

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
EI 193/2023

PROMOSSADA IFIS NPL SERVICING S.P.A,

CONTRO [REDACTED]

PROCURATORE Avv.to [REDACTED]

C.T.U. Dott. Agr. Anna Frezza

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 193/2023 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Napoli alla via [REDACTED], e
per essa [REDACTED], con sede legale in Venezia-Mestre, via [REDACTED]
[REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia - Rovigo
[REDACTED] partecipante al gruppo Partita IVA 04570150278, iscritta all'Albo degli
intermediari finanziari di cui all'articolo 106 TUB, società con socio unico [REDACTED]
[REDACTED], appartenente al Gruppo [REDACTED] e soggetta all'attività di direzione e
coordinamento di [REDACTED], in forza di procura notarile del 17.01.2023 a rogito
del Dott. [REDACTED], notaio in Milano, Repertorio 57.307/26.763, in persona della sua
procuratrice Dott.ssa [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED] giusta procura in data 05.08.2022 per atto a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in
Mestre, Rep. 44415/16818, rappresentata e difesa, come da procura in atti, dall'avv.
[REDACTED] del Foro di Taranto il quale dichiara di
voler ricevere tutte le comunicazioni al seguente indirizzo di posta elettronica certificata
[REDACTED] – fax [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in
Foggia al Viale [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED]
contro
[REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED], codice fiscale [REDACTED], domiciliata alla Via [REDACTED].



INCARICO, GIURAMENTO E QUESITO

La sottoscritta Dottor Agronomo [REDACTED] regolarmente iscritta all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Foggia, al n. 584, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. [REDACTED] in data 24.12.2024, veniva incaricata, dopo aver prestato il giuramento secondo la formula di rito, di rispondere al seguente quesito.

“...Proceda l'esperto:

al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all. art. 561, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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

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

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

1 – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il- certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

2 - all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;



2 - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali con le mappe catastali elaborate dalla 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 allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

4 - alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi

4 - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5 - alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6 - alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno



di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezza 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

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

11 - alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile



dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01.09.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa,

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

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

Per gli immobili 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 essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12 - alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli



istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le case popolari della provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita; La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta precisandone diritto e quota.”

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1

di [REDACTED]

1. **NCT: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 652, C.da Rosole**
2. **NCEU: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 653, SUB 3 F/3, unità in corso di costruzione C.da Rosole, piano S1**
3. **NCEU: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 653, SUB 4 A/3, abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, C.da Rosole, piano T**
Si suggerisce la vendita in UNICO LOTTO per massimizzare la vendibilità e l'appetibilità del bene.

INDAGINI SVOLTE

In giorni diversi il sottoscritto ha effettuato:

- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi Catastali;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare;
- ispezioni in [REDACTED] per individuare i beni pignorati e, quindi, accertare l'attuale stato di fatto dei luoghi e verificarne la corrispondenza con i dati e gli elaborati tecnici in possesso del C.T.U in data 29.01.2025 e 08.02.2025;



- ispezione per ottenere la documentazione necessaria presso gli UT Comunali e gli Uffici Anagrafe;
- riprese fotografiche dei beni immobili pignorati;
- indagini di mercato in loco ed ispezioni ed indagini tutte utili alla stima.

Si sottolinea che il sopralluogo è avvenuto in presenza del debitore.



LOTTO 1

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. G. E. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 193/2023

DIRITTO VENDUTO

1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

PROPRIETARI:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 DI [REDACTED]

1. NCT: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 652, C.da Rosole
 2. NCEU: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 653, SUB 3 F/3, unità in corso di costruzione C.da Rosole, piano S1
 3. NCEU: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 653, SUB 4 A/3, abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, C.da Rosole, piano T
-

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

[REDACTED] risulta essere coniugata in regime di separazione dei beni per atto di matrimonio del [REDACTED] con [REDACTED] nato a [REDACTED].

