



## TRIBUNALE DI FOGGIA

Ill.ma dott.ssa Valentina Patti, G.E.



Esecuzione Immobiliare - R.G. Es. N. 377/2014

Creditore Procedente: -

Debitore: -

## LA RELAZIONE DI STIMA

Il CTU

Ing. Antonio Falcone



**PREMESSA**

Il sottoscritto dott. Ing. Antonio Falcone, con studio in Manfredonia alla via Campanile n.39, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2001 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Foggia, il giorno 20/12/2016 dalla S.V.I. è stato nominato "esperto" per la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare a margine.

All'udienza del 06/07/2017 lo scrivente, previo giuramento di rito, accettava l'incarico e si impegnava a rispondere ai quesiti posti dall' ill.mo G.E., che qui si riportano:

*Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previ a effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, Proceda:*

*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 peritali;*

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

*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 la 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 condominiali;*

*2)- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOEGEI, 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 occorrente ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

4)- bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accorso alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogenizzazione 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 dei possessi, (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 a 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 ed 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 degli stessi 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 disponibilità 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 ed 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 staggitto, 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 risultino regolarmente accatastrati 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 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 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 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.*



**RISPOSTE AI QUESITI**

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 peritali;

Si è provveduto al controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, allegati al fascicolo, relativamente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, riscontrando la seguente situazione:

**ESTRATTO DEL CATASTO**

E' presente la seguente documentazione prodotta dal creditore procedente:

- certificati storici catastali degli immobili oggetto del pignoramento del 15/01/2015;

**CERTIFICATO ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI**

E' presente la seguente documentazione prodotta dal creditore procedente:

- Certificato Ipocatastale protocollo n. FG 129809/1 del 2014, presentazione n. 11 del 07/10/2014 Registro Gen. n. 17882 Registro part. n. 14039, periodo dal 01/01/1974 al 07/10/2014, su:

Soggetto: \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ FG) il \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_

- Certificato Ipotecario Generale protocollo n. 8202 del 2015, periodo dal 07/09/1961 al 31/12/1973,

Soggetto: \_\_\_\_\_ ata a \_\_\_\_\_ ) il \_\_\_\_\_ d. fisc. \_\_\_\_\_

- Trascrizione a FAVORE del 28/11/1961, Reg. Gen. 23235 e Reg. Part. 19502

Vendita a Favore di: \_\_\_\_\_ a, nata \_\_\_\_\_

Immobile: "Casa al piano rialzato, di due vani, con tutti i comodi accessori o dipendenze, sita nell'abitato di Mattinata a Via Torre di Lupo, senza numero civico, salendo la scalinata a sinistra."

Per RIGUARDA  
OMISSIS

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

#### ATTI TRASLATIVI

Formalità periodo dal 01/01/1974 al 07/10/2014

**TRASCRIZIONE CONTRO del 07/10/2014, Reg. Gen. 17882 e Reg. Part. 14039 ATTO ESECUTIVO  
o CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

La 1 con sede legale in ? a sottoposto a pignoramento i  
seguenti immobili siti in Mattinata (FG), di proprietà dellr  
d. fisc.

Immobile n.1: Abitazione di Tipo Popolare, Mattinata (FG), Via Torre di Lupo n. 29, Piano primo  
NCEU, foglio 28, particella 221, subalterno 1.

OMISSIS  
NON RIGUARDA

OMISSIS

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 la variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

L'EdG ha verificato che vi è corrispondenza dei dati catastali degli immobili della documentazione prodotta dal precedente esecutore, alla data del pignoramento, con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione a del 09/07/2014 n. repertorio 3990/2014.

OMISSIS  
non RIGUARDA

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;*

L'EdG ha verificato che non vi è la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

1)- *quinqües 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;*

Il debitore è in stato civile libero

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

**Bene 1:** QUOTA 1/1 - Appartamento sito in Mattinata (FG), Via Torre di Lupo n. 29, piano primo

**Proprietà:**

rietà per 1000/1000.

**Catastali:** NCEU del Comune di Mattinata al foglio 28, particella 221, subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 247,90.

