
TRIBUNALE DI FOGGIA – III sezione civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

R.G. Es. n. 441/2019

G.E. **Ill.mo dott. PALAGANO Michele**

**JULIET S.p.A (proc . Banca Monte Paschi di Siena
S.p.A.)
c/**

■■■■■ - ■■■■■ ■■■■■

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



arch. Fabrizio MIRAGLIA

Corso Roma, 204/A
71121 FOGGIA

tel. 0881 687344 mob. 328 9467457
mail fabrizio.miraglia@libero.it
pec fabrizio.miraglia@archiworldpec.it

P.IVA 03857850717



PREMESSA

Lo scrivente **Fabrizio MIRAGLIA** architetto e consulente tecnico d'ufficio, con studio in Foggia in Corso Roma n. 204/A, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 1102, in data 18 Febbraio 2021, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott. PALAGANO Michele del Tribunale di Foggia III sez. civile, l'incarico di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. R.G.Es. 441/2019. Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, il sottoscritto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. , ha risposto ai quesiti indicati nel verbale di comparizione dell'esperto. L'atto di pignoramento immobiliare, prodotto dal creditore procedente JULIET S.P.A. PROC. DI BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA (c.f./p.Iva 01461980524) e per essa LA SCALA S.T.A.P.A. domiciliata nella persona dell'Avv. LA SCALA Giuseppe Filippo Maria (c.f. LSC GPP 60D18 L219B), con sede legale in Milano alla Via Correggio, 43, giusta mandato a margine dell'atto di precetto notificato nelle date 8 e 13 dell'anno 2019 del mese di Novembre dallo stesso Avv. LA SCALA Giuseppe Filippo Maria e all'indirizzo di posta elettronica certificata giuseppetilippo.lascala@milano.pecavvocati.it, quest'ultimo domiciliato presso lo studio dell'Avv. BONITO Milena in Cerignola (FG) alla via Plebiscito, 33 , posta certificata avv.milenabonito@pec.it, sottopone ad "ESECUZIONE FORZATA" per espropriazione in danno dei sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e residente in Torremaggiore (FG) [REDACTED], 30 il seguente bene immobile:

Immobile urbano facente parte del fabbricato sito nel Comune di Foggia alla via Conte Appiano n.20/A – 20/B, e precisamente:

- **Negozi** in piano terra con accesso da Via Conte Appiano n. 20/A – 20/B, confinante a Nord, ad Est e a Sud con altre U.I.U. della stessa ditta, ad Ovest con Via Conte Appiano, salvo altri e migliori confini; Censito in Catasto al **Fgl. 96, p.lla 5597, sub. 27**, via Conte Appiano n.20/A – 20/B P.T. , ZC 1, Cat. C/1, cl. 9, Cons. 72 mq Sup. Cat. 76 mq RC € 2.249,69;



-----CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI-----

Come previsto nel mandato conferitogli, lo scrivente ha provveduto ad effettuare ricerca sulla residenza dei signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], eseguiti nella procedura in oggetto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Torremaggiore. In data 09 Marzo 2021 ha effettuato richiesta di accesso agli atti in modalità telematica presso l'Agenzia delle Entrate (riscontro Prot. 31454 dell'8.04.2021) per effettuare visure catastali. Successivamente, ho inviato comunicazione per mezzo raccomandata 1 A/R (052599483704), in data 02.04.2021, per informare i debitori sull'inizio delle operazioni peritali. In data 08.04.2021 è stata presentata istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Edilizia Urbanistica del Comune di Foggia, acquisita con protocollo n. 0004379 del 02.03.2021. Dopo aver inviato comunicazione alle parti per procedere alle operazioni di sopralluogo fissate per il giorno 20.04.2021, la parte eseguita [REDACTED] [REDACTED], per mezzo del coniuge sig. [REDACTED], comunica telefonicamente l'impossibilità delle parti a presenziare alle operazioni peritali. In data 17.05.2021 è stata inviata al G.E. istanza di prima proroga, mentre in data 27.05.2021 si è dato avvio alle operazioni peritali che hanno interessato l'immobile nella sua interezza (c.f.r. Verbale di Sopralluogo). Causa il ravvicinarsi tra operazioni peritali e la scadenza del termine di consegna, nonché la mancata risposta da parte del Comune di Foggia in merito alla regolarità edilizia del fabbricato, è stata chiesta ulteriore proroga di 30 giorni in ottemperanza all'incarico conferitogli.