OCCUPAZIONE

Il lotto è attualmente nelle disponibilità e occupato dalla proprietaria.

UBICAZIONE

L'immobile si trova a ovest del centro abitato di [REDACTED], a circa 3 Km di distanza dal centro abitato e a circa 500 m dalla costa.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA



Il lotto è costituito da un'abitazione di tipo economico posta al piano terra di circa 150 mq e un deposito mezzi interrato della superficie di circa 400 mq inserita in un terreno di circa 2300 mq.

DESCRIZIONE CATASTALE

NCT del Comune di [REDACTED]

INTESTATARI:

- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Foglio	Particella	Qualità e Classe	Superficie	Reddito dominicale	Reddito agrario
3	652	Seminativo - 2	2348 mq	7,88 €	5,46 €

NCEU del Comune di [REDACTED]

INTESTATARI:

- [REDACTED]

Diritto di proprietà per la quota di 1/1

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Consistenza	Superficie catastale	Classe	Rendita
3	653	3	F/3	412 mq			
3	653	4	A/3	7 vani	150 mq 140 mq escluse aree scoperte	4	686,89 €

VARIAZIONI CATASTALI

Le particelle 652 (2348 mq) e 653 (ente urbano, 685 mq) fg 3 del foglio 8 del NCT del comune di [REDACTED] derivano per Tipo Mappale del 02/02/2010 Pratica n. FG0029994 in atti dal 02/02/2010 presentato il 02/02/2010 (n. 29994.1/2010) dalla originaria particella 484 di 3033 mq.

PROVENIENZA



██████████ ha ricevuto la titolarità di 1/1 del DIRITTO DI PROPRIETA' del bene oggetto di pignoramento per atto di divisione redatto dal notaio ██████████ il 11.11.1992 rep. 21527/8002. In tale atto si stabiliva che le sorelle ██████████ (nata a ██████████) procedevano alla divisione amichevole con attribuzioni consensuali di un terreno agricolo. ██████████ è attribuito il mappale 484, foglio 3, del NCT di Rodi Garganico della estensione catastale di 3033 mq. Al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà di ██████████

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO



Il lotto è costituito da un'abitazione di tipo economico posta al piano terra di circa 150 mq e un deposito mezzi interrato della superficie di circa 400 mq inserita in un terreno di circa 2300 mq.

Alla proprietà si accede per mezzo di un tratturo e quindi di un cancello carrabile posto sul confine sud ovest (come segnalato dalla freccia gialla in figura).

L'abitazione è stata realizzata nella seconda metà degli anni '90.

L'abitazione è posta al **piano terra**, in posizione leggermente rialzata rispetto al piano di campagna. Per raggiungere l'abitazione si percorre un'ampia scalinata a ventaglio rivestita in cotto. La casa che ha un'altezza utile di circa 2,8 m, è composta da una ampia zona giorno, un cucinino non abitabile munito di ripostiglio, due servizi igienici, tre camere, un ripostiglio, una veranda ed un'area porticata posta nell'angolo nord est dell'edificio. Dal



porticato esterno si scende in direzione est della proprietà per mezzo di una seconda scala in muratura.

Le finiture sono di tipo economico. Vi sono infiltrazioni in più punti del soffitto facilitate dalla presenza di un tetto piatto. Il tetto a falda non è stato realizzato.



Nel porticato esterno sono evidenti in più punti segni di deterioramento delle strutture in muratura apposte all'edificio per realizzare le scalinate e i parapetti e di un pilastro.



