

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari.

Giudice Delegato : dott. Claudio Caruso

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 130/2023:

AQUI SPV S.r.l. contro

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Foggia 28 Aprile 2025

CTU Arch. Stefania Castriota

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

TRIBUNALE Ordinario di FOGGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. 130/2023 : Aqui

SPV S.r.l. contro [REDACTED]

G.D. dott. Claudio Caruso

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Premesso

- con ordinanza del 05/02/2025 la sottoscritta arch. Stefania Castriota veniva nominata C.T.U. , dal Giudice delegato dott. Claudio Caruso.

- Dopo la nomina di rito, venivano posti al C.T.U. i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di stima, 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 , certificazioni della 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 di 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, esplicando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relazione alla documentazione in atti o alla certificazione

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

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

1)_ quater_ alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile relazionando al G.E, in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritale.

1)_ quinquies_ alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal scopo producendo l'estratto dell'atto di matrimoni (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 la sovrapposizione della orto foto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od orto foto reperibili anche sul

web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od orto foto per la localizzazione del bene staggito;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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 eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro corrispondenza 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 complessivo, esponendo analiticamente di 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 adeguamenti in materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione , lo stato dei possesso, i vincoli e di oneri giuridici non eliminabili del corso del procedimento esecutivo , nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica dove 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, fino 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 patto 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 ;

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 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 .verifiche 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 delle eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivati 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 (usufrutto , abitazione, servitù, ecc.) che limitano 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 dall'acquirente;

10) alla verifica delle regolarità edilizie e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento dal certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5000 mq, anche se pertinenze 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 della prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione ai cespiti per i quali è necessaria;

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

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

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 di 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 e i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti) , ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ;

c) Accertare se siano stati costruiti prima del 1/09/1967, ovvero, successivamente a tale data, indicandone gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo, (le eventuali varianti), ovvero delle concessioni in sanatoria, eventualmente rilasciate 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 sia stata completata 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, acquisendone presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando, indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o da 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 l'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 e particella , estensione e tipo di coltura ; per i fabbricati : foglio, particella, eventuale subalterno , numero di vani ed accessori, il 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- urbanistica; la conformità catastale ; l'abitabilità e l'agibilità ; il valore del bene da porre a base d'asta precisando diritto e quota.

Assegna all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spesa da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito

provvedimento del G.E.ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato , gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato , dietro semplice richiesta degli ausiliari , rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

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

Autorizza l'esperto:

- Ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- Ad acquisirne presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico.
- A fare uso del mezzo proprio.

- Il C.T.U., esaminati gli atti ed i documenti di causa, presenta la propria

RELAZIONE TECNICA di STIMA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, la sottoscritta ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni :

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

Risposta quesito n.1

Dall'ispezione ipotecaria effettuata in data 06/02/25 presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia, **sull'immobile foglio 79 p.lla – 1666 sub 199 graffato sub 200** (come da certificati allegati 1).

ISCRIZIONE del 22/10/2020 - Registro Particolare 2214 Registro Generale

19327 Pubblico ufficiale SCROCCO ORFINA Repertorio 29216 del

06/11/2000 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA

VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

TRASCRIZIONE del 17/04/2023 - Registro Particolare 7486 Registro

Generale 9529 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI FOGGIA

Repertorio 1052 del 28/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

TRASCRIZIONE del 29/02/2024 - Registro Particolare 4123 Registro

Generale 5094 Pubblico ufficiale AUGELLI MICHELE Repertorio

105672/24763 del 16/02/2024 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE

ACCETTATA

ter. dalla verifica effettuata risulta corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento (all. n 2)

quater_ Non vi sono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

quinqies_ dal registro degli atti di matrimonio dell'ufficio anagrafe del Comune di Foggia (Anno 1982 Atto n. 409 Parte II - Serie A) risulta che il debitore il giorno 21 Giugno 1982 ha contratto matrimonio con la signora

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

Per successiva bonifica catastale in data 14 Agosto 2013 pratica FG187699

FOGLIO 79 PARTICELLA 1666 SUB 199 GRAFFATO 200

Risposta al quesito n.3

Descrizione dell'immobile (all. 5 verbale di sopralluogo, all. 6 documentazione fotografica, all. 7 piante catastali degli immobili)

Il bene sito in Foggia, è in una zona semi periferica per l'abitato della città.

