

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 580/09 R.G.ES. promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED]

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 28.10.10 riceveva dal G.E. dott. LABELLA Eugenio, successivamente sostituito dal G.E. dott.ssa TIRONE Anna, l'incarico di procedere alla stima dell'immobile di cui all'esecuzione in epigrafe, prestando giuramento promissorio di rito in data 27.1.11.

In tale ultima data veniva a conoscenza dei quesiti appresso elencati e gli si concedeva per il deposito della presente relazione peritale il termine ordinatorio di 150 giorni, successivamente prorogato su istanze motivate dello scrivente.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone 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:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei; nonché alla ricostruzione della vicenda traslativa degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;



- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 3) alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;
- 4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Dovranno essere esclusi dalla valutazione 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;

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

- 7) 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 degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
- 8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) 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.

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;
- b) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, 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 opere 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;

d) 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.

10) 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'espreso 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.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti,

successivamente effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale, dopodichè richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura e la planimetria catastale del bene oggetto di pignoramento (all.ti nn. 3-4), mentre al Comune di Orta Nova i dati riguardanti la sua regolarità urbanistica ed edilizia, in particolar modo richiedeva la pratica afferente il permesso di costruire in sanatoria per la realizzazione di un vano su parte dell'originario terrazzo ed i lavori di manutenzione straordinaria effettuati nell'immobile (all.to n. 6).

Intanto il giorno 28.6.11 si fissava, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata a.r., l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo, alle quali presenziava solo il sig. [REDACTED] nella qualità di marito della debitrice sig.ra [REDACTED] e di cui si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

In tale occasione si procedeva a tutti i necessari rilievi dell'immobile, ivi compreso quelli fotografici (all.to n. 2).

In seguito si redigeva la pianta dello stato attuale dell'immobile (all.to n. 5), in quanto difforme da quella catastale.

Per ultimo si annota che né il creditore procedente, né la debitrice esecutata hanno nominato un proprio C.t.p..

3 - RISPOSTE AI QUESITI

a) I QUESITO (Controllo documentazione)

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



Per quanto riguarda la ricostruzione della vicenda traslativa dell'immobile in oggetto nel ventennio anteriore al suo pignoramento, si precisa che:

- dapprima era intestato a [REDACTED] nato ad Orta Nova (Foggia) il 5.7.1932 e a [REDACTED] nata ad Orta Nova (Foggia) l'1.1.1938, per la quota di 1/2 cadauno di usufrutto, e a [REDACTED] nato a Torino il 25.4.1963 e a [REDACTED] nata a Torino il 24.2.1960, per la quota di 1/2 cadauno in nuda proprietà, a loro pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito notar Buonasorte del 24.1.1983, trascritto a Foggia il 18.2.1983 al n. 148716 del registro particolare;
- successivamente veniva intestato a [REDACTED] nata a Foggia l'11.6.1969, per la piena proprietà, in separazione dei beni, in virtù di compravendita per atto a rogito notar Pepe del 29.6.04 trascritto a Foggia il 2.7.04 al n. 12802 del registro particolare.

b) II QUESITO (Identificazione del bene)

Immobile pignorato

L'immobile pignorato, e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento dell'avv. [REDACTED] per conto del creditore procedente [REDACTED] è il seguente:

quota pari all'intero dell'immobile ad uso abitazione sito in Orta Nova (Foggia) al corso A. Moro n. 93 (già via Ortona n. 13) (fl. 49, part.lla 229, sub 6, p. 1°, categ. A/3, cl. 3, vani 4,5).

Coerenze

Le coerenze del bene, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

corso A. Moro, proprietà eredi [REDACTED] Francesco, via Zampari, proprietà [REDACTED] Carlo, salvo altri.

Dati catastali

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di Orta Nova, così come segue:

fl. 49, part.lla 229, sub 6, zona cens. 1, categ. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. € 325,37, in ditta [REDACTED]

c) III QUESITO (Descrizione del bene)

Descrizione della zona

L'immobile pignorato è parte di un edificio sviluppatosi su due livelli f.t., posto in una zona semiperiferica dell'abitato, comunque non distante dal centro cittadino, interamente urbanizzata e come tale dotata di tutti i servizi primari.