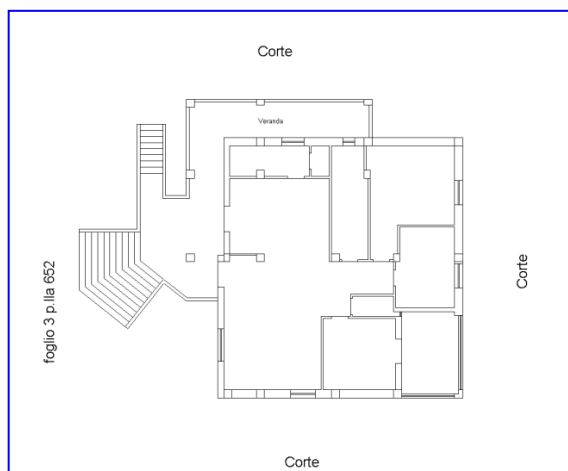
Sono necessari interventi di ristrutturazione non che demolizioni legate alla regolarizzazione delle difformità edilizie presenti come sarà meglio indicato in seguito.

Nella zona giorno è presente un camino funzionante.

Attualmente la caldaia è fuori uso e viene utilizzato uno scaldabagno elettrico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria.



È presente un impianto di climatizzazione.

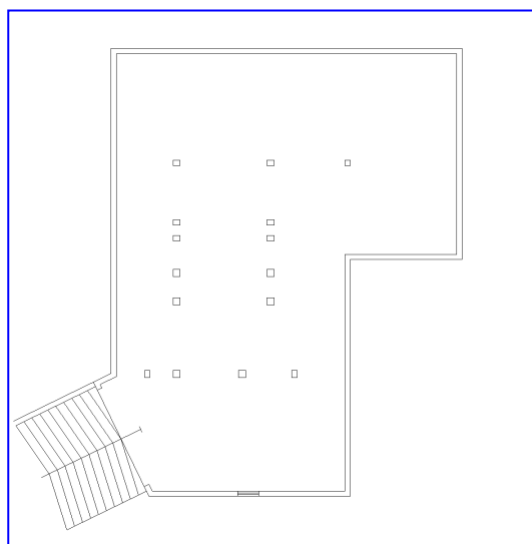


Qui sopra si riporta un estratto della planimetria catastale che è aderente alla situazione di fatto dell'immobile.

La costruzione non è stata ultimata e non è stata terminata la copertura a falde prevista dagli elaborati allegati alla variante della CE 05/93.

Al **piano interrato**, che ha un'altezza utile di circa 4m, è presente un ricovero mezzi a cui si accede per mezzo di una rampa in cemento carrabile con larghezza di circa 5,5 m. Nei locali interrati sono visibili ristagni di acqua piovana in più punti.

Qui sotto si riporta un estratto della planimetria catastale che rispecchia lo stato di fatto dell'immobile così come si presenta al piano interrato.



Questa porzione di fabbricato è al grezzo.

DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA



Presso l'Ufficio Tecnico di [REDACTED] sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Permesso a costruire 05 del 03.03.1993 rilasciata a [REDACTED] al Comune di [REDACTED] per la realizzazione di fabbricato rurale in Contrada Patanello e relativi elaborati grafici
- Richiesta di rilascio di CE (pratica edilizia n. 841/94) in variante alla CE 05/93 e relativi elaborati grafici.

Si fa notare l'iter di approvazione della variante non è mai stato ultimato e quindi va considerato come titolo abilitativo valido la CE 05/93.

Mentre le planimetrie catastali possono essere considerate fedeli allo stato dei luoghi, da quanto potuto appurare dal materiale grafico presente nel fascicolo reperito presso l'Ufficio Tecnico esistono diverse difformità tra le planimetrie depositate a corredo della CE 05/93 e ciò che è stato di fatto realizzato.

Il fabbricato non è quindi regolare sotto il profilo edilizio e si inserisce in un contesto con vincoli paesaggistici stringenti. Di seguito si descrive in dettaglio la situazione.

Si premette che l'indice di edificabilità relativo alla zona è di 0.03 mc/mq, come si evince anche nella "Relazione Tecnica" allegata alla variante della CE n. 5 del 3 marzo 1993.

