

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 64/2021 R.G. Es.

promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'esecuzione

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



A - PREMESSA

La sottoscritta

(FG) alla via
provincia di Milano al
, il giorno 06/10/2022 è

stata nominata dal Giudice dott.ssa [REDACTED] per l'affidamento della
Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 64/2021
R.G. Es. promossa da:

rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato
presso il suo studio in [REDACTED]

contro

[REDACTED] residente in [REDACTED] alla via

[REDACTED]

[REDACTED] residente [REDACTED] alla

[REDACTED]

Il G.E., a seguito del giuramento telematico del 10/01/2023, assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale. In data 09/04/2023 veniva chiesta proroga del suddetto termine in quanto, i debitori non sono convenuti sul luogo dell'appuntamento in occasione dei sopralluoghi effettuati. Il G.E. con provvedimento del 28/04/2023 nominava l'avv. [REDACTED] custode del compendio pignorato. Il CTU tentava l'accesso presso i beni pignorati in data 17/03/2023, 24/04/2023 e, con la presenza del nominato Custode Giudiziario, in data 19/05/2023. Detti tentativi di accesso si concludevano con esito negativo. Un quarto sopralluogo veniva effettuato in data 07/06/2023, con la presenza del Custode e del debitore sig. [REDACTED] [REDACTED] durante il quale il CTU procedeva con le operazioni peritali necessarie e, vista l'indisponibilità del libretto della caldaia, il sig. [REDACTED] si impegnava a cercarlo e trasmetterlo al CTU. Dopo mesi di attesa il debitore comunicava per le vie brevi l'irreperibilità del libretto.

Il G.E. affidava all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 1 - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti*



anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

- 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 contenuto¹) 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 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'immobile²;
- 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 -** alla 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 beni³ in base al loro 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 vicoli 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 [REDACTED] esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5 - alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*
- 6 - alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7 - alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 8 - all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria*



dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano 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 di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;

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

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 necessario;

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

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1/09/1967, 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 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 dei 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 Rodi Garganico, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;*

NOTE: 1 In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà automaticamente integrare la documentazione ipocatastale.

2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

3 L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine



di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

4 Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni *propter rem*.

B – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa e dopo aver effettuato il sopralluogo dei beni esecutati (All. A – Verbale di sopralluogo), ovvero:

Appartamento ubicato nel Comune di Vico del Gargano(FG) in via Papa Giovanni XXIII (ora via Iacovone n.13), sito al piano 1;

Magazzino (sottoscala) ubicato nel Comune di Vico del Gargano(FG) in via Papa Giovanni XXIII (ora via Iacovone n.13), sito al piano S1;

Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, presso:

- Agenzia del Territorio di Foggia;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Venosa (PZ);
- Ufficio Anagrafe del Comune di Vico del Gargano(FG);
- Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano(FG);

Stante quanto sopra, la sottoscritta procedeva alla redazione della presente relazione.

C – BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

IMMOBILE A:

Appartamento facente parte di un edificio di quattro livelli fuori terra sito in Via Papa Giovanni XXIII (ora via Iacovone n.13) al piano primo.

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vico del Gargano(FG):

- al Foglio 34, particella 114, subalterno 19, cat. A/3

Proprietà per 1/2 [REDACTED]

IMMOBILE B:

Magazzino (sottoscala)/autorimessa facente parte di un edificio di quattro livelli fuori terra sito in Via Papa Giovanni XXIII (ora via Iacovone n.13) al piano



seminterrato.

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vico del Gargano(FG):

- al Foglio 34, particella 114, subalterno 26, cat. C/2

Proprietà per 1/2 [REDACTED]

N.B. L'effettivo indirizzo dei beni risulta essere via Iacovone n.13, e non via papa Giovanni XXIII, come riportato in visura catastale.

D - RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1:

La certificazione notarile in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c. redatta dal Notaio dott. [REDACTED] di Perugia, riporta **iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro**, relative al bene pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (29/03/2021), di cui si fornisce un elenco di formalità al 12/04/2021:

- **Atto di compravendita** trascritto il 15/01/1986 al n.7503, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- **Atto di compravendita**, trascritto il 26/05/2003 al n.4334, a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
per diritti pari a 1/2 di piena proprietà, contro [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà, nascente da atto a rogito del [REDACTED] ;
- **Ipoteca volontaria n.529 del 26/05/2003** a favore di [REDACTED]
e contro [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per euro 150.000,00 di cui euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del Notaio [REDACTED] 22/05/2003 rep.8948;
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucera, a favore di [REDACTED] con sede in
(domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Anno 2004 Numero 30 Parte II Serie A

Annotazioni:

Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data 25/07/2018 n. RG1207/2018, è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 21/06/2018 tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Quesito n.2:

IMMOBILE A:

Appartamento facente parte di un edificio di quattro livelli fuori terra sito in Via Papa Giovanni XXIII (ora via Iacovone n.13) n.10. Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano(FG) come di seguito (All.D – Visura catastale storica):

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
34	114	19	1	A/3	3	5,5	125 m ² Totale escluse aree scoperte: 119 m ²	€ 411,87
Indirizzo:		Via Papa Giovanni XXIII – scala A - piano 1						
Proprietà:		[REDACTED]						

L'appartamento è posto al piano primo dello stabile di cui fanno parte i beni staggiati. L'abitazione, a cui si accede dalla strada attraverso uno spazio condominiale, è caratterizzata da quattro vani utili, un bagno, un ripostiglio e tre balconi. L'appartamento confina con vano scala condominiale e con altra proprietà, inoltre ha affaccia su via Iacovone. Non vi è condominio costituito.

IMMOBILE B:

Magazzino (sottoscala) facente parte di un edificio di quattro livelli fuori terra sito in via Iacovone n.13. Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano(FG) come di seguito (All.D – Visura catastale storica):

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup.Catastale	Rendita
34	114	26	1	C/2	1	8 mq	135 m ²	€ 28,51
Indirizzo:		Via Papa Giovanni XXIII – scala A - piano T						
Proprietà:		[REDACTED]						



Il Magazzino (sottoscala) è posto al piano terra dello stesso stabile di cui fa parte l'appartamento. Al Magazzino (sottoscala) si accede dalla strada attraverso uno spazio condominiale. Il vano è un piccolo sottoscala ricavato sotto la prima rampa del vano scala condominiale.

La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso delle visure catastali storiche, degli estratti di planimetrie catastali presenti in atti al 02/03/2023, ha riscontrato che confini e localizzazioni degli immobili pignorati sono conformi alle planimetrie catastali depositate e alle risultanze nell'atto di pignoramento (All. D – E).

Quesito n.2-bis:

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti, si allegano alla presente relazione lo stralcio di mappa catastale con l'individuazione della particella riguardante il bene, l'ortofoto con l'individuazione dell'immobile, la sovrapposizione dell'ortofoto con mappa catastale, reperiti sullo Sportello telematico unificato della Provincia di Foggia - consultazione cartografica (All. F)

Quesito n.3:

Gli immobili oggetto della presente relazione sono collocati all'interno di un edificio plurifamiliare ubicato nel Comune di Vico del Gargano (FG) in via Iacovone n.13 costruito con concessione edilizia n.14 del 19/01/1983 e successiva variante n.109 del 11/08/1984 rilasciate dal Comune di Vico del Gargano.

Il fabbricato è situato in via Iacovone n.13 in un contesto residenziale periferico distante circa 1,5 km dal centro del paese.

L'accesso agli immobili avviene da uno spazio aperto e recintato condominiale su via Iacovone, ed è provvisto di un cancello e di un portone di ingresso condominiali.

Il fabbricato è costituito da un edificio plurifamiliare di quattro piani fuori terra.

Le finiture esterne del fabbricato sono in buono stato manutentivo.