Infine, è stata inviata, come da procedura, copia dell'elaborato peritale a mezzo PEC alle parti a mezzo PEC e a mezzo . Si fa presente che fino a 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E., fissata al giorno 26.10.2021, sia il creditore procedente che il debitore possono far pervenire presso il mio studio sito a Foggia in Corso Roma n. 204/A, eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica. La stima è stata effettuata a partire da valori di compravendita forniti da fonti indirette e riferiti al secondo semestre 2020.



IN RISPOSTA ALL'INCARICO CONFERITO

(QUESITO 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”;

Per l’esatta identificazione del bene ed in verifica a tutto quanto contenuto nel punto 1. del verbale d’incarico peritale, si è provveduto all’acquisizione del certificato notarile redatto dal dott. LUNETTA Maurizio, notaio in San Giuseppe Jato (PA), in data 21 Gennaio 2020 e all’estrazione di opportuna documentazione integrativa aggiornata presso l’Agenzia delle Entrate di Foggia – Sez. Territorio e Conservatoria Registri Immobiliari, consistenti in:

- Estratto di mappa;
- Planimetria U.I.U.
- Visura per immobile;
- Visura storica per immobile (catasto fabbricati);
- Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, relative all’ultimo ventennio.

(QUESITO 1bis) “Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo”;

Proprietà e provenienza Da estratti presso le CC.RR.II. di Foggia e dalle acquisizioni del fascicolo R. G. Es. n. 441-2019 è emerso che gli immobili di cui sotto:

“Negozio in piano terra con accesso da Via Conte Appiano n. 20/A – 20/B, confinante a Nord, ad Est e a Sud con altre U.I.U. della stessa ditta, ad Ovest con Via Conte Appiano, salvo altri e migliori confini; Censito in Catasto al Fgl. 96, p.lla 5597, sub. 27, via Conte Appiano n.20/A – 20/B P.T., ZC 1, Cat. C/I, cl. 9, Cons. 72 mq Sup. Cat. 76 mq RC € 2.249,69;



Risulta di proprietà dei sig.ri:

- [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

A seguito di compravendita:

ATTO TRA VIVI		COMPRAVENDITA			
Pubb. Uff.: Notaio DI BIASE Renato		Data:	04.02.2004	Rep. n°:	41637/23240
Registr. Agenzia Entrate Sez. Terr. TORREMAGGIORE		Data:	-----	Vol./serie:	-----
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA		Data:	10.02.2004	NN°	3104/2371
Acquirenti	[REDACTED]				
Venditori	[REDACTED]				
Immobile	<i>Negozio</i> censito presso N.C.E.U. in Foggia al Fgl. 96 , p.lla 5597 , sub. 27				



Situazione degli immobili nel VENTENNIO anteriore al pignoramento

DENUNZIA (PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)		SUCCESSIONE			
Pubb. Uff.: AGENZIA DELLE ENTRATE		Data:	29.09.2003	Prot. n°:	FG0087251
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA		Data:	13.01.2004	N°	4150.1/2004
Acquirente	[REDACTED]				
Venditore	[REDACTED]				
Immobili	<i>Negozi</i> censito presso N.C.E.U. in Foggia al Fgl. 96 , p.lla 5597 , sub. 27				

Formalita' volontarie

IPOTECA VOLONTARIA		MUTUO FONDIARIO			
Pubb. Uff.: Notaio DI BIASE Renato		Data:	04.02.2004	Rep. n°:	41638
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA		Data:	10.02.2004	NN°	3105/460
A favore	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede in Padova (P.IVA. 02691680280)				
Contro	[REDACTED], (Torremaggiore il 01.08.1968 c.f. GLNLTZ68M41L273P) per ½ in [REDACTED]				
Immobili	<i>Negozi</i> censito presso N.C.E.U. in Foggia al Fgl. 96 , p.lla 5597 , sub. 27				



Formalita' pregiudizievoli

IPOTECA GIUDIZIALE		PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Pubb. Uff.: Tribunale di FOGGIA		Data:	13.11.2019	Rep. n°: 5819
Tras. Agenzia Entrate di FOGGIA – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data:	17.01.2020	NN° 1014/792
A favore	Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. con sede in Padova (P.IVA. 02691680280)			
Contro	[REDACTED]			
Immobili	<i>Negozi</i> censito presso N.C.E.U. in Foggia al Fgl. 96 , p.lla 5597 , sub. 27			