Con atto unilaterale di obbligo edilizio registrato alla CCRR ai NN. 1277/1061 del 19.02.1993 una superficie complessiva di 11.811 mq viene asservita da parte di [REDACTED] a favore del Comune di [REDACTED]

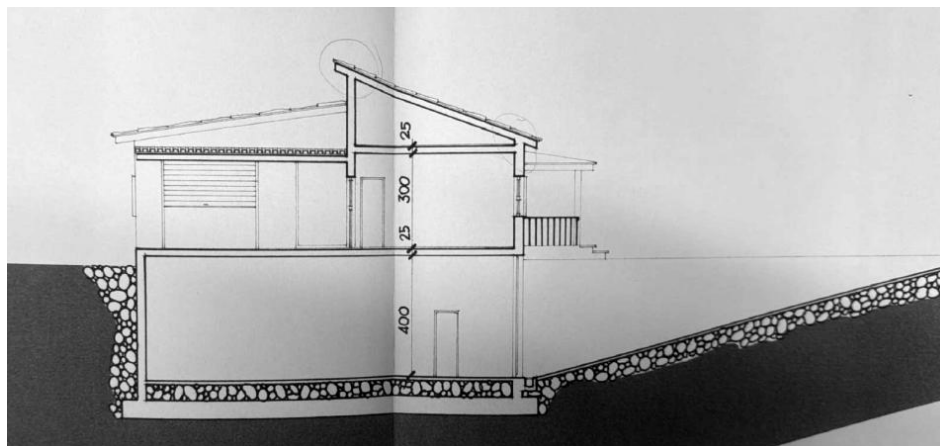
Alla CE n 5 del 93 è seguita una richiesta di variante che è stata esaminata dal UT del Comune di [REDACTED] che prevedeva l'eliminazione dei locali sottotetto e contestualmente un ampliamento del piano interrato. Il piano interrato, da progetto, si doveva estendere oltre la sagoma dell'edificio sopra terra. Era altresì previsto che questo risultasse completamente interrato mediante la copertura con uno strato di terreno vegetale.

Allo stato attuale la costruzione presenta un piano terra e un piano interrato che si avvicinano a quanto previsto dalla variante anche se con alcune difformità e invece rispettano quanto riportato catastalmente. Qui sotto si riportano degli estratti delle planimetrie per meglio descrivere quanto concesso, quanto accatastato e quanto realmente realizzato.

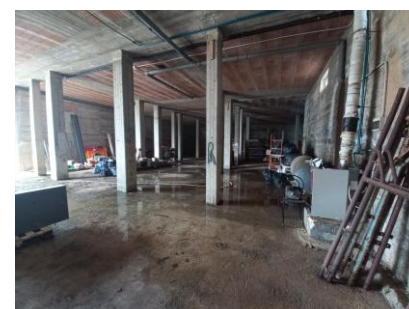
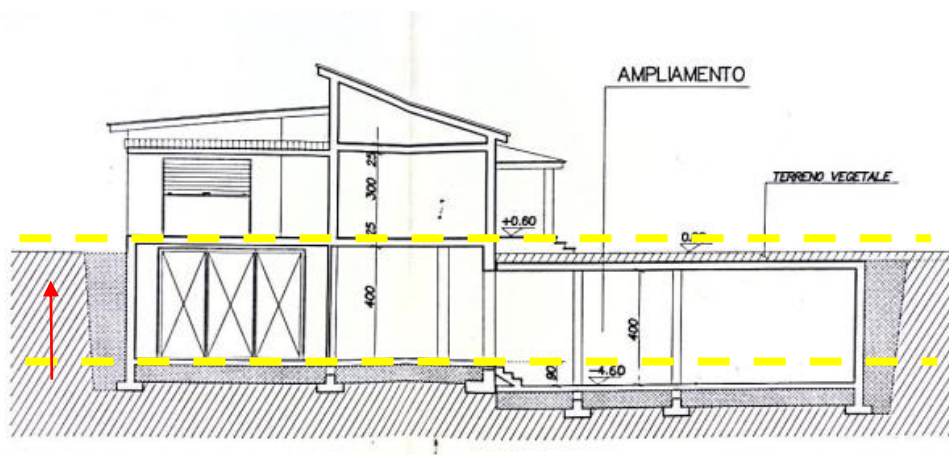


