

Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 379/2022 R.G. Es.

Giudice

Dott.ssa Patti Valentina

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORI

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 08/08/2024

L'esperto d'Ufficio
Geom. Davide d'Elia



Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott.ssa Patti Valentina

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da [REDACTED]

N. 379/2022 R.G.Es.

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Davide d'Elia, con studio tecnico in Foggia alla via Montegrappa n. 67, con ordinanza del G.E. dott.ssa Patti Valentina del 13/01/2024 veniva nominato CTU della causa in oggetto; In data 22/02/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento con l'invito nel rispondere ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo e previa effettuazione di sopralluogo e 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;

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

1ter) 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*;

1quater) 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) 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;

2bis) 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;

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 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;

4bis) 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 ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico



certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002), della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;**
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.**

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei



rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

All'esito dell'esame della documentazione agli atti, dell'acquisizione presso l'Agenzia delle Entrate delle visure e delle mappe e presso la conservatoria per le ispezioni ipotecarie, lo scrivente comunicava a mezzo lettera raccomandata a/r alla parte esecutata, che il giorno 12 marzo 2024 si sarebbe recato in Trinitapoli per visionare l'immobile oggetto di stima e dare inizio alle operazioni peritali.

Il giorno 12 marzo 2024 lo scrivente si recava in Trinitapoli concludendo le operazioni di sopralluogo con esito negativo per la mancata presenza della parte esecutata e per l'impossibilità di accedere all'immobile oggetto di stima.

In data 12 marzo 2024 lo scrivente comunicava che il giorno 18 marzo 2024 si sarebbe recato in Trinitapoli per effettuare un secondo tentativo di sopralluogo.



In data 18 marzo 2024 lo scrivente accedeva all'immobile oggetto di perizia e concludeva le operazioni peritali. Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di Trinitapoli per verificare la regolarità urbanistica degli immobili in questione ed acquisire la documentazione tecnica ivi depositata;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le ispezioni ipotecarie, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie immobiliari, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva.
- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Trinitapoli per acquisire la documentazione inerente alla residenza e lo stato di famiglia;

A seguito di quanto sopra, ha redatto la seguente:

RELAZIONE PERITALE

Quesito n. 1 - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, (atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

La documentazione indicata nel quesito è agli atti ed è completa.

Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Con atto di c/v per notaio Dott. Paolo Simonetti del

con il presente atto e con ogni garanzia di legge, vende e



trasferisce alla sig.ra [REDACTED] che, accetta ed acquista, la intera piena proprietà di quanto in appresso descritto sito nell'abitato di Trinitapoli alla via Fratelli Bandiera numero 4, e precisamente:

Intero fabbricato ad uso abitazione, composto di piano terra e piano primo, per complessivi due virgola 5 vani catastali. Quanto innanzi riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Trinitapoli, esattamente in ditta della parte venditrice, con i seguenti dati: Foglio 68, particelle 609 sub 2, Via Fratelli Bandiera numero 4 – Piano T-1 – Categoria A/6 – Classe 4 – consistenza vani 2,5 – Rendita catastale euro 80,05.

Provenienza: Detto immobile è pervenuto alla parte venditrice per acquisto dai coniugi signori [REDACTED]

Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:

Appartamento ad uso di civile abitazione:

Alla data del 03/01/1975, impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era così riportato:

Foglio 68, Particella 609 Subalterno 2 – Via Fratelli Bandiera n° 4 - Piani T - categoria A/6 – Classe 6 – Consistenza 1 vano - Rendita £. 288.

Alla data del 19/10/1991, variazione di ampliamento per sopraelevazione e variazione di classamento l'immobile era così riportato:

Foglio 68, Particella 609 Subalterno 2 – Via Fratelli Bandiera n° 4 - Piani T-1 - categoria A/6 – Classe 4 – Consistenza 2,5 vani - Rendita £. 500 / €0,26.

Alla data del 01/01/1992, per variazione del quadro tariffario l'immobile era così riportato:

Foglio 68, Particella 609 Subalterno 2 – Via Fratelli Bandiera n° 4 - Piani T-1 - categoria A/6 – Classe 4 – Consistenza 2,5 vani - Rendita £. 155.000 / €80,05.

Alla data del 19/03/2009, per variazione di diversa distribuzione spazi interni e ristrutturazione l'immobile era così riportato:

Foglio 68, Particella 609 Subalterno 4 – Via Fratelli Bandiera n° 4 - Piani T-1 - categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3 vani - Rendita €232,41.