IPOTECA GIUDIZIALE		PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Pubb. Uff.: Tribunale di FOGGIA		Data:	23.02.2011	Rep. n°: 1237
Tras. Agenzia Entrate di FOGGIA – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data:	12.04.2011	NN° 8562/5612
A favore	Camiceria Giovanni Taccaliti S.r.L. con sede in Camerano (P.IVA. 02691680280)			
Contro	[REDACTED]			
Immobili	<i>Negozi</i> censito presso N.C.E.U. in Foggia al Fgl. 96 , p.lla 5597 , sub. 27			

Cronistoria catastale

L'unità immobiliare oggetto di controversia risulta originaria dalla seguente variazione catastale

Unita' Immobiliare che ha originato l'Unita' Immobiliare oggetto della controversia dal 01.01.1992		DIVISIONE		
Pubb. Uff.: AGENZIA DELLE ENTRATE		Data:	18.04.2003	Prot. n°: 125717
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Registro di FOGGIA		Data:	18.04.2003	Vol/N° 14006.1/2003
Intestatari	[REDACTED]			
Immobile originario	<i>Negozi</i> censito presso N.C.E.U. in Foggia al Fgl. 96 , p.lla 5597 , sub. 1 , via Conte Appiano n.20/A – 20/B – 20/C, Via Fiume n.20/B – 20/C, Piano : T. , ZC 1 , Cat. C/1 , cl. 7 , Cons. 313 mq Sup. Cat. - RC € 7.225,80 ;			



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

Allo stato attuale, l’immobile, oggetto della procedura:

“ **Negozi** in piano terra con accesso da Via Conte Appiano n. 20/A – 20/B, censito in Catasto al **Fgl. 96, p.lla 5597, sub. 27**”, in data successiva al provvedimento di pignoramento, non ha subito variazione dei dati catastali, né modifiche sul piano della consistenza immobiliare.

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

Da ispezione ipotecaria effettuata, risulta che sugli immobili non vi è la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti su essi.

(QUESITO 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”;

Da verifiche effettuate, non sussistono convenzioni patrimoniali in atto.

(QUESITO 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;

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI CONFINI

- **Negozi** in piano terra con accesso da Via Conte Appiano n. 20/A – 20/B

Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio

(risultanza della visura effettuata il 17 Marzo 2021)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.lla	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Clas	Cons (mq)	Sup(mq)	Ren.(€)
-	96	5597	27	1	-	C/1	9	72	76	2.249,69



Coerenze

NORD	EST	SUD	OVEST
Altra U.I.U. (p.lla 5597)	Altra U.I.U. (p.lla 5597)	Altra U.I.U. (p.lla 5597)	Via Conte Appiano

Situazione degli intestati ad oggi (*regime di separazione di beni)

Diritti e oneri	Cognome	Nome	Cod. Fisc.	Luogo Nascita	il
1/2 *	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████8
1/2 *	██████████	██████████	██████████	██████████	██████████

Relativamente alla titolarità dei beni, si riportano gli estremi dell'atto di rogito utili a tracciarne la cronistoria anteventennale.

ATTO TRA VIVI	COMPRAVENDITA			
Pubb. Uff.: Notaio DI BIASE Renato	Data:	04.02.2004	Rep. n°:	41637/23240
Registr. Agenzia Entrate Sez. Terr. TORREMAGGIORE	Data:	-----	Vol./serie:	-----
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA	Data:	10.02.2004	NN°	3104/2371

(QUESITO 2 bis) “Alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i”; Quanto alla risposta del quesito, per maggiore completezza, si rimanda all'allegata documentazione fotografica.