L'immobile si presenta in buone condizioni vi sono tuttavia problemi di condensa sui muri perimetrali della cameretta e sul soffitto del bagno.

la palazzina è rifinita con intonaco chiaro sui toni del crema e marrone e mattoncini, ringhiere in ferro,

Le caratteristiche costruttive dell'immobile possono così sintetizzarsi:

- struttura mista in cemento e mattoni ;

- solai in laterizi e travi;

- tompagnatura realizzata con laterizi;

L'accesso avviene dal portone di Via Giotto n. 44, l'atrio presenta ascensore rampa di scale condominiale, rifinita con elementi in pietra e pareti intonacate

con punti luce a parete. L'appartamento si trova all'interno di un complesso

recintato, situato al piano terra. È composto da diversi ambienti funzionali e

ben suddivisi. La cucina abitabile è dotata di una finestra che si affaccia su

Viale Giotto, con rivestimento in ceramica e pareti decorate con carta da

parati lavabile che riproduce un muro in mattoni, creando un effetto rustico e

accogliente. La camera da letto matrimoniale, anch'essa con finestra su Viale

Giotto, è ben illuminata. Il soggiorno, con pavimento in ceramica e pareti

intonacate, è moderatamente spazioso e dispone di un balcone che affaccia

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

sul terrazzo. Da qui, attraverso tre gradini, si accede al giardino privato, completamente pavimentato, che offre uno spazio esterno pratico e riservato.

Con una casetta per riporre gli attrezzi. Il bagno è rivestito con ceramica chiara fino a un'altezza di 2,2 metri ed è in buone condizioni generali, sebbene si noti della condensa sotto al soffitto in corrispondenza del piatto doccia, probabilmente dovuta a un insufficiente riciclo dell'aria. La cameretta, con pavimento in ceramica e pareti intonacate, ha una finestra che affaccia sul giardino e presenta un piccolo problema di condensa sul muro perimetrale esterno, vicino alla finestra. Infine, tra la camera matrimoniale e la cameretta, a chiusura del corridoio, si trova un comodo ripostiglio, utile per riporre oggetti e ottimizzare lo spazio.

L'appartamento ha gli infissi in anticorodal; l'unità immobiliare presenta impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posizionata in giardino fra la finestra del bagno e quella della cameretta, con sportello di chiusura in anticorodal. Altezza interpiano metri 3,00.

La signora [REDACTED] ha fornito alla scrivente l'ultima ricevuta dell'avvenuto pagamento della quota condominiale e delle bollette di luce (all8 e 8a)

Risposta ai quesiti n. 4 n. 5 n. 6

Metodo di stima valutazione del beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua per esso il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile

rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale,

tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le

caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati

per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo

stato d'uso e di manutenzione ecc. .

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla

determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo e si è

proceduto ad una serie di confronti tra il bene stesso ed una serie di altri beni

simili di cui si conoscono le caratteristiche ed i prezzi maturati in

compravendite recenti secondo le tabelle OMI ; nella scala di valori così

ottenuta si è inserito il bene da stimare dopo aver escluso tutti i valori

eccezionali affinché tale scala sia l'espressione di un mercato ordinario. Al

valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le

eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per

riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento

della stima.

Si è già detto precedentemente del metodo di stima, si passa quindi alla

valutazione tenendo presente l'ubicazione, lo stato attuale, tutte le

caratteristiche così come descritte, nonché tutti gli elementi che concorrono

alla determinazione dei valori dei beni in rapporto ai prezzi praticati sul

mercato.

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

Il bene oggetto di stima acquistato, in data 6 Novembre 2000 con atto del notaio Orfina Scrocco rep 20215 racc12381 ,dal signor [REDACTED] successivamente donato in data 16 Febbraio 2024, alla figlia [REDACTED] nata a Foggia il 4 Febbraio 1983,la quale accetta la nuda proprietà gravata dal verbale di pignoramento di immobili in data 28 Marzo 2023 del Tribunale di Foggia rep.1052 e del diritto di abitazione a favore della signora [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di assegnazione di casa coniugale a seguito di separazione tra coniugi in data 9 Marzo 2010.