Alla data del 19/03/2010, per rettifica di classamento l'immobile era così riportato:

Foglio 68, Particella 609 Subalterno 4 – Via Fratelli Bandiera n° 4 - Piani T-1 - categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3 vani - Rendita €232,41.

Alla data del 17/04/2015, per variazione di aggiornamento planimetrico l'immobile era così riportato:

Foglio 68, Particella 609 Subalterno 4 – Via Fratelli Bandiera n° 4 - Piani T-1 - categoria A/4 –



Classe 3 – Consistenza 3 vani – Superficie catastale totale 67,00 mq. totale escluse le aree scoperte 66,00 mq - Rendita €232,41.

Quesito n.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*;

Negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione vi è corrispondenza dei dati catastali relativi all'immobile.

Quesito n.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;

Per quanto accertato non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile presso il Tribunale di Foggia.

Quesito n.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;

L'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio del Comune di Trinitapoli anno 1990 n.63 parte II serie A Ufficio 1, risulta che il giorno 22/08/1990 contrassero matrimonio in Trinitapoli:

a) Sposo – [REDACTED]

b) Sposa – [REDACTED]

Annotazioni: in data [REDACTED] ha presentato ricorso al Tribunale di Foggia per la separazione personale fra coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. In data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi ed in data [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Quesito n. 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;

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di seguito così identificato:

Intero fabbricato ad uso di civile abitazione, sito nel Comune di Trinitapoli con accesso da Via Fratelli Bandiera n° 4, confinante con altra u.i.u. su tre lati e via Fratelli Bandiera, salvo altri.



una scala a chiocciola di accesso al piano primo.

Piano Primo: con accesso mediante una scala a chiocciola da piano terra (da cui si riprende a sua volta al piano primo per accedere al piano secondo), avente un'altezza pari a circa mt. 3,25 è composto da un piccolo vano disimpegno avente una superficie calpestabile di circa mq. 8,00 ed un vano adibito ad uso camera avente una superficie di circa mq.15,00 con annesso balcone prospiciente su via Fratelli Bandiera ed un piccolo vano adibito ad uso w.c. avente una superficie calpestabile di circa mq.1,00.

Piano secondo: con accesso dal piano primo mediante una scala a chiocciola, vi è un piccolo (volume tecnico di accesso al terrazzo) avente una superficie calpestabile di circa mq. 7,00 mq ed un'altezza pari a mt. 1,85. Mediante una porta in metallo si accede al terrazzo di copertura dell'immobile prospiciente su via Fratelli Bandiera avente una superficie calpestabile di circa mq. 17,00.

La superficie totale lorda del corpo di fabbrica oggetto di stima è di circa *mq. 61,00* escluso le aree scoperte mentre la superficie commerciale ragguagliata ivi compreso le aree scoperte è pari a circa mq. 70,00.

Il corpo di fabbrica è stato realizzato con muratura di blocchetti di tufi, la copertura è composta da una struttura portante in latero-cemento parzialmente precompresso. Gli ambienti sono rivestiti di intonaco civile, la pavimentazione è in gres mentre gli infissi sono di alluminio vecchia tipologia. Nell'immobile non è stato rinvenuto nessun impianto di riscaldamento ivi compreso un impianto di acqua calda sanitaria poiché come da sopralluogo e dichiarazione della sig.ra [REDACTED] l'immobile risulta disabitato ed inutilizzato da circa 15 anni. Il tutto nel complesso di mediocre/bassa fattura e conservazione (V.si Allegato 2).

Quesito n. 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;

4.1. Criterio di stima



L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni oggetto di valutazione, è il "più probabile valore di mercato" che verrà ricercato con metodi "diretti (sintetici)".

Ai fini, quindi, della determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo, con riferimento a parametri tecnici unitari.

Il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, contenuti in atti verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, dei quali si evidenziano tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e gli eventuali vincoli su di essi esistenti; dalla scala formata dei prezzi noti dei beni analoghi si determina il valore di mercato dell'immobile in esame da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala dei valori che presenta maggiori analogie.

Per il procedimento di stima sintetico-comparativo il parametro tecnico unitario di riferimento scelto è per i terreni il metro quadrato e per i fabbricati il metro quadrato di superficie lorda commerciale, comprensiva cioè di quella occupata dai muri perimetrali e dalle tramezzature.

Le caratteristiche tecniche prese in considerazione sono le seguenti:

Per i fabbricati:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensione degli immobili;
- estrinseche: ubicazione e vie di comunicazione, servizi della zona, qualità urbanistico-sociale e ambientale.

4.2 – Rilevazione dati elementari.