Locale commerciale sito in Foggia alla via Conte Appiano, 20/A-B



(QUESITO 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”;

(Lotto unico – Locale commerciale) In seguito allo studio del fascicolo, lo scrivente fissava l’inizio delle operazioni peritali l’anno 2021 (duemilaventuno), il giorno 27 (ventisette) del mese di Maggio in Foggia alla Via Conte Appiano civ. 20/A e 20/B, dopo averne data opportuna comunicazione ai sig.ri eseguiti. Sul luogo, oggetto della procedura, vi era presente il sig. ██████████, in qualità di coniuge della sig.ra ██████████ ██████████, il quale ha dato piena disponibilità alla visione del bene staggito. L’immobile fa parte di un fabbricato in linea misto di nove piani, con piano terra destinato ad attività commerciali ed i restanti sette ad uso residenziale. Esso è collocato tra le Vie Conte Appiano e Fiume. Tale complesso, fu realizzato in epoca antecedente al 01 Settembre 1967, ed al momento non abbiamo notizie circa l’anno di costruzione. La zona in cui è ubicato il fabbricato, trattandosi di zona centrale, è ben servita da attrezzature di interesse collettivo, servizi al consumo e al pubblico e, tale, si colloca nel Piano Regolatore Generale comunale quale Zona B (art. 34) “Aree urbane edificate di recente impianto”, ai sensi dell’art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Foggia. Esso fu realizzato con struttura in cemento armato ed allo stato attuale si conserva in discreto stato, complici le manutenzioni ordinarie effettuate nel tempo. Le finiture esterne del fabbricato sono in rivestimento ceramico per ogni piano, questi ultimi divisi tra loro da una fascia marcapiano rifinita con intonaco civile e tinteggiata da pittura idrolavabile per esterni color bianco. Il piano terra è rivestito da conci regolari di pietra naturale da esterni che percorre tutta la sagoma dell’edificio. L’immobile oggetto della procedura (**Fgl. 96 P.Illa 5597 Sub. 27**), di forma pressoché quadrangolare, consta di due aperture identificate ai civici 20/A e 20/B che si presentano con porte ed infissi con telai in ferro e vetro; le soglie delle aperture sono rivestite in travertino. Esso è sede di un’attività di vendita al dettaglio di abbigliamento da uomo, a nome della società ERREMODA S.r.L. Allo stato dei luoghi si presenta con uno spazio diviso in due livelli di piano, da un solaio industriale con travi in ferro, entrambi con altezza massima di circa 2,40 m. Per quanto concerne gli spazi interni, il piano terra, con pavimentazione in



marmo e tinteggiato con pittura idrolavabile per interni bianca, è destinato alla vendita dei prodotti, ed ospita in fondo all'ingresso dell'osservatore, due cabine spogliatoio realizzate in cartongesso; superato il disimpegno è allocato un servizio igienico (4,00 mq) ed un ripostiglio (3,74 mq). Lo stesso disimpegno, sorto dalla realizzazione dei divisori in cartongesso, conduce a sinistra alla scala con struttura in ferro e pedate in legno che collega il piano terra al piano primo destinato al deposito della merce. Quest'ultimo piano, che ospita anche uno spazio ad uso ripostiglio con rivestimento ceramico, avente la stessa dimensione del servizio igienico al piano terra, copre quasi per intero la proiezione del piano inferiore e si interrompe a circa 50 cm dalla vetrina d'ingresso. L'immobile, dotato di impianto elettrico ed idrico, è privo di impianto termico e si riscalda grazie ad un condizionatore d'aria a ciclo inverso, attualmente in disuso. Il servizio igienico è invece dotato di scaldabagno elettrico. Le rifiniture interne dell'immobile sono di buona qualità e gli infissi dei servizi e del disimpegno sono in legno tamburato. Esso si conserva in un buono stato.

Per quanto sopra descritto in fase di sopralluogo, presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, per via della realizzazione di un soppalco, non sanabile sul piano urbanistico-edilizio; esso risulta non conforme alla strumentazione vigente che disciplina l'attività edilizia del Comune: il Regolamento Edilizio e le Norme Tecniche di Esecuzione del P.R.G. Il soppalco non risulta sanabile in quanto l'art. 54 (Soppalchi) del Titolo IX delle Norme Igienico-Sanitarie per gli spazi interni al punto 3 prevede che:

Nei negozi, nei depositi e magazzini, anche di case preesistenti, gli impalcati saranno ammessi solo quando si verificano le seguenti condizioni:

- 1) il locale abbia un'altezza minima netta di 4,50 mt. e sia direttamente aerato ed illuminato;
- 2) risulti libero, per la parte del locale a tutta altezza, un volume di almeno 40 mc.;
- 3) la proiezione orizzontale del soppalco non ecceda la metà della superficie del locale;
- 4) l'altezza netta del soppalco non sia inferiore a 2,00 mt. e la parte sottostante al soppalco sia libera da pareti divisorie e di altezza minima netta non inferiore a 2,40 mt.