**Confini:** Via Torre di Lupo, vano scala condominiale, proprie  
denominarsi.

ia da

© MISSIS

non RIGUARDA

2)-bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOEGEI, 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;



Al fine della esatta individuazione degli immobili oggetto di pignoramento, l'EdG ha reperito dal portale web della Provincia di Foggia, Settore Assetto del Territorio, la seguente documentazione:

- sovrapposizione stralcio catastale e stralcio ortofoto immobile foglio 28 particella 221 (all. 3);

*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;*

#### **BENE 1: APPARTAMENTO, MATTINATA (FG), VIA TORRE DI LUPO N. 29, PIANO 1**

##### UBICAZIONE

L'immobile è situato nell'abitato di Mattinata, in zona centrale, con ingresso da portone condominiale da Via Torre di Lupo n. 29, e con affacci su Via Torre di Lupo e stradina da denominarsi parallela a Via Torre di Lupo.

##### DESCRIZIONE BENE (all. 10)

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare, costruito negli anni '60, è del tipo in linea ed è costituito da n. 2 piani fuori terra su Via Torre di Lupo, e n. 3 piani fuori terra su stradina da denominarsi parallela a Via Torre di Lupo.

L'accesso all'immobile al piano primo (piano rialzato) avviene dal portone condominiale da Via Torre di Lupo alla scala condominiale a servizio di 4 appartamenti, 2 al piano primo (piano rialzato) e 2 al piano secondo.

La struttura portante del fabbricato è in muratura portante.



Le facciate intonacate di colore bianco, senza alcun elemento di pregio, sono in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

L'appartamento si sviluppa su un unico piano, al piano rialzato.

L'appartamento, di forma quadrata, ha un doppio affaccio, uno su Via Torre di Lupo a sud e l'altro su su stradina da denominarsi parallela a Via Torre di Lupo a nord, mentre sul lato ad ovest confina con altra unità immobiliare dell'edificio adiacente e sul lato ad est confina con vano scala condominiale e altra unità immobiliare dello stesso edificio.

Si accede all'immobile entrando prima nella scalinata condominiale su Via Torre di Lupo e poi dalla prima porta a sinistra dal vano scala condominiale.

L'immobile è composto da n. 6 ambienti: ingresso, cameretta, camera da letto, soggiorno, cucina-pranzo e bagno.

Tutti gli ambienti, escluso l'ingresso, sono dotati di affaccio diretto esterno che garantisce illuminazione e areazione naturale.

Tutti gli infissi esterni sono in legno con monovetro e scuroni in legno e risultano obsoleti e vetusti.

Nell'appartamento sono presenti porte a singolo battente in legno tamburato in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

Le pareti dei locali sono intonacate, ad eccezione di quelle dei bagni e dell'angolo cottura della cucina che sono, invece, rivestite con piastrelle in ceramica. Le pareti e i soffitti necessitano di lavori di tinteggiatura.

I pavimenti interni sono in graniglia di cemento per le camere della zona giorno e zona notte, mentre il pavimento del bagno è in mattonelle di ceramica. I pavimenti e rivestimenti del bagno sono vetusti e necessitano di essere sostituiti. I pavimenti degli altri ambienti necessitano di pulizia e levigatura.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico-fognario, citofonico e televisivo. Degli impianti esistenti non è stata rinvenuta alcuna certificazione.

L'impianto elettrico, del tipo sottotraccia, è datato e non è conforme al D.M. 37/08. Sarà necessario provvedere al rifacimento totale dell'impianto. L'onere per l'adeguamento dell'impianto è stato considerato nella valutazione che segue.

L'impianto idrico e il sistema fognante sono collegati alla rete di fogna condominiale del fabbricato.

NON RIGUARDA



Non RIGUARDA

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;

Per la stima del valore di mercato dei beni è stato utilizzato il seguente metodo di stima:

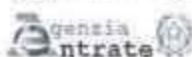
**stima per comparazione per punti di merito:** il valore di mercato del bene si determina come prodotto del valore di mercato medio di altri beni presi in riferimento, e adeguato con dei coefficienti correttivi (punti di merito) che descrivono le caratteristiche di diversificazione del bene stesso;

#### Fonti di informazioni

I dati necessari per determinare il valore di mercato dell'immobile con il criterio di stima sopra descritto sono stati reperiti dalle seguenti fonti:

- O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 2° semestre 2017

#### **LOTTO 1 – QUOTA 1/1 - Appartamento, Mattinata (FG), Via Torre di Lupo n. 29, piano 1**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

Provincia: FOGGIA

Comune: MATTINATA

Fascia/area: Centro/Centro storico MATTINATA, PIAZZA ROMA, V. TORRE DI LUPO, V. MILITE KING, STRADA COM. MATTINATA, V. ESTE, V. GRILLI, V. REGINA MARGHERITA, V. MADAZZUOLO, Cuffie zone: 01