IMMOBILE A:

L'appartamento è collocato al piano primo dello stabile sopra descritto e vi si accede salendo la rampa di scale condominiale. L'unità immobiliare presenta una distribuzione interna parzialmente difforme dalla planimetria catastale estratta e dagli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano. L'appartamento all'interno, è caratterizzato da un ambiente unico pranzo con angolo cottura comunicante con il soggiorno (e non da tre ambienti separati come rappresentato in planimetria catastale), un corridoio, un servizio igienico, due camere da letto, un ripostiglio e tre balconi (All.H - Rilievo Fotografico).



Gli ambienti principali risultano tutti areati e illuminati da finestre e portefinestre.

L'appartamento ha una altezza utile interna di circa mt. 2,70.

Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione uniforme nei vari ambienti in ceramica di colore chiaro. Le pareti sono intonacate a civile e pitturate in tinte chiare. Il bagno ha un pavimento in piastrelle in ceramica abbinato al rivestimento a tutta altezza di colore beige. In cucina è presente un rivestimento a tutta altezza in corrispondenza dell'angolo cottura in piastrelle di colore bianco.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio e doppio vetro con avvolgibili in pvc, inoltre è dotato di doppi infissi sul lato esterno. In sede di sopralluogo alcuni vetri degli infissi e alcuni avvolgibili erano danneggiati.

In generale l'appartamento ha finiture e stato manutentivo buoni.

La parziale difformità rispetto alla planimetria catastale estratta è stata riscontrata negli ambienti cucinino-pranzo-soggiorno che non sono separati tra loro; infatti il cucinino è stato annesso alla sala pranzo ed è stata creata una grande apertura di collegamento con il soggiorno.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-fognante allacciato alla rete cittadina. Gli impianti idrico sanitario e di riscaldamento sono collegati ad una caldaia ubicata all'esterno. Per gli impianti non è stato possibile recuperare la Dichiarazione di Conformità.

IMMOBILE B:

L'immobile è caratterizzato da un vano ricavato sotto la prima rampa del vano scala condominiale. Esso è costituito da un vano con altezza interna prevalente di 115 cm, fatta eccezione per il primo metro antistante all'accesso con altezza media circa 160 cm (All.H - Rilievo Fotografico). Il vano è privo di impianti e risulta intonacato e dotato di pavimentazione in marmette di cemento in continuità con le parti condominiali.

Quesito n.4:

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il **comparativo** basato *sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili*, offerti sul mercato locale; nello specifico si adopera il procedimento **sintetico per valori unitari**, al fine di colmare la scarsità di beni simili presenti sul mercato; tale valore unitario di confronto è la superficie espressa in mq. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.



Si puntualizza finora che l'IMMOBILE B verrà considerato nel calcolo come pertinenza dell'IMMOBILE A, in quanto, trattandosi di un sottoscala di dimensioni ridotte e privo anche di altezza utile sufficiente, non ha appetibilità sul mercato come bene separato dall'unità immobiliare. Ciò stante la superficie commerciale dell'IMMOBILE B verrà calcolata considerando la superficie omogeneizzata di pertinenza ad uso esclusivo non comunicante con i vani principali.

Il CTU, dopo aver condotto ricerche di mercato presso le agenzie immobiliari di zona (All.4-12), e consultato i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (All.I.1), e dal Borsino Immobiliare (All.I.2-3), ritiene congruo attribuire un unico valore di mercato per entrambi i beni:

IMMOBILE A+B:

(1) Valore di mercato al mq = 800,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 127,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 800,00 €/mq x 127,00 mq = 101.600,00€

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al **3%**; ciò al fine di tener conto: a) dello stato di fatto degli infissi esterni (vetri e tapparelle rotte in corrispondenza di diverse finestre/porte-finestre); b) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; c) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente;
- Per quanto riguarda la regolarizzazione a livello catastale e urbanistico (diversa configurazione planimetrica della veranda esterna) si stima un costo di € 2.500,00;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al 3%	€ 3.048,00
Pratica di aggiornamento catastale e urbanistico per regolarizzazione	€ 2.500,00
<u>Somma</u>	€ 5.548,00