Caratteristiche riferite al bene di cui si tratta

Il fabbricato in questione, unitamente ad altri di tipo simile, definisce un comparto edilizio a vocazione prevalentemente residenziale.

La costruzione de quo è realizzata con struttura portante in muratura, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate (foto n. 1).

L'appartamento (posto, come detto, al primo piano dell'edificio) è costituito da: tre vani (ingresso-soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno e disimpegno), nonché un balcone (su corso A. Moro) ed un terrazzo (su via Zampari); il tutto conformemente alla pianta di cui al progetto di manutenzione straordinaria depositato al Comune di Orta Nova.

Gli ambienti interni risultano tutti adeguatamente illuminati ed aereati.

I vari locali sono debitamente intonacati a civile e tinteggiati, mentre il

bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle ceramicate; la pavimentazione dell'appartamento è in elementi regolari di grès (foto nn. 2-3-4-5).

Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni risultano muniti di persiane oscuranti.

Il balcone e la terrazza sono deditamente pavimentati e perimetrati con ringhiere metalliche.

Impianti

L'appartamento, parzialmente climatizzato, è dotato di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica, gas metano, impianto di riscaldamento autonomo, impianto TV, telefono.

Considerazioni generali

La manutenzione generale riguardante le parti esterne del corpo di fabbrica sono sufficienti, infatti sono in sufficiente stato di manutenzione la copertura, gli scarichi, le facciate, la scalinata e gli infissi.

Buono, invece, può definirsi lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno del bene ispezionato, in quanto di recente è stato oggetto di integrale ristrutturazione.

d) IV QUESITO (Stima del bene)

Consistenza

La superficie lorda dell'appartamento è:

mq. 146,45 – tre vani ed accessori (cucina, bagno e disimpegno), nonché un balcone ed un terrazzo; avendo considerato la superficie del balcone e del terrazzo ridotta di 1/3.

Valutazione

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

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

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

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali:

- l'esposizione dell'appartamento, nonché il fatto che la zona in oggetto è completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi primari rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio del cespite costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto: potrebbe essere interessante anche come forma d'investimento;
- altro elemento positivo è il fatto che l'immobile è stato di recente interamente ristrutturato ed è dotato di uno spazio esterno terrazzato;
- i prezzi attualmente correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, si possono sinteticamente stimare in: €/mq. 1.000,00.



Premesso quanto sopra si stima il più probabile valore attuale del bene, nel modo seguente:

mq. 146,45 x €/mq. 1.000,00 = € 146.450,00, che si arrotonda ad € 146.500,00 (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di luglio 2011).

Iva

Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA, in quanto non risulta che la debitrice esecutata svolga attività di impresa costruttrice.

e) V QUESITO (Individuazione e descrizione dei lotti)

In ordine alla formazione di eventuali lotti da porre in vendita si può asserire che tenuto conto delle caratteristiche organiche del cespite in precedenza descritto andrà in vendita l'intero di proprietà della debitrice esecutata in un unico lotto, così individuato:

Lotto (appartamento):

- *ubicazione*: Orta Nova (Foggia) al corso A. Moro n. 93 (già via Ortona n. 13), piano primo;
- *consistenza*: tre vani (ingresso-soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno e disimpegno), nonché un balcone ed un terrazzo;
- *confini*: corso A. Moro, proprietà eredi [redacted] Francesco, via Zampari, proprietà [redacted] Carlo, salvo altri;

- *dati catastali*: fl. 49, part.lla 229, sub 6, zona cens. 1, categ. A/3, cl. 3,
vani 4,5, R.C. € 325,37, in ditta [REDACTED]
(proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni);

- *prezzo base*: € 146.500,00.

f) VI QUESITO (Titolarità del bene)