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima. Le indagini sono state svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale - Territorio, di Foggia, nonché presso agenzie immobiliari di Trinitapoli, professionisti del settore, colleghi operanti in zona, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive.

Dalle indagini condotte nella zona O.M.I. C1, non sono state individuate transazioni di beni immobili simili a quelli in esame; pertanto, è stato necessario fare riferimento ai dati O.M.I. relativi alla zona C1 per il secondo semestre dell'anno 2023, specificamente per la categoria "abitazioni di tipo civile", i cui valori riportati sono compresi:

Abitazioni di tipo civili €/mq 700/850;



Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

Come già menzionato, le ricerche di atti di compravendita riguardanti abitazioni di tipologia economica non hanno fornito dati adeguati a ottenere una media ponderata che rispecchiasse il valore di mercato attuale. Inoltre, le compravendite di appartamenti identificate durante la ricerca erano inferiori ai valori di mercato dei box.

In considerazione della mancanza di dati specifici sull'intervallo di valori per le abitazioni di tipo economico nel database O.M.I. e tenendo conto dei tre livelli dell'unità immobiliare in questione, si è deciso di applicare una riduzione del valore di mercato del -10%. (V.si tabella 4.3)

Per quanto attiene la consistenza dell'immobile, si è tenuto conto della superficie commerciale, calcolata in analogia a quanto previsto dall'allegato C del DPR 138/98 e secondo le consuetudini ed usi locali appurati o presso operatori di settore:

| |
|--|
| U.I.U. Foglio 68 Particella 609 Subalterno 4 |
| (Abitazione) |
| Superficie Lorda mq. 64,00 (Abitazione) |
| Superficie commerciale ragguagliata = mq. 70,00 (Abitazione) |

CALCOLO E VALUTAZIONI

| |
|--|
| <u>U.I.U. Foglio 68 Particella 609 Subalterno 4 (Abitazione)</u> |
| $V_m = (V_{\min-O.M.I.} + V_{\max-O.M.I.}) / 2 = (\text{€mq } 700,00 + \text{€mq } 850,00) / 2 = \text{€mq } 1.550,00/2 = \text{€mq } \underline{\underline{775,00.}}$ |
| $V_{\text{abitaz.}} = \text{€mq } 775,00 \times \text{mq. } 70,00 = \text{€}54.250,00 \text{ ed in c.t. } 55.000,00 \text{ (cinquantacinquemila/00).}$ |

4.3) Il più probabile valore dell'immobile

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile pignorato si può così determinare:

| | | |
|--|----------|------------------|
| Unità immobiliare ad uso di civile abitazione | € | 55.000,00 |
| Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato: | | |
| riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato €55.000,00 x 5% = | € | 2.750,00 |
| riduzione per spese condominiali insolute | € | 0,00 |
| rilascio certificazione impianti | € | 500,00 |
| spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica | € | 3000,00 |
| spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale | € | 550,00 |
| stato d'uso e di manutenzione | € | 0,00 |
| Stato di possesso | € | 0,00 |



Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

| | | |
|---|---|------------------|
| Riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo | € | 0,00 |
| Importo a correzione della stima | € | 6.800,00 |
| Valore di mercato corretto del capannone = €48.200,00 ed in c.t | € | 50.000,00 |
| Coefficiente di adeguamento per differenti tipologie di abitazione O.M.I tipologia civile → economica pari a – 10% | € | 5.000,00 |
| Più probabile valore complessivo del Lotto in c.t. | € | 45.000,00 |

Quesito n. 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;

La superficie commerciale ragguagliata dell'intero immobile, calcolata in analogia ai sensi del D.P.R. 138/98 dell'allegato C, è così determinata:

| | Altezza H(m) | Sup.lorda | Coefficiente | Superficie. Commerciale ragguagliata |
|----------------------------|--------------|-----------|--------------|--------------------------------------|
| Abitazione | 3,10 | 61,00 | 1,00 | 61,00 |
| Balconi + terrazzi | | 16,50 | 0,30 | 4,95 |
| Vani accessori comunicanti | 1,90 | 7,10 | 0,50 | 3,55 |
| Totale | | | | 70,00 mq |

Quesito n. 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;

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

Quesito n. 6 alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

LOTTO UNICO

Comune di Trinitapoli – Via Fratelli Bandiera civ. n° 4.

Consistenza:

Quota 1/1 di piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione avente superficie commerciale di mq. 70,00 e classe energetica "G"



La problematica non riguarda il caso in questione.