Prezzo base IMMOBILE A+B = Valore di mercato – adeguamenti e correzioni = € (101.600,00 - 5.548,00) = € 96.052,00 (Euro novantanovemilacentotrentuno/00)



Quesito n.4-bis:

Per il calcolo del valore di mercato del compendio pignorato, ci si è riferiti, alla banca dati delle quotazioni immobiliari stabilite dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) per l'ultimo semestre/annualità disponibile, determinati secondo il principio adottato che fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Gli immobili di stima sono compresi nella categoria abitazioni in villini (*IMMOBILE A*) e autorimesse (*IMMOBILE B*).

La superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- o della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- o della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, giardini) e/o di servizio (cantine, posti auto, box);

La misurazione della superficie considera:

- *Vani principali e accessori diretti per abitazioni*

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre gli eventuali muri in comunione tra due diverse proprietà sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25cm.

- *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per balconi, terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; a questi si applicano i coefficienti di omogeneizzazione per cui la superficie va computata nella misura del 30% fino a 25 mq, nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori.

Di seguito si definisce:

Superficie netta: si intende la superficie calpestabile interna al netto quindi dei muri esterni e interni;

Superficie commerciale vendibile: si intende la superficie calcolata come sopra.

IMMOBILE A+B - Stato di consistenza:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Altezza int.</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
1 Cucina/Pranzo	Mq 20,70	Mt 2,70	1,00	
2 Soggiorno	Mq 5,80	Mt 2,70	1,00	
3 Letto 1	Mq 10,37	Mt 2,70	1,00	
4 Letto 2	Mq 11,90	Mt 2,70	1,00	



5 Bagno 1	Mq 4,43	Mt 2,70	1,00	
6 Corridoio	Mq	Mt 2,70	1,00	
7 Ripostiglio	Mq	Mt 2,70	1,00	
8 Balconi	Mq 12,00		0,30	Mq 3,60
IMMOBILE B				
9 (sottoscala)	Mq 8,00	Mt 1,15	0,25	Mq 2,00

Si considera la Superficie commerciale vendibile **IMMOBILE A+B** arrotondata pari a **mq 127,00**.

Quesito n.5:

I beni oggetto della presente relazione non rientrano nel caso di “*pignoramento di bene indiviso*”, infatti è stata pignorata l'intera quota della proprietà, pertanto **gli immobili verranno venduti per l'intera proprietà 1/1**.

Quesito n.6:

La scrivente, data la consistenza del bene interessato dal pignoramento, ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di un lotto unico **LOTTO 1**.

LOTTO 1 (IMMOBILE A + IMMOBILE B)

IMMOBILE A

Ubicazione: **Appartamento** facente parte di un edificio su quattro livelli sito in via Iacovone n.13 al piano primo.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del Gargano al **Foglio 34, particella 114, subalterno 19**, Categoria A/3, Classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale mq 125 (escluse aree scoperte mq 119), Rendita Euro 411,87 –Via Papa Giovanni XXIII (ora via Iacovone n.13), piano 1.

Intestati:

Consistenza: L'appartamento ha una consistenza catastale di 5,5 vani, una superficie interna netta calpestabile rilevata di circa mq 101 e una superficie commerciale, incluso le aree scoperte, di circa 125 mq.

IMMOBILE B

Ubicazione: **Magazzino (sottoscala)** al piano terra di un edificio su quattro livelli fuori terra con accesso da via Iacovone.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vico del



Gargano al **Foglio 34, particella 114, subalterno 26**, Categoria C/2, consistenza 8 mq, Rendita Euro 28,51 – Via Papa Giovanni XXIII (ora via Iacovone n.13), piano T

Intestati: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

visure catastali storiche).

Consistenza: Il Magazzino (sottoscala), è ubicato sotto la prima rampa di scale condominiale ed è uno spazio unico di 8 mq con altezza interna prevalente di circa 115 cm. La superficie commerciale calcolata è di 2,00 mq in quanto il sotto scala, in considerazione della superficie e dell'altezza interna si considera come pertinenza ad uso esclusivo non comunicante con i vani principali.