Micromano: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq a mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | Normale            | 1100                  | 1500 | L                | 4,2                            | 5,3 | N                |
| Box               | Normale            | 900                   | 1350 | L                | 4,4                            | 6,6 | N                |

Il valore di mercato dell'immobile VM, adeguato con i coefficienti correttivi (punti di merito), è pari a:

$$VM = V_{um} \times S_c \times P_m$$

$$VM = €/mq 1375 \times 65,65 \text{ mq} \times 0,75 = € 67.701,56 \text{ arrotondato } \underline{\underline{€ 68.000,00}}$$

**€ 68.000,00 (diconsi euro sessantottomila/00)**

dove

VM: valore di mercato dell'immobile oggetto di stima

Sc: superficie commerciale dell'immobile pari a 65,65 mq



**Vum:** valore unitario di mercato di riferimento €/mq 1375 calcolato come media tra il valore Min €/mq 1100,00 e il valore Max €/mq 1650 dell'O.M.I.

**Pm:** coefficiente correttivo (punto di merito) considerato pari a 0,75 che include:

- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi;
- Riduzione del valore del 15% per lo stato di manutenzione scadente dell'immobile:
  - 1) adeguamento impianto elettrico e certificazione DM 37/08;
  - 2) verifica impianto termico e gas, redazione libretto di impianto e certificazione DM 37/08;
  - 3) manutenzione importante delle finiture interne.
- Riduzione del 5% del valore per immobile locato.

*Non Riguarda*

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

### Calcolo Superficie Commerciale

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata secondo quanto previsto dal DPR 138/98:

A – Superfici coperte – comprese le murature interne ed esterne dell'unità principale

- 100% Vani principali e vani accessori a servizio (bagni, ripostigli, disimpegni, corridoi)
- 100% Scale interne calcolate una sola volta in base alla loro proiezione orizzontale
- 100% Muri esterni ed interni fino ad un massimo di 50 cm di spessore
- 50% Muri di confine di separazione con altre unità immobiliari fino ad un massimo di 25 cm

B – Superfici ponderate delle competenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- 50% Vani accessori comunicanti
- 25% Vani accessori non comunicanti

C – Superfici ponderate delle competenze esclusive di ornamento delle unità

- 30% fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti
- 15% fino a 25 mq poi 5% Balconi e terrazze non comunicanti

10% fino alla superficie dell'UI poi 2% Area scoperta

IMMOBILE Appartamento sito in Via Torre di Lupo n. 29 - Mattinata - Foggia

Proprietà [REDACTED]

Destinazione Residenziale Foglio 28 Particella 221 Sub. 1 Cat. A/4

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

#### CRITERIO DI CALCOLO: DPR 138/98

|                           | Superficie mq | Descrizione                                                                                             |   |
|---------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| Superficie al 100%        | 64,00         | Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50, più 50% muri in comune. | + |
| Superficie al 30%         | 5,50          | Balconi e terrazze comunicanti <25mq.                                                                   | + |
| Superficie commerciale mq |               | 69,50                                                                                                   |   |



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

L'EdG ha valutato i beni oggetti di pignoramento e considerando le caratteristiche riscontrate, ha ritenuto opportuno individuare i seguenti tre lotti di vendita per consentire una più facile e conveniente collocazione sul mercato:

**LOTTO 1 – Appartamento, Mattinata (FG), Via Torre di Lupo n. 29, piano primo**

QUOTA 1/1 di proprietà del seguente immobile:

Appartamento al piano primo (rialzato), sito in Mattinata (FG), con accesso da portone condominiale su Via Torre di Lupo n. 29, costituito da quattro vani. L'immobile confina con Via Torre di Lupo, vano scala condominiale, \_\_\_\_\_ Via da denominarsi ed è riportato al NCEU del Comune di Mattinata al foglio 28 particella 221 subalterno 1, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, R.C. EURO 247,90.

**Prezzo a base d'asta euro € 68.000,00 (diconsi euro sessantottomila/00).**

Non RUBARNA

Non Riguarda

7) alla individuazione dello stato dei possedimenti, (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 a 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;

- **BENE 1: Appartamento, Mattinata (FG), Via Torre di Lupo n. 29, piano primo (rialzato)**

L'unità immobiliare, alla data del sopralluogo, è risultata occupata da terzi. L'immobile è stato locato con contratto registrato, successivamente al pignoramento, in data 08/06/2015, con durata dal 01/06/2015 al 31/05/2019. Il canone di locazione, pari € 1200/anno, risulta congruo alla tipologia, alle dotazioni impiantistiche e allo stato di manutenzione dell'immobile (all. 18).