Nel caso specifico la proiezione del piano soppalco ad uso deposito, supera il 50% della superficie del locale (61,48 mq), come da punto 3 ed al fine di legittimare l'unità immobiliare, sarà necessario provvedere al ripristino dello stato dei luoghi e, pertanto, alla rimozione dello stesso solaio. Per quanto non menzionato, si rimanda alla documentazione fotografica.



(QUESITO 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 dalla 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”

(QUESITO 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”;

Al fine di determinare la stima degli immobili, oggetto di controversia e quindi del più probabile valore di mercato, sono state adottate le seguenti metodologie:

- Formulazione del giudizio di stima attraverso il **procedimento sintetico comparativo (Metodo A)** basato sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI;
- Verifica della correttezza della stima ottenuta con il procedimento sintetico comparativo con **procedimento analitico (Metodo B)** basato sulla capitalizzazione dei redditi riferiti all'immobile oggetto di stima.

Ottenuti i valori, si esprime il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti.

Il sottoscritto sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Foggia, ha rilevato i seguenti dati:

Anno 2020 – Semestre 2

Fascia/zona: ---

Codice Zona: B/2;

Tipologia prevalente: ---

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valore locazione (€/mq mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1050,00	1400,00	L	7,00	11,00	N
		Valore medio 1225,00			Valore medio 9,00		

Si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

Calcolo delle Superfici Commerciali Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nel D.P.R. N. 138 del 23/03/1998 e successive integrazioni e modifiche. Nello specifico, verrà presa in considerazione la Superficie Utile Lorda, la quale si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Trattasi, pertanto della superficie commerciale, di interesse ai fini della stima.

TIPOLOGIA	Sup. (mq)	Coeff. Omo	Sup. Comm (mq)
Negozio	76,00	1	76,00
TOTALE Superficie Commerciale			76,00

- **Procedimento sintetico comparativo (Metodo A)** Per la determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare si tiene conto del valore medio espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, pari a €/mq 1225,00, per via delle buone condizioni dell'immobile. Secondo recenti indagini presso le Agenzie Immobiliari operanti nella zona d'interesse, si è edotto che il valore di mercato medio da compravendite, per beni simili con due vetrine di esposizione, si aggira attorno ai 1300,00 €/mq. Per la determinazione del Valore di Mercato, si moltiplicherà il valore di mercato suindicato, per la Superficie Commerciale del bene.

$$Vm \text{ sint.comp.} = \text{Valore mercato (€/mq)} \times \text{Sup. Comm. (mq)}$$

$$Vm \text{ sint.comp.} = 1300,00 \text{ (€/mq)} \times 76 \text{ (mq)} = 98.800,00 \text{ Euro}$$



Procedimento analitico (Metodo B) Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione massimo pari a **€/mq mese 9,00**, si stima il valore del reddito annuale lordo (*RI*), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

$$RI_{mensile} = \text{€/mq mese } 9,00 \times \text{mq netti } 67,50 = \text{€ } 607,50$$

$$RI_{annuale} = \text{€ } 607,50 \times 12 = \text{€ } 7.290,00$$

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione al fine di individuare il reddito netto (*Rn*) prodotto, pertanto:

- Manutenzione (3,5-6%)	3,5% (necessita di un basso livello di manutenzione)
- Servizi (0,5-4%)	0,5% (Ascensore e riscaldamento centralizzato assenti)
- Inesigibilità (0-2%)	1% (immobile sfitto per medi periodi)
- Assicurazioni (0-2,5%)	0,5% (si considera disattenzione per coperture assicurative, per cui consideriamo un valore inferiore alla media)
- Ammortamento (0-5%)	0% (non significativo)
- Amministrazione (1-3%)	0% (immobile privato)
- Imposte (15% Imu -9 % Tari)24% (quota media)	
- TOTALE	29,50%

Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{annuale} = \text{€ } 7.290,00 - (\text{€ } 7.290,00 \times 0.2950) = \text{€ } 5.140,00 \text{ Euro}$$

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un "Centro di media dimensione" sono:



<i>Centro di media dimensione</i>	Saggio di Capitalizzazione Netto		
	<i>Minimo (%)</i>	<i>Massimo (%)</i>	<i>Medio (%)</i>
	1,50	5,50	3,50

Il sottoscritto, considerata l'ubicazione del bene, condizionata dalla presenza costante di flussi veicolari che incidono e non poco sulla qualità ambientale, nonché della mediocre presenza di posti auto, ritiene di dover partire da un saggio di interesse leggermente superiore alla media, pari al **4 %**, pertanto:

$$Vm \text{ analitico} = Rn/i$$

$$Vm \text{ analitico} = € 5.140/0.04 = \mathbf{128.500,00 \text{ Euro}}$$

Determinazione del prezzo base d'asta

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, ottenuto mediando i valori ricavati con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi e con procedimento sintetico-comparativo:

$$Vm = (Vm \text{ sint.comp.} + Vm \text{ analitico}) / 2$$

$$Vm = (€ 98.800,00 + € 128.500,00) / 2 = \mathbf{€ 113.650,00}$$

Al valore finale medio ottenuto, al fine di riportare l'immobile allo stato originario, saranno apportate le opportune decurtazioni relative alle spese di demolizione dell'abuso, consistenti come già detto nel solaio in ferro e legno, che compone il soppalco e della relativa scala, il tutto al fine di ottenere il prezzo base d'asta. Dall' Elenco Prezzi della Regione Puglia Anno 2019 attualmente in vigore, è possibile risalire ai prezzi adottati per l'intervento in essere. Tali voci sono comprensive di spese relative alla manodopera.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO					
(Fonte Elenco Prezzi OO.PP. Regione Puglia Anno 2019)					
Art.El.		U.M.	Quant.	Prez.	Tot.
Prezzi				(€)	
E 02.14	Demolizione di solai in ferro e tavelloni, piani od inclinati, in qualsiasi condizione di altezza, fino a cm 40 di spessore. Compreso l'onere per semplici puntellamenti, tagli anche con fiamma ossidrica dei ferri, tiro in basso,				



	carico, trasporto e accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di 50 m, opere di presidio e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.				
E 02.14b	- demolizione di solai in ferro e tavelloni per spessori da cm 27 a cm 40, valutata per la superficie effettiva demolita	mq	61,48	30,22	1857,93
E 01.3 1	Trasporto con qualunque mezzo a discarica autorizzata di materiale di risulta di qualunque natura e specie purché esente da amianto, anche se bagnato, fino ad una distanza di km 10, compreso il carico e lo scarico, lo spianamento e l'eventuale configurazione del materiale scaricato, con esclusione degli oneri di conferimento a discarica.	Mc	(0,3 m x 61,48 mq)	12,50	230,55
					2088,48

In conclusione, è possibile definire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, al netto delle spese (**Sp**) necessarie a ripristinare l'immobile allo stato originario.

$$\mathbf{Vm\ netto = Vm - Spese}$$
$$\mathbf{Vm\ netto = \text{€} (113.650,00 - \text{€} 2088,48) = \text{€} 111.561,52}$$
$$\mathbf{Arrotondato 112.000,00}$$
$$\mathbf{In\ lettere\ (Centododicimilauro/00)}$$

(QUESITO 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”

Dalle visure catastali risulta che le esegutate [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] risultano proprietarie dell'immobile per metà (1/2) in regime di separazione di beni e, pertanto, le due quote pignorate interessano per intero il valore del lotto.



(QUESITO 6) “Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza dei confini, dati catastali e prezzo base”.

Il **LOTTO UNICO** alla vendita è costituito da n.1 (una) unità immobiliare così individuabile: *Immobile urbano facente parte del fabbricato sito nel Comune di Foggia alla via Conte Appiano n.20/A – 20/B, e precisamente:*

Negozio in piano terra con accesso da Via Conte Appiano n. 20/A – 20/B, confinante a Nord, ad Est e a Sud con altre U.I.U. della stessa ditta, ad Ovest con Via Conte Appiano, salvo altri e migliori confini; Censito in Catasto al Fgl. 96, p.lla 5597, sub. 27, via Conte Appiano n.20/A – 20/B P.T. , ZC 1, Cat. C/1, cl. 9, Cons. 72 mq Sup. Cat. 76 mq RC € 2.249,69;

PREZZO BASE: 112.000,00 Euro

importo in lettere (Centododicimilaeuro/00)

(QUESITO 7) “Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad oggi 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;

Ad oggi, gli immobili risultano occupati dal sig. [REDACTED]
[REDACTED] (C.F. [REDACTED])
[REDACTED] on [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di parte
comodataria, in virtù di Contratto di comodato d'uso gratuito, sottoscritto in data 25.09.2017.

