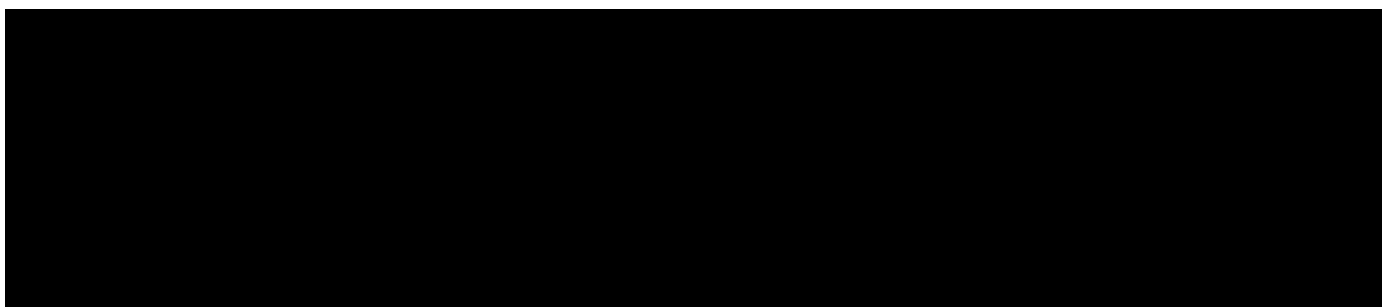


TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA III SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare
n. **71/2022 R.G. Es.**

PROMOSSA DA:



Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Michele PALAGANO**

RELAZIONE DELL'ESPERTO NOMINATO DAL GIUDICE

Foggia, 25/07/2024

Il C.T.U. ESPERTO
(Dott. ing. Alberto de VITO)



ALLEGATI:

- All.1 Comunicazione di sopralluogo**
- All.2 Restituzione al mittente per compiuta giacenza**
- All.3 Verbale di sopralluogo**
- All.4 Certificato Notarile Notaio dott. Rocco Mancuso**
- All.5 Visura Storica per immobile appartamento F°79 p.lla 1529 sub 70**
- All.6 Visura Storica per immobile box F°79 p.lla 1529 sub 28**
- All.7 Visura Storica per immobile terreno ed Ente Urbano F°79 p.lla 1529**
- All.8 Planimetrie catastali dell' app.to oggetto di pignoramento F°79 p.lla 1529 sub70:**
- All.9 Planimetria catastale box F°79 p.lla 1529 sub 28**
- All.10 Planimetria da misure stato di fatto appartamento**
- All.11 Planimetria da misure stato di fatto del box**
- All.12 Orto Foto di Via Stornara**
- All.13 Foto da Google Earth di Via Stornara**
- All.14 Comune di San Severo Permesso di costruire N°46 del 20 marzo 2006**
- All.15 Comune di San Severo Denuncia di inizio attività di Variante Finale del 14/06/2007**
- All.16 Comune di San Severo Planimetrie di Progetto appartamento**
- All.17 Comune di San Severo Planimetria di progetto Box**
- All.18 Comune di San Severo Certificato di Agibilità.**
- All.19 Banca dati OMI per il Comune di San Severo – Abitazioni Residenziali**
- All.20 Certificato di Residenza**
- All.21 Estratto per riassunto del registro degli atti del matrimonio**
- All.22 Documentazione Fotografica**

PREMESSA

Con ordinanza del 16/10/2023 dell'ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Foggia, dott. PALAGANO il sottoscritto dott. ing. Alberto de Vito, con studio tecnico in Foggia alla Via Lecce n°2, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia al N°1081 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.

All'udienza del 19/10/2023, previo giuramento di rito, ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione del sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto 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 la relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
- 1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero),*

evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data di relativa annotazione;

- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2) - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione 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 del 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinti 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, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4) – bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i*

coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta 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 l'intestazione dei contratti luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 10) alla verifica della regolarità edilizia e 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 di 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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

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

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n 199 per 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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”.