34ce2f8d0d5885a3225

Non Riguarda



a) accertare se 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 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;

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio emerge la seguente situazione catastale:

| n. | Bene immobile                                                                                                                                                                              | Dati Catastali | Ditta Catastale | Planimetria catastale |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
| 1  | Appartamento sito in Mattinata (FG),<br>Via Torre di Lupo n. 29, piano primo<br>Foglio 28, particella 221, subalterno 1, categoria<br>A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 247,90. | Conformi       | Conforme        | Conforme              |

Non RIGARDA

NON RIGUARDA

- BENE 1: appartamento, Mattinata (FG), Via Torre di Lupo n. 29, piano primo (rialzato)

L'UTC non ha in archivio la documentazione del titolo abilitativo dell'immobile. L'EdG non potendo visionare la documentazione urbanistica, ha verificato che l'immobile è conforme alla planimetria catastale depositata in catasto in data 20/10/1962 (all. 20).

NON RIGUARDA

Non Riguarda

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.

L'appartamento sito in Mattinata (FG) alla Via Torre di Lupo n. 29, al piano primo (rialzato), è dotato di attestato di prestazione energetica (APE);

Non Riguarda

*che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

Per gli immobili ad uso abitativo occupati a titolo di abitazione principale, ad esclusione di quelli che rientrano nelle categorie A/1 e A/2, l'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199, prevede la possibilità di cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari.

Non

RIGUARDA



**RIEPILOGO FINALE****LOTTO 1 – QUOTA 1/1 Appartamento, Mattinata (FG), Via Torre di Lupo n. 29, piano primo (rialzato).**

- Appartamento al piano primo (rialzato), sito in Mattinata (FG), con accesso da portone condominiale su Via Torre di Lupo n. 29, costituito da quattro vani.
- L'immobile è di proprietà d.
- La con atto di compravendita del 07 settembre 1961 registrato il 27 settembre 1961 al n. 266, per notar acquistava il bene dalle sig.re
- Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene:
  - 1) Trascrizione a FAVORE del 28/11/1961, Reg. Gen. 23235 e Reg. Part. 19502 (TITOLO DI PROVENIENZA);
  - 2) Trascrizione CONTRO del 07/10/2014, Reg. Gen. 17882 e Reg. Part. 14039 (ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO).
- 
- Immobile conforme al catasto.
- Agibilità non presente.
- Prezzo a base d'asta euro € 68.000,00 (diconsi euro sessantottomila/00), quota 1/1.

NON RIGARDA

**Allegato n. 10 – Documentazione fotografica appartamento, Mattinata (FG), Via Torre di Lupo n. 29, piano 1**

Foto 1 – Facciata su Via Torre di Lupo



Foto 2 – Soggiorno



Foto 3 – Bagno



Foto 4 – Cucina-pranzo



Foto 5 – Camera da letto



Foto 6 – Cameretta



**Allegato n. 24 – Planimetria catastale Appartamento sito in Mattinata (FG), Via Torre di Lupo n. 29, piano primo**

Data presentazione: 20/10/1962 - Data: 23/08/2017 - n. T80223 - Richiedente: FLCNTN75C15E885Y

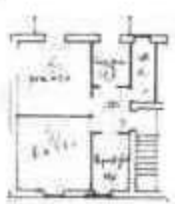


**MINISTERO DELLE FINANZE**  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

**Lire 20**

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**



Piano Ralzato  
cat. 4  
h = 3,10



11415128

**ORIENTAMENTO**



SCALA DI 1/200

**SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI ALL'UFFICIO**

|                  |               |                             |
|------------------|---------------|-----------------------------|
| DATA<br>PROF. N. | N. CATASTRALE | LIBRO E FOLIO<br>CATASTRALE |
|                  |               |                             |

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 20/10/1962 - Data: 23/08/2017 - n. T80223 - Richiedente: FLCNTN75C15E885Y

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/08/2017 - Comune di MATTINATA (FG) - Foglio 38 - Particella: 221 - Subalterno: 1 - VIA TORRE DI LUPO n. 29 piano 1°