SEZIONE

CE N. 5 DEL 1993



RICHIESTA DI VARIANTE DEL 1994



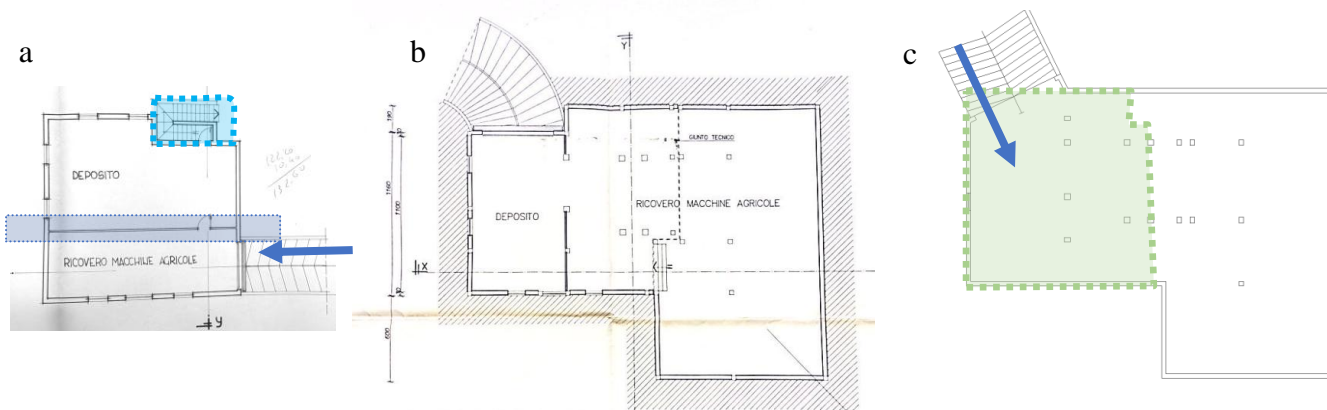
L'interrato realizzato, come graficamente segnalato in sezione nell'immagine mediante le linee tratteggiate gialle, si trova sullo stesso piano della porzione concessa con la CE 5 del 1993 e non su un piano ribassato come sarebbe stato previsto nella richiesta di variante del 1994. L'interrato è un unico ambiente con altezza costante il cui pavimento non presenta scale e piani sfalsati.



PIANTE

Qui sotto vengono riportate a confronto da sinistra verso destra rispettivamente le planimetrie relative alla **CE n. 5 del 1993 (a)**, le planimetrie allegate alla **richiesta di variante (b)** e le **planimetrie catastali (c)**. Queste ultime rispondono allo stato dei luoghi.