ACCERTAMENTI

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto perito esperto con invito tramite posta elettronica e a mezzo racc. A/R comunicava alle parti – debitore esecutato e creditore procedente – di aver fissato per il giorno 16.01.2024 alle ore 10:30 (vedasi All.1) la data del sopralluogo con appuntamento presso l'immobile pignorato sito in San Severo alla Via Stornara n. 19 al fine di iniziare le operazioni peritali.

A tale convocazione nessuno si presentava nella data prefissata.

Successivamente ritornava al sottoscritto esperto la racc. A/R per compiuta giacenza. (All.2)

Pertanto il sottoscritto in data 17/01/2024 chiedeva all'Ill.mo Giudice la nomina di un custode giudiziario con il quale eseguire l'accesso sul sito.

In data 16.03.2024 alle ore 10:00 il sottoscritto si è recato in San Severo giusta comunicazione del custode giudiziario previo accordo [REDACTED] residente all'estero.

In tale giorno ed all'ora prefissata avevano di fatto inizio le operazioni di sopralluogo dell'immobile (vedi All.3).

In tale data presenziava alle operazioni [REDACTED] custode giudiziario nominato dal giudice ed il [REDACTED] che apriva l'appartamento consentendo l'accesso.

Si effettuavano ulteriori accertamenti presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo depositando istanza di ritiro dei titoli edilizi riferiti all'immobile oggetto di perizia;
- l'Agenzia delle Entrate, per acquisire le visure storiche e le planimetrie degli immobili pignorati;
- le Agenzie del settore immobiliare, per confrontare i prezzi di mercato degli immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli interessati dalla presente procedura esecutiva.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni interessati dalla presente procedura esecutiva sono costituiti dai seguenti lotti:

LOTTO N. 01: Immobile sito nel Comune di San Severo (FG) posto al piano secondo, di Via Stornara n°19, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 79, p.lla 1529, sub 70, Cat. A/3, classe 3, vani 5, Rendita € 503,55. Quota possesso ½ in regime di comunione dei beni.

LOTTO N. 02: Box auto sito nel Comune di San Severo (FG) posto al piano S1, di Via Deliceto 1BC, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 79, p.lla 1529, sub 28, Cat. C/6, classe 4, Superficie catastale 18 mq., Rendita € 68,79. Quota possesso ½ in regime di comunione dei beni.

Poiché il lotto 2 costituisce di fatto pertinenza dell'appartamento trattandosi del box ad esso annesso sito al piano interrato dello stabile, il sottoscritto ritiene accorpare i due lotti in unico lotto.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 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”

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale ed alla luce anche della certificazione notarile acquisita è emerso che la documentazione è conforme e completa rispetto a quanto richiesto.

QUESITO N. 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 la relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo”

Premesso che agli atti esiste una certificazione notarile del notaio dott. Rocco Mancuso di Foggia, redatta in data 25/03/2022, (All.4) ai sensi dell’art.567 comma 2° del C.P.C., il sottoscritto, nel riportarsi a tale relazione per la ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, provvede alla necessaria correzione ed integrazione esplicitando per ogni lotto le varie vicende traslative.

LOTTO N. 1 – App.to in Via Stornara n°19 – F° 79 -P.lla 1529 Sub 70

A tutto il 16.03.2022 (data della trascrizione dell’atto di pignoramento) l’immobile oggetto del

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] per la **quota di ½ cadauno della piena proprietà dell'intero in regime di comunione legale dei beni.**

LOTTO N. 2 – Box in Via Deliceto n°1BC – F° 79 -P.IIa 1529 Sub 28

A tutto il 16.03.2022 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento) l'immobile oggetto del

[REDACTED]
dell'intero in regime di comunione legale dei beni.