(QUESITO 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”;

In merito ai due quesiti, si precisa che allo studio degli atti, non sussistono formalità, vincoli, oneri di natura condominiale e diritti reali di terzi, diversi da quelli pregiudizievoli suindicati, inerenti la procedura esaminata, da segnalare.

(QUESITO 9) *“all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.*

Al momento della vendita, sugli immobili in oggetto verrà cancellata la seguente formalità:

- **TRASCRIZIONE** del 17.01.2020 – Registro NN° 1014/792 Pubblico ufficiale UNEP - TRIBUNALE DI FOGGIA Repertorio 5819 del 13.11.2019. **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

(QUESITO 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”;*

Da indagini effettuate presso il Comune di Foggia in loco e per mezzo pec, è emerso che in archivio non è presente documentazione autorizzativa del fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto della controversia. Sull'atto di compravendita (Pubb. Uff. Notaio DI BIASE Renato in data 04.02.2004, Rep. n° 41637), la parte venditrice GOBBI Carlo Paolo Michele dichiara che l'immobile oggetto della compravendita è stato edificato in epoca anteriore al 01 Settembre 1967. Dopo aver effettuato istanza di accesso alle buste presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio, il Funzionario comunica che la documentazione richiesta non è reperibile presso gli archivi dell'ufficio.



(QUESITO 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.*

Lo scrivente, in qualità di tecnico abilitato è stato impossibilitato a rilasciare l’Attestato di Prestazione Energetica sull’immobile interessato dalla procedura, per via dell’abuso



edilizio sull'immobile oggetto della procedura, vizio importante (realizzazione di un altro livello di piano) che metterebbe in discussione la definizione della categoria energetica dello stesso (Sentenza Penale 10 marzo 2017, n. 16644 della Suprema Corte di Cassazione).

Da accertamenti in sede di sopralluogo, è emerso che lo stato di fatto del locale commerciale, presenta delle difformità già citate nel Quesito 3.

(QUESITO 12) “alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l’eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati e 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”.

Per il LOTTO in oggetto non sussistono condizioni di cui all’art.1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l’eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati e trasformati.



-----**DETERMINAZIONI CONCLUSIVE**-----

DIRITTI ED ONERI:

- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

LOTTO UNICO

Il **LOTTO UNICO** alla vendita è costituito da n.1 (una) unità immobiliare così individuabile:
Immobile urbano facente parte del fabbricato sito nel Comune di Foggia alla via Conte Appiano n.20/A – 20/B, e precisamente:

Negozio in piano terra con accesso da Via Conte Appiano n. 20/A – 20/B, confinante a Nord, ad Est e a Sud con altre U.I.U. della stessa ditta, ad Ovest con Via Conte Appiano, salvo altri e migliori confini;

Identificazione Catastale: *L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi:, Fgl. 96, p.lla 5597, sub. 27, via Conte Appiano n.20/A – 20/B P.T. , ZC 1, Cat. C/1, cl. 9, Cons. 72 mq Sup. Cat. 76 mq RC € 2.249,69;*

Classe Energetica: *Non presente*

Confini: *Altre Unità Immobiliari Urbane della Stessa Ditta (N),(E),(S), Via Conte Appiano(O).*

VALORE DEL LOTTO UNICO A BASE D'ASTA

112.000,00

in lettere (CENTODODICIMILAEURO/00)



