

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 50/2023 R.GES. promossa da DANTE SPV Srl

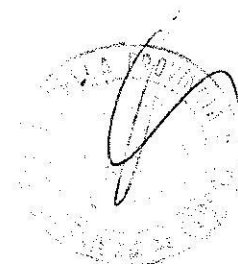
1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 10.1.25 riceveva dal G.E. dott.ssa RIGNANESE Stefania, l'incarico di procedere alla stima dell'immobile di cui all'esecuzione in epigrafe, rinviando all'udienza del 15.1.25 il prescritto giuramento.

Alla data del 10.1.25 il G.E. disponeva la modalità di giuramento per via telematica e dettagliava i quesiti appresso elencati, altresì stabiliva il termine per il deposito dell'elaborato peritale a decorrere dalla suddetta data del 15.1.25.

Intanto, sempre l'11.1.25, lo scrivente C.T.U. dichiarava, per via telematica, di accettare l'incarico e formulava il richiesto giuramento di rito.

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



3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

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

a) I QUESITO - BIS (Ricostruzione vicende traslative)

Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa del bene pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, si precisa che lo stesso è pervenuto a'

per la quota dell'intero in

piena proprietà, attraverso i seguenti atti:

- **atto di compravendita del 18.3.16**



la quota di 6/126 ciascuno per successione della madre,



la quota di 4/42 ciascuno per successione del padre, e



Per quanto riguarda i controlli catastali effettuati in ordine all'immobile in argomento si annota quanto segue:

- catasto fabbricati di San Severo (Foggia): fl. 30, part.IIa 261, sub 40, natura A4, classe 4, consistenza 5 vani, totale 90 mq., totale escluse aree scoperte 88 mq., rendita catastale € 374,43, indirizzo via G. Cesare n. 24, piano T - 1;
- ditta: _____
- annotazione di immobile: rettifica piano.

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

In merito alla corrispondenza dei dati catastali attuali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si può affermare la loro perfetta coincidenza, eccetto il num. civ. che, allo stato, è via Giulio Cesare n. 28/D anziché n. 24 come riportato in Catasto.

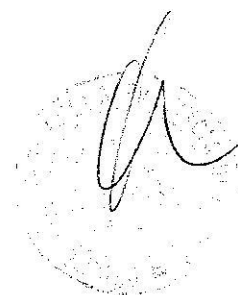
a) I QUESITO - QUATER (Sussistenza di altre procedure esecutive)

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

a) I QUESITO - QUINQUIES (Regime patrimoniale del debitore)

I predetti sposi hanno dichiarato di scegliere il regime della separazione dei beni.

b) II QUESITO (Identificazione del bene)



Immobilie pignorato

L'immobile pignorato e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. Lazzaro Fabrizio del 20.11.2022, è il seguente:

“appartamento ad uso civile abitazione, sito in San Severo (FG) alla via Giulio Cesare n. 24 piano T – 1, come da variazione toponomastica del 17.9.20 (n. 26545.1/2020) protocollo n. FG0082581, con annessa e pertinenziale proprietà esclusiva di un locale ad uso ripostiglio.

L'immobile è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al fl. 30, part.lla 261, sub 40, zona cens. 1, categ. A/4, cl. 4, consist. 5 vani, superf. catast. 90 mq., Rendita € 374,43”.

Coerenze

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

a) appartamento

corpo scala – distacco condominiale (giardino privato), distacco condominiale, altro fabbricato, via G. Cesare, salvo altri;

b) deposito

distacco condominiale (giardino privato), altro ripostiglio similare, atrio disimpegno – vano scala, via G. Cesare, salvo altri.

Dati catastali

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

fl. 30, part.lla 261, sub 40, categ. A/4, cl. 4, consist. 5 vani, via Giulio Cesare n. 24, p. T - 1, superf. catast. tot. mq. 90, tot. escluse aree scoperte



mq. 88, R.C. € 374,43; in ditta Del Vecchio Michele Graziano (proprietà per 1/1).