La **cronistoria** delle vicende traslative dell'immobile è la seguente:

In origine la piena proprietà del terreno su cui sono edificati gli immobili oggetto della presente procedura era intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] a loro pervenuto in virtù di atto a rogito Notar Francesco De Luca del 29.06.1978 trascritto a Foggia il 21.07.1978 al n. 67759 del registro particolare di attribuzione quota rogata da Tribunale di Foggia 07.07.1986 trascritta il 24.01.1986 al n. 210182 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT di San Severo al F. 79 pc. 7, che già in base a variazione n. 2459.1/2001 in atti dal 04.12.2001 tale particelle viene soppressa per dare origine anche alla pc. 930 dello stesso foglio 79. (vedasi visura storica di cui all'ALL.7)

In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Renato Di Biase del 14.02.2006 trascritto a Foggia il 17.02.2006 al n. 2800 del registro particolare il terreno distinto nel NCT al F. 79 pc. 930

[REDACTED]
rettificata da successiva n. 3077 del 23.02.2006. (vedasi visura storica di cui all'ALL.7)

In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Renato Di Biase del 14.02.2006 trascritto a Foggia il 23.02.2006 al n. 3077 del registro particolare in riferimento a precedente trascrizione n. 2800 del 17.02.2006 per rettificare il soggetto erroneamente [REDACTED]
[REDACTED]

In base a nota di variazione n. 205732.1/2007 in atti dal 17.04.2007 la pc. 930 del F. 79 viene soppressa per dare origine alla pc. 1529 la quale viene portata in carico a Partita 1. Con nota di Costituzione n. 1087.1/2007 in atti dal 04.07.2007 sulla stessa si rilevano accatastati fabbricati di nuova costruzione distinti anche nel NCEU al F. 79 pc. 1529/70 e 1529/28 regolarmente classati.

In virtù di atto a rogito Notar Renato Di Biase del 20.07.2007 trascritto a Foggia il 11.08.2007 al n. 13838 del registro particolare si rileva trascritto regolamento di condominio in favore di “Condominio Parco dei Principi lotto D” con sede in San Severo C.F. 93046580713 del quale ne sono parte anche gli stessi immobili oggetto della presente procedura distinti nel NCEU al F. 79 pc. 1529/28 e 1529/70.

In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Renato Di Biase del 30/07/2007 trascritto a Foggia il 24.08.2007 al n. 14467 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti al NCEU al F. 79 pc. 1529/28 e 1529/70. [REDACTED]

dell'intero in regime di comunione legale dei beni. (vedasi visuree storiche di cui agli allegati 5 e 6)

Su tali immobili gravano le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria reg. gen. N°21543 e registro particolare n° 3875 del 24.08.2007 a favore di

regime di comunione legale dei beni, giusto atto a rogito Notaio Renato Di Biase del 30.07.2007 per € 350.000,00 di cui € 140.000,00 per sorte capitale a seguito di mutuo della durata di 30 anni.

Pignoramento Immobiliare a registro generale n°6350 e registro particolare n°4990 del 16.032022 a favore [REDACTED]

[REDACTED] r la quota di ½ cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, con notifica Ufficiale Giudiziario di Foggia del 31.01.2022, sino alla concorrenza di € 141.953,01 oltre interessi e spese.

QUESITO N. 1 TER

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

Dall’esame della documentazione versata in atti vi è corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento.

QUESITO N. 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”

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva nonché da indagini fatte dal sottoscritto, non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.

QUESITO N. 1 QUINQUES

“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 di relativa annotazione”

Severo (FG) alla Via Stornara n°19 con unione in matrimonio del 16.03.1987.

Si allegano i certificati di residenza ed estratto dell’atto di matrimonio (All.20-21).

QUESITO N. 2

“all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”

Allo stato attuale non sono state riscontrate difformità circa l’identificazione dei beni oggetto di pignoramento elencati a pag.8 della presente relazione.