La **diminuzione del valore** di un appartamento con diritto di abitazione a favore della madre di 65 anni dipende da diversi fattori, tra cui la durata del diritto di abitazione, l'età della madre, e la sua aspettativa di vita. Il valore deprezzato si riferisce alla **riduzione del valore di mercato dell'immobile** in seguito alla presenza di un diritto di abitazione, che limita la possibilità di disporre dell'immobile come se fosse completamente libero. Come si calcola il deprezzamento: La riduzione del valore dell'immobile non è una cifra fissa, ma si calcola tenendo conto della durata del diritto di abitazione e di una tabella di capitalizzazione che è spesso utilizzata in contesti legali e fiscali per calcolare il valore del diritto di abitazione in base all'età del beneficiario. In questo caso, l'età della madre è di 65 anni, quindi il diritto di abitazione avrà una durata media relativamente lunga, influenzando significativamente il valore dell'immobile.

In linea generale, il valore del diritto di abitazione può essere calcolato come una percentuale del valore totale dell'immobile, in base all'età della madre.

Una formula comune utilizza una tabella di capitalizzazione che attribuisce

un valore economico al diritto di abitazione, riducendo il valore della proprietà. Secondo la **tabella**

TABELLA AGGIORNATA 2023

Calcolo coefficienti usufrutto vitalizio: ecco la tabella per la determinazione dei diritti di usufrutto, abitazione, uso vitalizi (dal 1° gennaio 2023 il tasso di interesse legale è pari al 5% ex D.M. 13 dicembre 2022)

Da 0 a 20	19	5%	95%
da 21 a 30	18	10%	90%
da 31 a 40	17	15%	85%
da 41 a 45	16	20%	80%
da 46 a 50	15	25%	75%
da 51 a 53	14	30%	70%
da 54 a 56	13	35%	65%
da 57 a 60	12	40%	60%
da 61 a 63	11	45%	55%
da 64 a 66	10	50%	50%
da 67 a 69	9	55%	45%
da 70 a 72	8	60%	40%
da 73 a 75	7	65%	35%
da 76 a 78	6	70%	30%
da 79 a 82	5	75%	25%
da 83 a 86	4	80%	20%
da 87 a 92	3	85%	15%
da 93 a 99	2	90%	10%

che considera l'età del titolare del diritto di abitazione e l'aspettativa di vita, per una madre di **65 anni**, la percentuale di deprezzamento dell'immobile potrebbe aggirarsi intorno al 40- **50%** del valore di mercato, anche se questo può variare in base alla specifica situazione e alla percezione di mercato. Se il mercato immobiliare è molto attivo, la riduzione potrebbe essere meno significativa, poiché il diritto di abitazione potrebbe non essere visto come un grosso impedimento. Al contrario, in un mercato più stabile o più "conservativo", il deprezzamento potrebbe essere maggiore. Nel nostro caso il mercato è piuttosto stabile per cui il deprezzamento è del 50%.

"Pertanto, in merito alla presente , mi rimetto alla decisione del Giudice, che sarà chiamato a valutare gli elementi in causa secondo le sue opportune considerazioni."

Si propone la formazione del seguente lotto di vendita : (all 9 tabelle OMI)

LOTTO N. 1

Piena proprietà dell'immobile sito in Foggia individuato rispettivamente al

N.C.E.U. Comune di Foggia al Foglio 79 P.lla 1666 sub 199 graffato 200

Totale superfici metri quadri circa 123 e superficie catastale totale escluse aree scoperte circa 114 metri quadri.

Il valore dell'immobile a corpo € 140.000,00.

Esistenza di Diritti reali o personali a favore di terzi

Ipoteca volontaria iscritta a Foggia il giorno 8 Novembre del 2000 ai n 19915

R.G /3022 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena a garanzia di mutuo concesso con atto a rogito del notaio Orfina Scrocco di Lucera in data

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

6 Novembre 2000, repertorio n 29216 e successivamente ipoteca in
rinnovazione iscritta a Foggia il 22 Ottobre 2020 al n 19327 R.G /2214 R.P

Verbale di pignoramento dell'immobile in data 28 Marzo2023 dal Tribunale
di Foggia , Rep n 1052 trascritto a Foggia il 17 Aprile 2023 ai nn 9529
R.G/7486 R.P a favore della società AQUI SPVS.R.L con sede a Conegliano

Diritto di abitazione a favore della signora [REDACTED] in virtù di
atto di separazione tra i coniugi emessa dal tribunale di Foggia in data 9
Marzo 2010 rep n 2128/2010 (all 10)

Risposta al quesito n.7 (alla individuazione dello stato di possesso dei beni)

In data 10 Febbraio 2025 il Ctu faceva richiesta di documentazione all'ufficio
tributi di Foggia tramite Pec