Il bene di cui trattasi è pervenuto alla debitrice esecutata, per la piena proprietà, in separazione dei beni, in virtù di compravendita per atto a rogito notar Pepe del 29.6.04, trascritto a Foggia il 2.7.04 al n. 12802 del registro particolare.

g) VII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene)

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

Non si è peraltro in presenza di immobile facente parte di un edificio dichiarato di interesse artistico-storico e quindi non sussistono i vincoli di cui alle Leggi 20 giugno 1909 n. 364, 1 giugno 1939 n. 1089 e successive.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)

Si precisa che sull'immobile sopra indicato insistono la seguente formalità:

- ipoteca volontaria n. 2823 del 2.7.04 - a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma e contro [REDACTED] per la piena
proprietà in separazione dei beni e debitore non datore d'ipoteca [REDACTED]
[REDACTED] nato il 27.3.1966 ad Orta Nova (Foggia) - atto Pepe del
29.6.04 per € 190.000,00 di cui € 95.000,00 per sorte capitale, durata anni
venti;

- pignoramento immobiliare n. 3230 dell'1.3.10 - a favore della [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Roma domiciliata presso e nello studio dell'avv. D'Arcangelo Massimo sito in Foggia alla p.zza U. Giordano n. 13/C e contro [REDACTED] per la piena proprietà in separazione dei beni - notifica Ufficiale Giudiziario di Foggia del 4.12.09, sino alla concorrenza di € 105.402,83 oltre interessi e spese.

i) IX QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica del bene)

Il fabbricato di cui l'immobile pignorato è parte, è stato realizzato ante 1.9.1967.

Inoltre si annota che l'u.i. in argomento ha beneficiato del permesso di costruire in sanatoria n. 70 del 4.10.04 per la realizzazione, avvenuta prima del 1980, di un vano su parte dell'originario terrazzo prospettante via Zampari e di lavori di manutenzione straordinaria effettuati dalla sig.ra [REDACTED] dopo l'acquisto da questa fattone nell'anno 2004.

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

Il bene sottoposto a procedura esecutiva immobiliare non presenta le caratteristiche di quelli facente parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, pertanto non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

4 - CONCLUSIONI

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che oggetto della stessa è un bene immobile sito nel Comune di Orta Nova (Foggia).

In particolare trattasi di un appartamento situato al primo piano di un fabbricato di edificazione ante 1.9.1967, posto al corso A. Moro n. 93 (già via Ordonà n. 13).

Nello specifico si annota che l'appartamento è composto da tre vani (ingresso-soggiorno-pranzo e due camere da letto) ed accessori (cucina, bagno e disimpegno), nonché da un balcone e da un terrazzo.

Il bene, al suo interno, si trova in uno stato di conservazione e di manutenzione buono, in quanto di recente interamente ristrutturato.

Quanto alla valutazione del bene, la ricerca è stata condotta mediante stima sintetica e si è concluso stimando il più probabile valore attuale in:

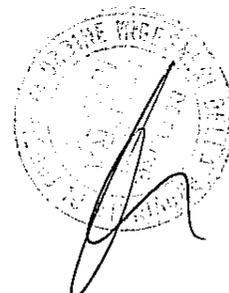
€ 146.450,00, che si arrotonda ad € 146.500,00 (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di luglio 2011).

Per quel che attiene alla consistenza, ai confini ed ai dati catastali dell'immobile, nonché ai restanti quesiti posti, ivi compreso quello della vendita in più lotti, si rimanda a quanto dettagliato nei rispettivi paragrafi.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 5 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura catastale (all.to n. 3);
- planimetria catastale (all.to n. 4);
- pianta dello stato di fatto dell'appartamento (all.to n. 5);
- pratica afferente il permesso di costruire in sanatoria ed i lavori di manutenzione straordinaria effettuati nell'immobile (all.to n. 6).



La presente relazione viene depositata in un originale; inoltre ne viene inviata copia, a mezzo raccomandata a.r., al creditore procedente ed a quello intervenuto, nonché alla debitrice esecutata.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 19.7.2011

IL C.T.U.

Ing. Angelo MARRA