Fabrizio Miraglia
architetto – consulente tecnico d'ufficio

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.
arch. Fabrizio MIRAGLIA





N=0

E=400

1 Particella: 5597



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

Dichiarazione protocollo n. 125717 del 18/04/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Conte Appiano

civ. 20AB

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 96

Particella: 5597

Subalterno: 27

Compilata da:
Scarano Sergio

Iscritto all'albo:
Dottori Agronomi E Forestali

Prov. Foggia

N. 373

Scheda n. 1

Scala 1:200

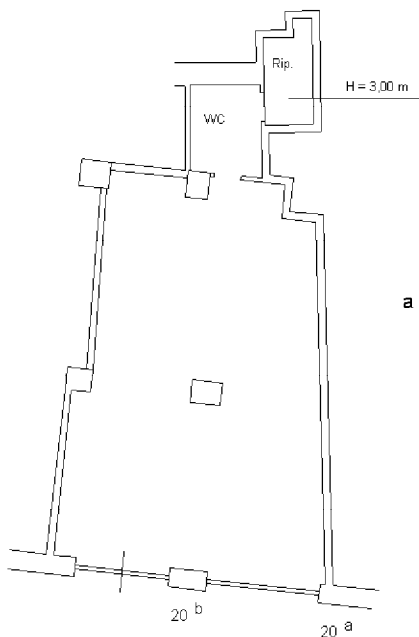
PIANO TERRA

NEGOZIO

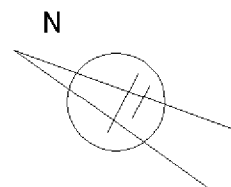
H = 5,00 m

in ditta

androne



Via Conte Appiano



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/03/2021 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio: 96 Particella: 5597 - Subalterno 27 >
VIA CONTE APPIANO n. 20AB piano: T;





LOTTO UNICO - Unità immobiliare in Via Conte Appiano, civ. 20 A/B, Foggia
Piano terra (Fgl. 96 P.Ila 5597 Sub. 27) – [Foto 1]





Piano terra: Spazio destinato alla vendita [Foto 2]



Piano terra: Spazio destinato alla vendita [Foto 3]





Piano terra: Spazio destinato alla vendita [Foto 4]



Piano terra: Spazio destinato alla vendita [Foto 5]





Piano terra: Spazio destinato alla vendita - spogliatoi [Foto 6]



Piano terra: Disimpegno [Foto 7]



Piano terra: Accesso alla scala [Foto 8]





Piano terra: Servizio Igienico [Foto 9]



Piano terra: Servizio Igienico [Foto 10]



Piano terra: Ripostiglio [Foto 11]





Accesso al soppalco [Foto 12]



Scala in ferro con pedate in legno [Foto 13]





Soppalco [Foto 14]



Soppalco [Foto 15]





Soppalco [Foto 16]



Soppalco: Accesso al ripostiglio [Foto 17]

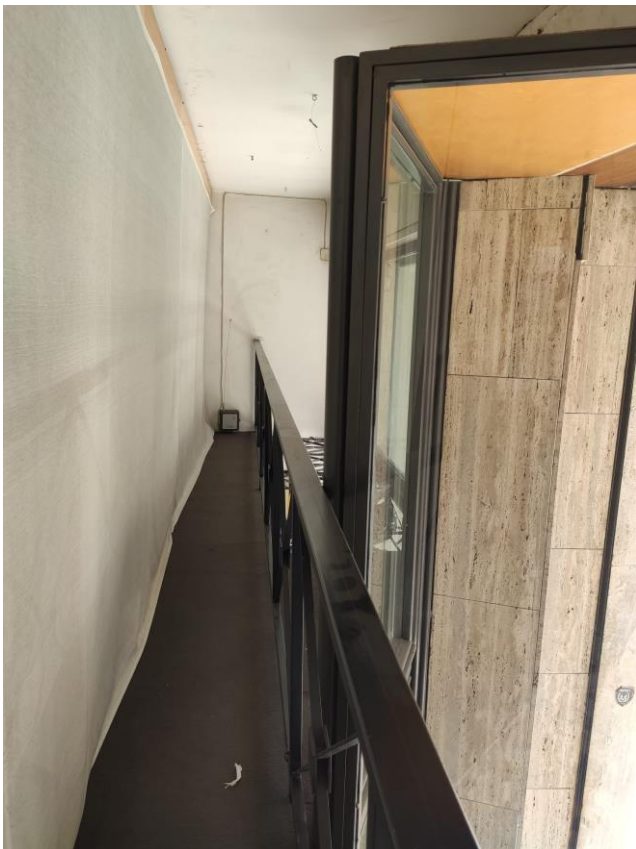


Soppalco: Ripostiglio [Foto 18]





Soppalco [Foto 19]



Soppalco [Foto 20]



Identificazione civico [Foto 21]