Successivamente in data 17 Febbraio 2025 il responsabile del settore
finanziario del comune di Foggia inviava tramite Pec l'intera posizione
contributiva dell'immobile IMU TASI TARI

l'immobile è esente da IMU in quanto abitazione principale della signora
[REDACTED] I versamenti IMU TASI TARI sono in regola fino ad oggi
(all 11)

Risposta al quesito n. 8- 9

Dalla documentazione in possesso e dal confronto dello stato dei luoghi, non
risultano vincoli di alcun tipo e nessun vincolo di natura condominiale o di
locazione. Il condominio risulta regolarmente pagato sino ad oggi

Risposta al quesito n 10 n 11 (alla verifica delle regolarità edilizie e
urbanistica dei beni e certificato energetica)

In riferimento all' unità in oggetto risulta che la certificazione energetica è

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

stata già prodotta.

Secondo quanto riportato nell'atto del notaio Augelli, la donante [REDACTED] [REDACTED] dichiara di essere in possesso della certificazione energetica relativa all'edificio oggetto di stima. La scrivente ritiene, pertanto, non necessario produrre ulteriore certificazione, considerando che l'atto risulta datato 16 Febbraio 2024 e la validità della certificazione energetica è di 10 anni."

Il fabbricato è stato costruito nel 1973, precedentemente all' entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 dell'8.10.2005 modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica) e Decreto "Linee guida APE 2015" che fissava le direttive relative al rendimento energetico nell' edilizia e che, successivamente a tale data, non risulta siano stati effettuati interventi atti ad una riqualificazione energetica dello stesso.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e manutenzione, il tipo di finiture e la qualità delle stesse, si ritiene che lo stesso abbia costi di gestione energetica medio bassa.

Concessioni edilizie ed abitabilità/agibilità

In data 16 Marzo la scrivente tramite pec faceva richiesta all'ufficio urbanistico del Comune di Foggia della documentazione relativa all'immobile oggetto di stima in particolare si richiedeva copia della Licenza Edilizia n 22 del giorno 8 Marzo del 1973 e dei relativi documenti di agibilità.

La scrivente ha ricevuto, previo appuntamento online, la documentazione dall'Ufficio Urbanistico di Foggia.

Visto il certificato di ultimazione dei lavori del primo lotto, realizzato dalla ditta Caravella Antonio e concluso nel 1976, da cui risulta che i lavori, avviati

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

nel 1973, sono stati ultimati nel 1975, con collaudo statico depositato presso il Genio Civile nel 1978 (protocollo n. 6134), e certificato sanitario rilasciato in data 6 marzo 1984 ai fini della dichiarazione d'uso. Risulta inoltre rilasciato il certificato di prevenzione incendi da parte del Comando dei Vigili del Fuoco di Foggia in data 30 marzo 1977 (protocollo n. 16905). In seguito a tali adempimenti, il Comune di Foggia ha rilasciato la licenza d'uso con protocollo n. 15802.

dal sopralluogo effettuato in data 27 Febbraio 2025 alle ore 17.00 dell'immobile oggetto di stima non si è riscontrata una difformità nella rappresentazione dello stato dei luoghi

b) L'immobile in oggetto è stato costruito con concessione edilizia n 22 del giorno 8 Marzo 1973. All12)

c) Come già evidenziato in precedenza l'immobile non presenta delle difformità rispetto la planimetria catastale.

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine dattiloscritte e n. 12 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

Ritenendo di aver assolto il mandato conferitole, la sottoscritta rassegna in fede la presente relazione di stima.

ALLEGATI

1) **All 1** Visura catastale storica;

2) **All 2** Ispezione ipotecaria elenco formalità fgl 30 p.lla 260 sub 42.

Architetto Stefania Castriota via Smaldone 21-71122 Foggia tel3386126236
ISCRIZIONE ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI N 738

3) **All 3** copia certificato matrimonio

4) **All 4** copia atto notaio Augelli

5) **All 5** Verbale di sopralluogo in Foggia.

6) **All 6** documentazione fotografica;

7) **All 7** piante catastali.

8) **All 8** avvenuto pagamento rate condominiali

9) **All 9** tabelle OMI

10) **All 10** copia atto notaio Scrocco

11) **All 11** posizione IMU TASI TARI;

12) **All. 12** documenti urbanistici

Foggia, 28 Aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. CASTRIOTA STEFANIA