QUESITO N. 2 BIS

“alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 satellitare od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i”

Gli immobili in argomento costituiscono parte di due complessi di edilizia condominiale e parte di immobili isolati. Si allegano ortofoto e foto reperite da Google maps dove si evince che gli immobili pignorati sono posti in Stornara 19 e Via Deliceto n. 1BC.

Si esibiscono tali ortofoto degli immobili (All.12) e foto da Google Maps (All.13).

QUESITO N. 3

“alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione 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”

Dopo aver proceduto alle esatte misurazioni degli immobili oggetto del presente procedimento, non si sono riscontrate difformità tra le planimetrie autorizzate e quelle rilevate in fase di sopralluogo e sia con quelle catastali, e si rimanda agli allegati (All.8-9-10-11)

Nelle planimetrie di progetto approvato l’appartamento è indicato con il n°25 ed il box con il n°12.

In riguardo alle caratteristiche degli immobili si precisa che trattasi unità immobiliari siti in edificio condominiale avente struttura in cemento armato con solai di interpiano in laterocemento, pavimenti in gres porcellanato di buona qualità, rivestimento bagno e cucina in piastrelle di ceramica, porte interne ed esterne in legno, con dotazione di impianti elettrico, idrico e termico di tipo autonomo, pavimenti balconi e terrazzi in gres porcellanato da esterni.

L'appartamento è sito al secondo piano senza ascensore ed è munito di scala interna in legno per l'accesso dal secondo al terzo piano.

QUESITO N. 4

“alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinti 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”

Alla determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari pignorate si è pervenuti utilizzando il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

In esito alle indagini di mercato svolte in zona si è accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per metro quadro di superficie commerciale, in base al Borsino Immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate, per immobili di caratteristiche similari a quelli di cui trattasi, oscilla tra € 800 e 900 per abitazioni civili, e da 500 a 650 per box.

Fonti di informazione: Anche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia – Agenzie Immobiliari di San Severo – indagini di mercato dirette svolte nella zona in cui insiste l'immobile pignorato.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) degli immobili trattandosi di beni da vendersi mediante asta pubblica, si ritiene congruo assumere quale più probabile valore di mercato unitario per metro quadro di superficie commerciale quelli appresso indicati:

- € 850,00 per l'appartamento di Via Stornara 19 (in considerazione della sua buona esposizione e del buon livello di finitura e della mancanza di ascensore)
- € 600,00 per il box con accesso da via Deliceto n°1/BC.

LOTTO N. 1: Immobile sito nel Comune di San Severo (FG) posto al piano secondo e terzo, di Via Stornara n°19, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 79, p.lla 1529, sub 70, Cat. A/3, classe 3, vani 5, Rendita € 503,55. Quota possesso ½ in regime di comunione dei beni.

In considerazione della superficie commerciale, comprensiva dello spessore dei muri esterni cui va aggiunta la superficie del balconi e terrazzi pari ad ¼ e cioè 8,67 mq, si ha che il più probabile valore del lotto n. 01 è pari a:

$$\text{m}^2 93,44 \times \text{€/m}^2 850 = \text{€ } 79.424,00$$

in cifra tonda pari a € 79.400,00

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Appartamento	93,44 mq	€ 79.400,00	€ 79.400,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione dell'1% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto € 794,00
- Riduzione forfettaria per rinnovo APE: € 250,00
- Riduzione per spese condominiali insolute: € 4.310,00

Sommano: € 5.354,00

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinata è pari a € 74.046,00, **in cifra tonda € 74.000,00.**

Su tale immobile, unitamente a quello del lotto n°2, grava un mutuo residuo di € 140.000,00 a garanzia di un'ipoteca volontaria di € 350.000,00 giusto contratto di mutuo fondiario della durata di anni trenta a rogito del notaio Renato Di Biase del 30.07.2007 a favore di Bancapulia S.p.a.