PIANO INTERRATO

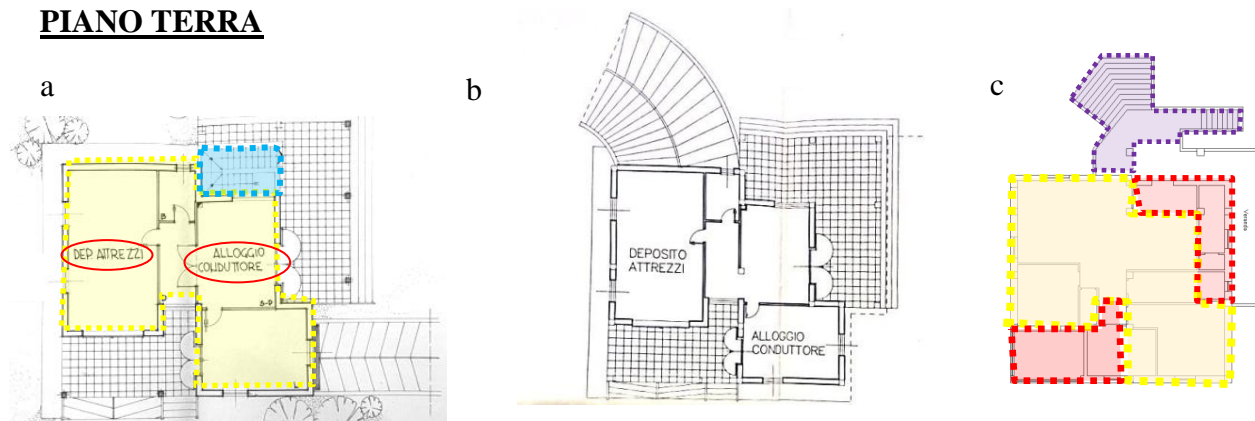


Per quanto riguarda il piano interrato esso attualmente corrisponde a quanto accatastato (immagine c) e si estende per una superficie più che doppia rispetto a quanto concesso (area verde) nel 1993. Si fa notare che:

- la rampa di accesso, in corrispondenza della freccia blu e posta sul lato ovest dell'edificio, e non come previsto nelle planimetrie allegata alla CE n 5 del 1993 (a);
- non è presente la parete divisoria che doveva suddividere in due ambienti la rimessa;
- nella CE n. 5 del 93 era prevista una scala che collegava il piano terra e quello interrato (evidenziata in azzurro) che attualmente non esiste.

Queste difformità, da quanto riferito dall'UT, non posso essere sanate ma va riportato l'immobile a quanto concesso nel 1993.

PIANO TERRA



Come si evince da quanto sopra riportato, esistono delle difformità tra quanto realizzato e quanto concesso al piano terra. Per poter meglio visualizzare la situazione:

- in giallo è stata evidenziata l'area coperta concessa.
- In rosso invece sono evidenziate le aree scoperte concesse.

Nell'immagine c), che corrisponde a alla planimetria catastale e a quanto realmente presente, si possono notare le seguenti difformità rispetto al concesso:

- le aree scoperte sono in realtà state inglobate nell'immobile;
- la realizzazione della scalinata di accesso pedonale al piano terra (area evidenziata in viola), che è correttamente riportata nella planimetria catastale, non corrisponde alle planimetrie allegata alla CE n 5;
- al piano terra era prevista la destinazione di una porzione a destinato a deposito e di una porzione ad abitazione; attualmente invece tutto il piano terra è destinato ad abitazione;
- nella CE n. 5 del 93 era prevista una scala che collegava il piano terra e quello interrato (evidenziata in azzurro) che attualmente non esiste.
- La divisione degli spazi interni esistente non corrisponde a quanto rappresentato nelle tavole della CE autorizzata.

Queste difformità, da quanto riferito dall'UT, non posso essere sanate ma va riportato l'immobile a quanto concesso nel 93.

La sottoscritta, nel fascicolo relativo alla pratica edilizia, non ha riscontrato la presenza di documentazione relativa all'ultimazione lavori né al rilascio del certificato di agibilità.

Si dovrà quindi provvedere ad un ripristino dell'immobile così come previsto dalla CE n 5 del 1993 e all'aggiornamento delle planimetrie catastali per poi poter procedere alla richiesta del certificato di agibilità.

Il rilascio è subordinato alla presentazione di tali documenti:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati;
- b) certificato di collaudo e/o dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.



Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

nn. 5890 R.G. e 4992 R.P. Del 22.06.2023

a favore: [REDACTED], OMISSIS;

a carico: [REDACTED] OMISSIS;

titolo: Verbale di pignoramento immobili rep. 433 del 06.02.2023 del Tribunale di Foggia.

beni colpiti:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

1. NCT: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 652, C.da Rosole
2. NCEU: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 653, SUB 3 F/3, unità in corso di costruzione C.da Rosole, piano S1
3. NCEU: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 653, SUB 4 A/3, abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, C.da Rosole, piano T

Agenzia del Territorio della provincia di Foggia

ISCRIZIONI

nn. 8534 R.G. e 642 R.P. Del 25.10.2013

a favore: BANCA APULIA S.p.A., OMISSIS;

a carico: [REDACTED], OMISSIS;

titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogata dal Notaio [REDACTED] il 25.10.2013 rep 43771/18203

capitale: 170.000,00 €

somma: 306.000,00 €

beni colpiti:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1 [REDACTED]

1. NCT: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 652, C.da Rosole
2. NCEU: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 653, SUB 3 F/3, unità in corso di costruzione C.da Rosole, piano S1
3. NCEU: Comune di [REDACTED] (FG), Foglio 3, mapp. 653, SUB 4 A/3, abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, C.da Rosole, piano T

Al 12.02.2025 non risultano altre trascrizioni o iscrizioni a carico dell'esecutato.



STIMA DEL VALORE

La valutazione finale del prezzo di vendita del bene oggetto della presente perizia di stima viene determinato “a corpo”, cioè il bene è stato valutato considerando l'immobile nella sua globalità.

La stima del valore dell'unità immobiliare è stata determinata considerando tutto quanto sopra esposto (contesto, consistenza e caratteristiche) e consultando l'osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al primo semestre del 2024 e i prezzi di mercato rilevati per beni simili in aree simili dello stesso comune.

Non esistendo valori OMI per la zona in esame (in figura indicata in verde) a puro titolo di riferimento si prendono in esame quelli relativi alla zona adiacente, essendo l'immobile in posizione limitrofa ad essa, apportando le dovute correzioni.

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: RODI GARGANICO

Fascia/zona: Suburbana/LOCALITÀ%20%20LIDO%20DEL%20SOLE%20-%20ZONA%20TURISTICA%20-%20

Codice zona: E1

Microzona: 1

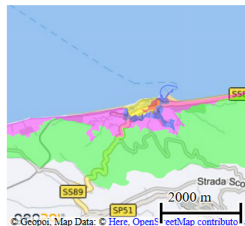
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale


Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1450	L	2,7	4	L
Box	Normale	900	1000	L	3,2	4,5	L
Ville e Villini	Normale	1300	1700	L	4	5,5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



CONSISTENZA COMMERCIALE E STIMA DEL PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ

La società esecutata detiene il DIRITTO DI PROPRIETÀ' degli immobili oggetto di stima. Ai fini della determinazione del DIRITTO DI PROPRIETÀ' risulta necessario determinare preliminarmente il **valore della piena proprietà dell'immobile**.

Si precisa inoltre che le consistenze nel seguito indicate sono state riprese dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici allegati alla CE a confronto con misurazioni effettuate in loco; dette consistenze sono comunque da ritenersi puramente indicative ed ai fini della sola determinazione della stima parametrica.



Tutto ciò premesso si valuta la piena proprietà dell'immobile come segue:

		V = Vm x Sc x Q x K						
		Vm (€)	Sc (mq)	Q	K	V (€)		
Piano terra	deposito	450,00 €	40	1	0,85	15.300,00 €		
Piano terra	abitazione	500,00 €	100	1	0,85	42.500,00 €		
Piano terra	aree scoperte	125,00 €	24	1	0,85	2.550,00 €		
piano interrato	area concessa	300,00 €	160	1	0,80	38.400,00 €		
piano interrato	area non concessa	300,00 €	250	1	0,80	60.000,00 €		
terreno libero		1,50 €	2883	1	1,00	4.324,50 €		
TOTALE							163.074,50 €	

dove **K** risulta dalla **media aritmetica** così determinata:

COEFFICIENTI (K) piano terra uso abitativo	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	1,00
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile immobiliare realizzato recentemente tra il 2000/2003)	0,70
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,70
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
MEDIA	0,85