Quesito n. 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;

A seguire verranno riportati sul bene immobile pignorato le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti:

1-Trascrizione del 11/03/2014 - Registro Particolare 4063 Registro Generale 4915

Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia Repertorio [REDACTED]

Atto Giudiziario - [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione [REDACTED] (Restrizione di beni)

2-Trascrizione del 24/11/2022 - Registro Particolare 22529 Registro Generale 28846

Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili attuali

Quesiti n. 10 alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Trinitapoli è emerso che: Il corpo di fabbrica oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1967 per il piano terra e pertanto non è stato rinvenuto nessun titolo. Per il piano primo ed il piano secondo è stato realizzato in forza di un permesso a costruire rilasciato dal comune di Trinitapoli in data 10/04/1975 avente come oggetto la realizzazione per sovrapposizione di un piano primo e di una copertura a terrazzo. Nessun altro titolo successivo è pervenuto allo scrivente e pertanto, poiché lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde ai titoli rinvenuti è necessario provvedere alla richiesta di sanatoria e di aggiornamento planimetrico catastale ivi compreso la redazione del certificato di agibilità (V.si quesito 11/b).

Quesiti n. 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 quantificarne 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 abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 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 esso sovraordinati e dai regolamenti locali.

Per l'unità immobiliare oggetto di stima lo scrivente abilitato ha predisposto l'A.P.E. allegato alla presente, classificando l'immobile in Classe Energetica "G".

a) L'immobile oggetto di stima risulta accatastato.

b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

La planimetria depositata agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio, rispetto al rilievo effettuato in loco presenta difformità. Di preciso la rappresentazione grafica della distribuzione degli spazi interni (V.si allegato 1) non rispecchia lo stato dei luoghi; Ne consegue la necessità di provvedere alla presentazione presso l'ufficio S.U.E del comune di Trinitapoli di una richiesta in sanatoria per lavori di diversa distribuzione spazi interni con un costo stimato di circa €2.000,00 tenuto conto in maniera approssimativa degli oneri per le sanzioni amministrative. Successivamente necessita la presentazione di una nuova planimetria catastale da depositare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio - Direzione Provinciale di Foggia mediante la redazione di un atto di aggiornamento Do.c.fa con un costo stimato pari ad €550,00 tenuto conto in maniera approssimativa dei tributi catastali. Infine, l'unità immobiliare necessita la redazione e presentazione del certificato di agibilità con costo stimato pari a € 1.000,00 oltre agli oneri per i diritti di segreteria e sanzione amministrative per tardiva presentazione dell'agibilità.

c) Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Trinitapoli è emerso che: Il corpo di fabbrica oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1967 per il piano terra e pertanto non è stato rinvenuto nessun titolo. Per il piano primo ed il piano secondo è stato realizzato in forza di un permesso a costruire rilasciato dal comune di Trinitapoli in data 10/04/1975 avente come oggetto la realizzazione per sopraelevazione di un piano primo e di una copertura a terrazzo. Nessun altro titolo successivo è pervenuto allo scrivente e pertanto, poiché lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde ai titoli rinvenuti è necessario provvedere alla richiesta di sanatoria e di aggiornamento planimetrico catastale ivi compreso la redazione del certificato di agibilità. (V.si punto precedente b)



d) Il progetto è stato redatto secondo gli strumenti urbanistici comunali e il regolamento edilizio comunale vigente dell'epoca.

e) L'immobile non è conforme al progetto approvato e necessita di una sanatoria edilizia e di una variazione catastale per lavori di diversa distribuzione spazi interni ed esatta rappresentazione grafica. (V.si punto precedente b e c)

f) La problematica non riguarda il caso in questione.

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 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 problematica non riguarda il caso in questione.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

a) Tipologia dei beni

Quota 1/1 di piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione avente superficie commerciale di mq. 70,00 e classe energetica "G";

b) Descrizione sommaria

Intero fabbricato adibito ad uso di civile abitazione, sito nel Comune di Trinitapoli con accesso da Via Fratelli Bandiera n° 4, confinante con altra u.i.u. su tre lati e via Fratelli Bandiera, salvo altri.

Come rinvenuta da sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di stima è composta da tre livelli di piano fuori terra intercomunicanti così come di seguito descritto:

Piano Terra: Con accesso da via F. Bandiera n° 4 mediante una serranda ed una porta in legno fatiscente, avente un'altezza pari a circa mt. 4,30 la u.i.u si presenta con un vano adibito a zona giorno avente una superficie calpestabile pari a circa mq. 19,00 ed un piccolo vano entrando dall'ingresso sulla destra adibito ad uso w.c. avente una superficie calpestabile di circa mq. 3,00. ed una scala a chiocciola di accesso al piano primo.