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

In merito all'esatta individuazione del fabbricato, di cui l'immobile pignorato è parte, si acclude l'elaborato grafico redatto della sovrapposizione dell'ortofoto con la relativa mappa catastale (all.to n. 7).

c) III QUESITO (Descrizione del bene)

Descrizione della zona

Il bene pignorato, costituito da un appartamento parte di un edificio condominiale, posto all'angolo di una più ampia costruzione, trovasi ubicato in San Severo (Foggia) alla via G. Cesare n. 28/D, in una zona periferica della città, comunque urbanizzata.

Caratteristiche riferite al bene di cui si tratta

Il succitato edificio, privo di ascensore, è parte di un più grande complesso di edilizia popolare costituito da fabbricati aventi una tipologia in linea.

Lo stabile di cui l'immobile pignorato è parte si sviluppa su tre livelli f.t., il primo destinato a locali adibiti a deposito ed alloggi con giardino privato e gli altri due a residenze di vario taglio.

La costruzione, avente copertura piana a terrazzo, è realizzata con struttura in muratura portante, orizzontamenti in latero-cemento e tompagnatura con intercapedine intonacata e tinteggiata.

Il fabbricato, poi, è caratterizzato sui due fronti stradali da una serie di balconi e finestre (foto nn. 1-2).



L'appartamento pignorato, avente accesso al primo piano dell'edificio, presenta un'altezza utile di mt. 3,00 ed è costituito da tre vani (soggiorno-cucina-pranzo e due camere da letto) ed accessori (bagno, ingresso e disimpegno), nonché da un balcone/veranda e da un locale a p.t. destinato a deposito, come da pianta redatta dal sottoscritto (all.to n. 8) che evidenzia la presenza di alcune difformità rispetto a quella catastale, nello specifico si annota:

- una diversa distribuzione interna dell'appartamento ed un diverso posizionamento della porta di accesso al deposito pertinenziale ubicato al p.t. dell'edificio;
- la trasformazione dello spazio balcone originariamente aperto in uno spazio chiuso definito da una veranda vetrata e la conseguente trasformazione dell'accesso ad esso a seguito della chiusura dell'originaria portafinestra e contestuale trasformazione dell'originaria finestra in portafinestra.

I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre il bagno e la cucina risultano rivestiti con piastrelle; la pavimentazione dei vari locali è in elementi regolari in grès.

Le porte interne sono in legno, come quella d'ingresso dotata di serratura di sicurezza; gli infissi esterni presentano telai in alluminio del tipo anticorodal e tapparelle oscuranti in plastica.

La veranda che, come detto, oggi delimita l'originario spazio balcone è costituita da una struttura autoportante in alluminio interamente vetrata.

Il deposito a p.t., unitamente ad altri locali simili in capo ad altri proprietari, trova accesso sia dall'interno del vano scala condominiale sia



attraverso una comunicazione esterna, presenta un'altezza utile di mt. 2,00, nonché pareti intonacate e tinteggiate; in più è dotato di porta d'ingresso metallica del tipo a battente e di finestrella di aereazione.

Per una più chiara descrizione del cespite e dell'annesso pertinenziale si rimanda alle accluse immagini (foto nn. 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12).

Impianti

L'appartamento è dotato di:

acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, impianto autonomo di riserva acqua (autoclave), impianto citofonico, nonché un climatizzatore.

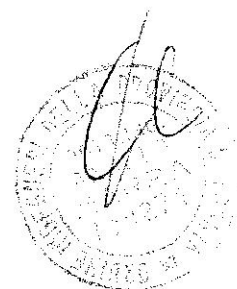
Il deposito è dotato di solo impianto di illuminazione.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di visita si precisa che:

- gli impianti tecnologici dell'appartamento risultano in buono stato, quello termico è attualmente scollegato alla rete di distribuzione del gas;
- i predetti impianti risultano rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08 (si precisa, però, che non è stato possibile acquisire agli atti della presente relazione alcuna dichiarazione di conformità degli stessi).

Considerazioni generali

Dalle risultanze del sopralluogo si può affermare che la manutenzione generale dell'edificio è sufficiente, infatti sono in sufficiente stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, le facciate, la scalinata comune e gli infissi.