COEFFICIENTI (K) pianoterra uso deposito	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	1,00
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile immobiliare realizzato recentemente tra il 2000/2003)	0,70
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,70
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
MEDIA	0,85

COEFFICIENTI (K) piano interrato	VALORI
Coefficiente di differenziazione per livello di piano, viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare a seconda che l'edificio sia eventualmente dotato di ascensore	0,90
Coefficiente di Vetustà viene utilizzato per adattare le quotazioni dell'unità immobiliare tenendo conto della vetustà dell'immobile immobiliare realizzato recentemente tra il 2000/2003)	0,65
Coefficienti di qualità relativo al livello delle rifiniture ed al grado tecnologico dotazione impiantistica, finiture e loro qualità	0,65
Coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile	1,00
MEDIA	0,80



Il valore **V** va tuttavia ulteriormente corretto considerando i seguenti coefficienti di deprezzamento:

- A- Presenza di vizi occulti, quote condominiali insolute e difformità catastali, i cui costi restano a carico dell'acquirente:**
- B- Mancanza di agibilità ed eventuale difformità urbanistica i cui costi restano a carico dell'acquirente.**
- C- Grado tecnologico ed efficienza degli impianti presenti e per eventuale mancanza certificazioni conformità e manutenzione periodica**

Si deve tenere in considerazione che, a causa delle numerose difformità edilizie rilevate e non sanabili, l'acquirente dovrà sostenere come in tabella meglio indicato, notevoli costi legati alle demolizioni e agli adeguamenti necessari a riportare lo stato dei luoghi entro i limiti della regolarità edilizia così come descritta nel titolo abilitativo.

		Vf = V - (VxA + VxB + VxC)									
		V (€)	A (% su V)	A (€)	B (% su V)	B (€)	C (% su V)	C (€)	Vf (€)	Vf (€) arrotondato	
Piano terra	deposito	15.300,00 €	10,0%	1.530,00 €	20,0%	3.060,00 €	10,0%	1.530,00 €	9.180,00 €	9.200,00 €	
Piano terra	abitazione	42.500,00 €	10,0%	4.250,00 €	20,0%	8.500,00 €	10,0%	4.250,00 €	25.500,00 €	25.500,00 €	
Piano terra	aree scoperte	2.550,00 €	10,0%	255,00 €	25,0%	637,50 €	10,0%	255,00 €	1.402,50 €	1.400,00 €	
piano interrato	area concessa	38.400,00 €	10,0%	3.840,00 €	25,0%	9.600,00 €	10,0%	3.840,00 €	21.120,00 €	21.100,00 €	
piano interrato	area non concessa	60.000,00 €	10,0%	6.000,00 €	50,0%	30.000,00 €	10,0%	6.000,00 €	18.000,00 €	18.000,00 €	
terreno libero		4.324,50 €		- €		- €		- €	4.324,50 €	4.300,00 €	
TOTALE		163.074,50 €		15.875,00 €		51.797,50 €		15.875,00 €	79.527,00 €	79.500,00 €	

Tutto ciò sopra premesso, ne scaturisce che il più probabile valore di mercato a corpo del DIRITTO DI PROPRIETA' del lotto sia:

Prezzo arrotondato da porre a base d'asta € 79.500,00
 dicansi **settantanovemilacinquecento euro.**

ALLEGATI:

1. Allegato Fotografico;
2. Visure catastali, estratti di mappa e planimetrie catastali, immagini catasto/ortofoto;
3. Atto di provenienza;
4. Atto di asservimento;
5. Doc UT
6. Certificato anagrafe



7. Specchietto riepilogativo

Il CTU attesta, infine, di aver provveduto a depositare telematicamente la presente relazione che si compone di n. 22 pagine dattiloscritte e 7 allegati e ad inviare copia del presente elaborato al creditore e al debitore.

Il CTU ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, lì 30.03.2025



Il consulente tecnico
(dott. Agr. Anna Frezza)