Prezzo base totale LOTTO 1: € 96.052,00 (Euro novantanovemilacentotrentuno/00)

Quesito n.7:

L'appartamento (*IMMOBILE A*), alla data del sopralluogo, risultava non utilizzata stabilmente ma nella disponibilità dei debitori. Le utenze relative alla fornitura di energia elettrica e gas risultano intestate a LOSITO Giuseppantonio.

Quesito n.8:

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni

Dalle indagini svolte non è stata riscontrata l'esistenza di domande giudiziali e/o trascrizioni oltre quelle esposte nei paragrafi innanzi.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte non sono stati riscontrati atti di asservimento.

Esistenza di diritti reali

Non vi è condominio pertanto non sono presenti spese condominiali.

Quesito n.9:

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

Iscrizioni:

Iscrizioni riportate in atti, ovvero:

Ipoteca volontaria n.529 del 26/05/2003 a favore di _____ con _____



Giovanni Rotondo (FG) il 16/04/1980), per euro 150.000,00 di cui euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito del Notaio [REDACTED] del 22/05/2003 rep.8948;

Ulteriori iscrizioni risultanti dalle ispezioni ipotecarie aggiornate:

Ipoteca in rinnovazione iscritta il 11/01/2023 al registro particolare n.13 e registro generale n.239, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito del Notaio [REDACTED] del 22/05/2003 rep.8948.

Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Lucera, a favore di [REDACTED]), (domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED] per c/o [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto di pignoramento emesso dall'U.N.E.P. del Tribunale di Foggia del 18/02/2021 Rep.n.507.

Quesito n.10:

In seguito alle ricerche condotte presso l'Ufficio tecnico di Vico del Gargano è stata riscontrata la seguente documentazione (All.J – Documentazione tecnica):

- Concessione Edilizia n.14 del 19/01/1983;
- Concessione Edilizia n.109 del 11/08/1984;
- Certificato di abitabilità del 26/06/1987.

Quesito n.11:

Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica:

IMMOBILE A

L'appartamento è risultato sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di sopralluoghi, si è provveduto a redigerlo.

Nello specifico per poter redigere l'Attestato di Prestazione Energetica, conforme alla normativa in materia d.lgs. 192/05 s.m.i. e agli aggiornamenti normativi, art. 12 del D.L. 63/2013, norme UNI TS 11300-1 e UNI TS 11300-2, si è fatto riferimento al calcolo del volume lordo riscaldato residenziale, della superficie disperdente, di tutti i relativi dati di input necessari all'intera unità abitativa.



L'unità immobiliare risulta classificata in **Classe Energetica "E"** (All. K – Attestato di Prestazione Energetica). **Tra la documentazione richiesta in sede di sopralluogo, non è stato fornito il libretto della caldaia.**

Si puntualizza che il MISE ha chiarito che "Emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, significa dichiarare che l'impianto è stato ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013 per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/2005 e s.m.i.

All'atto dell'emissione dell'APE, se necessario, occorre quindi far redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica." Ciò considerato occorrerà che un installatore/manutentore venga incaricato per la redazione di un nuovo libretto di impianto.

IMMOBILE B

Il Magazzino (sottoscala) non è soggetto alla redazione dell'APE in quanto rientrante nei casi di esclusione come previsto dal DM 26 giugno 2015 – Appendice A.

a) Accertamento del regolare accatastamento:

I beni staggiti risultano regolarmente accatastati e individuati al NCEU del Comune di Vico del Gargano al:

- **Fg 34, p.IIa 114, sub. 19, piano 1 - (IMMOBILE A);**
- **Fg 34, p.IIa 114 sub. 26, piano T - (IMMOBILE B);**

b) Verifica della conformità tra rilievo e planimetrie catastali:

Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata, per quanto riguarda l'*IMMOBILE A*, la difformità dello stato di fatto con la planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio di Vico del Gargano rispetto alla distribuzione interna (All. E – Planimetria catastale *IMMOBILE A*). Nello specifico la cucina è annessa alla sala pranzo e inoltre è stato aperto un ampio varco per il collegamento della zona pranzo e del soggiorno. Per quanto riguarda l'*IMMOBILE B*, (sottoscala) esso è risultato conforme. (All. E.1 – Planimetria catastale *IMMOBILE B*).

c) Accertamento dell'epoca di costruzione:

I beni staggiti in oggetto fanno parte di un complesso edilizio costruito a partire dalla metà degli anni '80. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vico del Gargano sono state reperite le **concessioni edilizie n.14 del 19/01/1983 e n.109 del 11/08/1984** (All.J – Documentazione tecnica).



d) Verifica del rispetto delle norme edilizie:

I beni staggiti in oggetto fanno parte di un complesso edilizio costruito a partire dalla metà degli anni '80, con regolari concessioni edilizie. Le opere realizzate sono corredate del certificato di abitabilità rilasciato il 2606/1987. Per quanto riguarda la distribuzione planimetrica dell'appartamento al piano primo (*IMMOBILE A*), in sede di sopralluogo è stata riscontrata la difformità tra quanto rappresentato negli elaborati grafici a corredo della concessione edilizia e lo stato di fatto.

e) Descrizione delle opere abusive, ove presenti:

Il fabbricato in cui sono ubicati i beni staggiti è stato costruito con regolari concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Vico del Gargano e non sono stati riscontrati abusi rispetto ai progetti reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano. Le uniche irregolarità sono state riscontrate nel bene *IMMOBILE A* come riportato al precedente punto b).

f) Accertamento della proprietà del suolo nel caso di edilizia convenzionata:

I beni in oggetto e denominati *IMMOBILE A* e *IMMOBILE B* non ricadono nel caso di edilizia convenzionata.

Quesito n.12:

I beni in oggetto non rientrano nel caso di specie.

E - TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO 1

Tipologia <i>IMMOBILE A</i> <i>IMMOBILE B</i>	Abitazione di tipo economico Magazzino (sottoscala)
Descrizione <i>IMMOBILE A</i> <i>IMMOBILE B</i>	L'appartamento è posto al piano primo dello stabile di cui fanno parte i beni staggiti. L'abitazione, a cui si accede dalla strada attraverso uno spazio condominiale, è caratterizzata da quattro vani utili, un bagno, un ripostiglio e tre balconi. L'appartamento confina con vano scala condominiale e con altra proprietà, inoltre ha affaccia su via Iacovone. Non vi è condominio costituito.
Comune di ubicazione	Vico del Gargano (FG)
Indirizzo	Via Papa Giovanni XXIII (ora via Iacovone n.13)



dattiloscritte e di n. 17 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
A.1: Atto di compravendita *IMMOBILE A e B*;
- Allegato B: Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro
Ispezioni ipotecarie.
- Allegato C: Estratto dell'atto di matrimonio;
C.1: Certificato storico di residenza;
- Allegato D: Visura catastale storica *IMMOBILE A*;
D.1: Visura catastale storica *IMMOBILE B*;
- Allegato E: Planimetria catastale *IMMOBILE A*;
E.1: Planimetria catastale *IMMOBILE B*;
- Allegato F: Altre mappe
F.1: Ortofoto con individuazione dell'immobile
F.2: Catasto;
F.3: Catasto con ortofoto.
- Allegato G: Rilievo planimetrico dello stato di fatto *IMMOBILE A e B*;
- Allegato H: Rilievo fotografico;
- Allegato I: Estratto quotazioni immobiliari
I.1: Osservatorio Mercato Immobiliare;
I.2: Borsino Immobiliare;
- Allegato J: Documentazione tecnica;
- Allegato K: Attestato di prestazione energetica *IMMOBILE A*;

Con osservanza

Vieste, 30/09/2023

Il CTU

PAESAGGISTI E CONSERVATORI