Piano Primo: con accesso mediante una scala a chiocciola da piano terra (da cui si riprende a sua volta al piano primo per accedere al piano secondo), avente un'altezza pari a circa mt. 3,25 è composto da un piccolo vano disimpegno avente una superficie calpestabile di circa mq. 8,00 ed un vano adibito ad uso camera avente una superficie di circa mq.15,00 con annesso balcone prospiciente su via Fratelli Bandiera ed un piccolo vano adibito ad uso w.c. avente una superficie



sub 2, Via Fratelli Bandiera numero 4 – Piano T-1 – Categoria A/6 – Classe 4 – consistenza vani 2,5
– Rendita catastale euro 80,05.

Provenienza: Detto immobile è pervenuto alla parte venditrice per acquisto dai coniugi signori

f) Eventuale stato di comproprietà

Vedasi punto e) che precede.

g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo

A seguire verranno riportati sul bene immobile pignorato le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti:

1-Trascrizione del 11/03/2014 - Registro Particolare 4063 Registro Generale 4915

Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia Repertorio [REDACTED]

Atto Giudiziario - [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione [REDACTED]

2-Trascrizione del 24/11/2022 - Registro Particolare 22529 Registro Generale 28846

Pubblico ufficiale Tribunale [REDACTED]

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Nota disponibile in formato elettronico

Immobili attuali

h) Stato di occupazione

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutata. Non è stato possibile verificare pendenze inerenti ai contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato e se ha pagato l'IMU in quanto a seguito di richiesta di esibizione da parte dello scrivente non è stata fornita nessuna documentazione, inoltre, l'immobile come da dichiarazione della sig.ra [REDACTED] risulta disabitato da circa 15 anni.

i) Regolarità edilizio-urbanistiche

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Trinitapoli è emerso che: Il corpo di fabbrica oggetto di stima è stato realizzato in data antecedente al 1967 per il piano terra e pertanto non è stato rinvenuto nessun titolo. Per il piano primo ed il piano secondo è stato realizzato in forza di un permesso a costruire rilasciato dal comune di Trinitapoli in data 10/04/1975 avente come oggetto la realizzazione per sopraelevazione di un piano primo e di una copertura a



Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

terrazzo. Nessun altro titolo successivo è pervenuto allo scrivente e pertanto, poiché lo stato dei luoghi rilevato non corrisponde ai titoli rinvenuti è necessario provvedere alla richiesta di sanatoria e di aggiornamento planimetrico catastale ivi compreso la redazione del certificato di agibilità.

l) Conformità urbanistiche/catastali

Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

La planimetria depositata agli atti dell' Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio, rispetto al rilievo effettuato in loco presenta difformità. Di preciso la rappresentazione grafica della distribuzione degli spazi interni (V.si allegato 1) non rispecchia lo stato dei luoghi; Ne consegue la necessità di provvedere alla presentazione presso l'ufficio S.U.E del comune di Trinitapoli di una richiesta in sanatoria per lavori di diversa distribuzione spazi interni con un costo stimato di circa €2.000,00 tenuto conto in maniera approssimativa degli oneri per le sanzioni amministrative. Successivamente necessita la presentazione di una nuova planimetria catastale da depositare presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio - Direzione Provinciale di Foggia mediante la redazione di un atto di aggiornamento Do.c.fa con un costo stimato pari ad €550,00 tenuto conto in maniera approssimativa dei tributi catastali. Infine, l'unità immobiliare necessita la redazione e presentazione del certificato di agibilità con costo stimato pari a € 1.000,00 oltre agli oneri per i diritti di segreteria e sanzione amministrative per tardiva presentazione dell'agibilità.

m) L'abitabilità e l'agibilità

Vedasi punto l che precede.

n) Valore a base d'asta

Prezzo base lotto: €45.000,00

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 08/04/2024

L'esperto d'Ufficio
Geom. Davide d'Elia



ALLEGATI:

- Allegato 1: Elaborati Tecnici n°3 Tavole grafiche, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;
- Allegato 2: Elaborati Fotografici;
- Allegato 3: Documentazione Urbanistica;
- Allegato 4: Certificato di matrimonio, certificato di residenza, certificato di stato di famiglia, ispezione ipotecaria telematica, verbale di sopralluogo;
- Allegato 5: OMI;
- Allegato 6: Attestato APE.

Foggia 08/04/2024

L'esperto d'Ufficio
Geom. Davide d'Elia

