.2010, rep.55666, raccolta 16137, a favore e contro i coniugi ██████████, in regime di separazione dei beni avente per oggetto la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di stima;
- nn.1344/110 del 18.10.2020 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Nola in data 30.11.2009, rep.4405/2009, a favore del signor ██████████ contro il sig ██████████
- nn.11215/9579 del 01.12.2021 – pignoramento immobili del Tribunale di Foggia notificato in data 11.11.2021 rep. 4305/2021 a favore del sig. ██████████ gravante sui diritti pari ad 1/2 della piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di stima.

#### **19. QUESITO N. 10: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

*“alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati”*

La palazzina ove sono ubicati i cespiti, oggetto di stima, sono stati realizzati con i seguenti atti autorizzati rilasciati dal Comune di Apricena:

- Concessione edilizia n.71 del 11.04.21997.

Non si sono riscontrate difformità edilizie ad eccezione di una diversa distribuzione interna all’ingresso dell’appartamento in piano primo, ininfluenza ai fini della presente stima.

#### **20. QUESITO N. 11: CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

*“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”*



Da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, l'immobile risultava privo di attestato prestazione energetica. Tenuto conto dello stato e delle relative dotazioni impiantistiche si è proceduto ad una analisi energetica della unità immobiliare. Gli esiti di tali analisi energetiche hanno portato all'attribuzione della classe energetica "F" così come si desume dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE), codice identificato n.7100423000382176, redatto dallo scrivente, ai sensi dell'art.6, comma 3 D.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 D.lgs. n.311/2006 e dal D.l. 63/2013, allegato alla presente.

## **21.DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE**

*"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"*

### **Conformità catastale**

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e dai sopralluoghi esperiti in loco gli immobili, risultano regolarmente accatastati e trovano piena corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali ad eccezione di una porzione di parete in cartongesso nella zona ingresso, ma ininfluenza ai fini della precedente stima.

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 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 spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto*



dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Non si sono riscontrate difformità edilizie.

**22. QUESITO N. 12: CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199**

*“alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita”*

Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1 quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 1099.

**23. QUADRO RIEPILOGATIVO**

LOTTO UNICO	
Tipologia	Diritto di superficie pari ad 1/2 dell'intero appartamento ad uso residenziale in piano primo e di box auto con annesso giardino in piano terra.
Descrizione	Appartamento in buone condizioni manutentive. Costituito da: un ampia sala giorno, cucina abitabile, tre camere da letto un bagno e un ripostiglio. Box auto con annesso giardino costituito da un unico vano e servito da un piccolo servizio igienico.
Ubicazione	Comune di Apricena (FG): -appartamento in Apricena (Foggia), alla via Giuseppe Saragat n.2/a, piano primo; -box auto, con annesso giardino in Apricena (Foggia), alla via Giuseppe Saragat n.2, in piano terra.
Confini:	-appartamento confina con: appartamento di altra proprietà, vano scala condominiale ed prospiciente via Saragat su due lati; -box auto con annesso giardino confina con: ingresso e vano scala condominiale, e sui restanti tre lati con via Saragat.
Dati catastali:	-appartamento: Foglio 22, part.IIa 342, sub.7, categoria A/3, classe 4, consistenza 4.5 vani, superficie catastale mq.107, rendita €. 429,95. -box auto con annesso giardino: Foglio 22 part.IIa 342, sub. 2, categoria C/6, classe 3, superficie catastale mq. 49, rendita €.237,88.
Attuali proprietari :	



Titolo di provenienza:	Gli immobili pignorati sono pervenuti al debitore, come proprietà superficaria, con atto di compravendita del notaio Pasquale De Candia di Carpino del 08.06.1999 n. di repertorio 11998, raccolta n.5291, registrato presso la Conservatoria dei RR.II. di San Severo il 18.06.1999 ai nn.2221.
Iscrizione e trascrizioni gravanti	<ul style="list-style-type: none"><li>- nn.6865/881 del 27.08.1999 – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in rettifica all’ipoteca n.644 del 18.06.1999, a favore della Banca Popolare di Puglie e Basilicata s.c.r.l.;</li><li>- nn.10004/7339 del 02.12.2010 – costituzione di fondo patrimoniale a rogito del notaio Luciano Follieri di Apricena del 29.11.2010, rep.55666, raccolta 16137, a favore e contro i coniug [REDACTED], in regime di separazione dei beni avente per oggetto la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di stima;</li><li>- nn.1344/110 del 18.10.2020 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo notificato dal Tribunale di Nola in data 30.11.2009, rep.4405/2009, a favore del signor [REDACTED];</li><li>- nn.11215/9579 del 01.12.2021 – pignoramento immobili del Tribunale di Foggia notificato in data 11.11.2021 rep. 4305/2021 a favore del sig. [REDACTED] gravante sui diritti pari ad ½ della piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di stima.</li></ul>
Stato di occupazione	Occupato dal debitore.
Regolarità edilizio – urbanistica	Il fabbricato, di cui gli immobili ne fanno parte, è stato realizzato in virtù della concessione edilizia n. 71 del 11 luglio 1997 Non si sono riscontrate difformità edilizie.
Conformità catastale	Si riscontra conformità tra lo stato dei luoghi e i dati planimetrici depositati in catasto.
Valore del bene a base d’asta	<b>€. 24.300,00 (ventiquattromilatrecento/00).</b>

Il sottoscritto ad adempimento dell’incarico ricevuto, provvede alla trasmissione in cancelleria, a mezzo di sistema telematico, della relazione di C.T.U. con i seguenti allegati sotto elencati.

In fede.

Foggia, 20/05/2023

Il consulente tecnico d’Ufficio  
arch. Gaetano Centra





ALLEGATI :

1. *Rilievi fotografici;*
2. *Visure catastali e planimetrie catastali ;*
3. *Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;*
4. *Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;*
5. *Quotazione immobiliare valori OMI;*
6. *Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile.*