Dall'ispezione operata in loco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno dell'appartamento può considerarsi globalmente buono.

d) IV QUESITO (Stima del bene)

Consistenza

La superficie lorda dell'appartamento è:

mq. 77,58 – tre vani (soggiorno-pranzo-cucina e due camere da letto) ed accessori (bagno, ingresso, disimpegno e, a p.t., deposito pertinenziale), nonché una veranda, avendo considerato la superficie di quest'ultima ridotta di 1/3 e quella del deposito di 1/5.

Valutazione

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

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

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

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



- la sua buona esposizione, nonché il fatto che la zona in cui è ubicato, pur essendo periferica, è completamente urbanizzata, rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto, unitamente alla dotazione accessoria costituita dal locale deposito a p.t. dello stabile;
- la globale buona manutenzione generale interna dell'immobile e la sufficiente manutenzione generale esterna dell'edificato, sono altri elementi positivi.

I prezzi correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, anche sulla scorta di indagini eseguite presso primarie agenzie immobiliari, si possono sinteticamente stimare intorno a valori compresi tra **€/mq. 650,00** ed **€/mq. 950,00**, nel caso di specie, si ritiene ragionevole considerare il valore commerciale di **€/mq. 750,00**.

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

mq. 77,58 x €/mq. 750,00 = **€ 58.185,00, che si arrotonda ad € 60.000,00**

(tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di maggio 2025), **pari alla quota dell'intero.**

Alla predetta somma stimata va, però, decurtata - alla luce di quanto riscontrato in loco e già in precedenza annotato, ma che qui si ritiene opportuno richiamare - e cioè:



- diversa distribuzione interna dell'appartamento e diverso posizionamento della porta di accesso al deposito pertinenziale ubicato al p.t. dell'edificio;
- trasformazione dell'originario spazio balcone in spazio veranda chiusa con conseguente trasformazione dell'accesso ad esso (chiusura originaria portafinestra e contestuale trasformazione di finestra in porta finestra);

quella corrispondente agli oneri necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale, al fine di avere la perfetta rispondenza tra l'attuale stato di fatto e la pianta catastale.

Nello specifico, quindi, sarà necessario eseguire in caso di vendita:

- pratica in sanatoria presso il Comune di San Severo per regolarizzare l'originario spazio balcone allo stato attuale. Per tale attività, da svolgersi ad ufficio di tecnico abilitato, si stimano le seguenti somme: € 1.032,00 (sanzione), € 100,00 (diritti di segreteria) ed € 1.500,00 (oneri tecnici);
- pratica DOCFA al Catasto di Foggia per regolarizzare l'attuale stato dei luoghi. Per tale attività, da svolgersi ad ufficio di tecnico abilitato, si stimano le seguenti somme: € 70,00 (oneri di registrazione) ed € 500,00 (oneri tecnici).

Il tutto per una somma pari a € 3.202,00, che si conviene arrotondare ad € **3.500,00**.

Pertanto la su riportata somma di stima € 60.000,00 si modifica, sempre per la quota di 1/1 in capo al debitore esecutato, così come appresso:



€ 60.000,00 - € 3.500,00 = € 56.500,00 (stima al netto degli oneri per la
regolarizzare edilizia e
catastale).

Iva

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

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

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), per il secondo semestre 2024 (unico dato più recente disponibile), per cespiti a vocazione residenziale aventi uno stato conservativo normale ubicati nella zona in oggetto, dettaglia quanto segue:

- valore min : €/mq. 750,00;
- valore max: €/mq. 900,00.

e) V QUESITO (Verifica vendita per quote indivise)

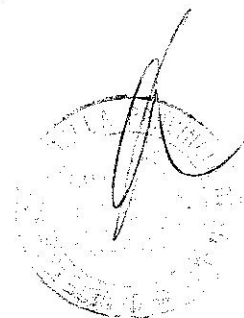
Non si è in presenza di pignoramento di bene indiviso; il debitore esecutato è proprietario dell'immobile pignorato per la sua interezza, nella quota di 1/1.

f) VI QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

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

Lotto 1 (appartamento + deposito)

- *ubicazione*: San Severo (Foggia) via G. Cesare n. 28/D;



-*consistenza*: tre vani (soggiorno-pranzo-cucina e due camere da letto) ed accessori (bagno, ingresso, disimpegno e, a p.t., deposito pertinenziale), nonché una veranda;

- *confini*: a) *appartamento*

corpo scala – distacco condominiale (giardino privato), distacco condominiale, altro fabbricato, via G. Cesare, salvo altri;

b) *deposito*

distacco condominiale (giardino privato), altro ripostiglio simile, atrio disimpegno – vano scala, via G. Cesare, salvo altri;

- *dati catastali*: fl. 30, part.lla 261, sub 40, categ. A/4, cl. 4, consist. 5 vani, via Giulio Cesare n. 24, p. T - 1, superf. catast. tot. mq. 90, tot. escluse aree scoperte mq. 88, R.C. € 374,43;

- *prezzo base*: **€ 60.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo degli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 3.500,00.**

g) VII QUESITO (Possesso del bene)

Dagli accertamenti eseguiti l'immobile risulta in possesso del debitore esecutato.

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

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

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



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

- **ipoteca volontaria iscritta il 25.3.16**

- **trascrizione del 6.3.23** ai nn. 5619/4305, nascente da verbale di pignoramento immobili del 13.2.23

l) X QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica del bene)

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

m) XI QUESITO (Certificazione energetica dell'appartamento)



Per il summenzionato appartamento è stata redatto, conformemente alla normativa vigente, il relativo attestato di prestazione energetica (A.P.E.), debitamente accluso alla presente ed al cui contenuto tecnico qui integralmente si rimanda (all.to n. 9).

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

Successivamente copia dell'A.P.E. è stata trasmessa alla Regione Puglia – Catasto Energetico (cod. identif. n. 7105125000618897).

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

L'abitazione sottoposta a procedura esecutiva immobiliare presenta le caratteristiche di quelle facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto sussistono le condizioni di cui all'art. 1- quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà dell'immobile pignorato all'Arca Capitanata ex I.A.C.P. (Istituto Autonomo Case Popolari di Foggia).

Pertanto, si precisa, che l'esecutato potrà avere la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso al predetto Istituto prima che sia disposta la vendita.

3 - SPECCHIO RIEPILOGATIVO



In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che **la stessa riguarda un bene immobile (abitazione + deposito) oggetto di un unico lotto di vendita**, così definito:

Lotto 1 (appartamento + deposito)

- ubicazione:

San Severo (Foggia) via G. Cesare n. 28/D;

- sommaria descrizione:

l'appartamento pignorato, parte di un edificio condominiale di edilizia popolare, si presenta in un buono stato di conservazione generale. I vari ambienti sono intonacati a civile e tinteggiati, mentre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle. Al p.t. dell'edificio è presente un piccolo deposito pertinenziale;

- consistenza:

tre vani (soggiorno-pranzo-cucina e due camere da letto) ed accessori (bagno, ingresso, disimpegno e, a p.t., deposito pertinenziale), nonché una veranda;

- confini:

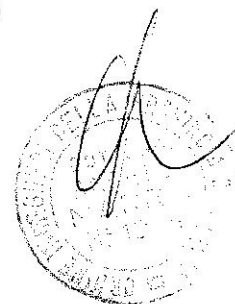
a) appartamento

corpo scala – distacco condominiale (giardino privato), distacco condominiale, altro fabbricato, via G. Cesare, salvo altri;

b) deposito

distacco condominiale (giardino privato), altro ripostiglio similare, atrio disimpegno – vano scala, via G. Cesare, salvo altri;

- dati catastali:



ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1



- iscrizioni e trascrizioni:

ipoteca volontaria iscritta il 25.3.16

trascrizione del 6.3.23 r nascente da verbale di
pignoramento immobili del 13.2.23

- stato di occupazione:

attualmente l'immobile è nella disponibilità del debitore esecutato;

- regolarità edilizia ed urbanistica:



l'abitazione è stata costruita ante 1.9.1967;

- conformità catastale:

lo stato dei luoghi non è conforme alla pianta catastale;

- abitabilità e agibilità:

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

- prezzo base d'asta:

€ 60.000,00 pari alla quota dell'intero, al lordo degli oneri necessari in caso di vendita per regolarizzare la situazione in essere e in precedenza debitamente quantificati nella somma di € 3.500,00.