LOTTO N. 2: Box auto sito nel Comune di San Severo (FG) posto al piano S1, di Via Deliceto 1BC, distinto al Catasto Fabbricati al foglio 79, p.lla 1529, sub 28, Cat. C/6, classe 4, Superficie catastale 18 mq., Rendita € 68,79. Quota possesso ½ in regime di comunione dei beni.

In considerazione della superficie commerciale, che è risulta di mq 116 comprensiva dei muri esterni, si ha che il più probabile valore del lotto n. 01 è pari a:

$$m^2 20,00 \times \text{€/m}^2 600 = \text{€ } 12.000,00$$

in cifra tonda pari a € 12.000,00

Valore intero dell'immobile pignorato e della quota di diritto a favore dell' esecutata:

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Box	20,00 mq	€ 12.000,00	€ 12.000,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- | | |
|---|-----------------|
| • Riduzione dell'1% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto | € 120,00 |
| • Riduzione per eventuali spese insolute ed altro: | € 380,00 |
| Sommano: | € 500,00 |

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinata è pari a € 11.500,00, **in cifra tonda € 11.500,00.**

Su tale immobile, unitamente a quello del lotto n°1, grava un mutuo residuo di € 140.000,00 a garanzia di un'ipoteca volontaria di € 350.000,00 giusto contratto di mutuo fondiario della durata di anni trenta a rogito del notaio Renato Di Biase del 30.07.2007 a

RIEPILOGANDO

Si riportano in tabella i valori stimati IN LOTTO UNICO e quelli di diritto dei beni staggiati:

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
Appartamento	93,44 mq	€ 74.000,00	€ 74.000,00
Box di pertinenza	20,00 mq	€ 11.500,00	€ 11.500,00
TOTALE VALORE LOTTO UNICO		€ 85.500,00	€ 85.500,00

QUESITO N. 4 BIS

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

La superficie commerciale degli immobili rilevati è quella indicata nella valutazione dei singoli lotti ai quali si rimanda.

Le pertinenze costituite da balconi e terrazzo sono considerate ad $\frac{1}{4}$ della superficie.

Essendo il box pertinenza dell'appartamento, si sono accorpati in unico lotto appartamento e box.

QUESITO N. 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 di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola”

Trattasi di immobili in regime di comunione tra i due esecutati e perciò non occorre alcuna separabilità.

QUESITO N. 6

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

Lotto	Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati catastali	Prezzo base
1/01	Appartamento ad uso civile abitazione ubicato in San Severo (FG) Via Stornara n°19 – Quota di possesso ½ in comunione dei beni tra entrambi i coniugi	Superficie commerciale: mq.93,44 compreso balconi	Via Stornara a Nord -Est altra unità immobiliare della M.I.B srl a Sud-Est vano scala a Nord Ovest	Foglio 79 p.lla 1529 sub 70 cat. A/3 cl.3 vani 5 Superficiecatastale totale: 93,44 mq Rendita € 503,55	€ 74.000,00
1/02	Box Garage- sito in San Severo (FG) alla via Deliceto n°17BC quota di possesso ½ in comunione dei beni tra i coniugi	Superficie commerciale di mq.20 di cui superficie netta utile interna di mq.18 con soppalco interno	Via Giuseppe Mazzini a Sud-Ovest; Traversa di Via Mazzini a Sud Est, Via S. Cirillo a Nord Est	Foglio 79 p.lla 1529 sub 28 Cat. C/6 classe 4 sup.catastale mq.18 Rendita € 68,79	€ 11.500,00
	TOTALE				€ 85.500,00

QUESITO N. 7

“alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni”

L'abitazione ed il box sono in possesso dei Coniugi [REDACTED] e [REDACTED] cui sono intestate le utenze e l'IMU e la Tari.

L'assenza degli stessi dall'Italia non ha consentito di reperire né le bollette né i pagamenti Tari ed IMU.

QUESITO N. 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 limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l’eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l’incidenza sul valore di stima”

A tutt’oggi non risultano altre formalità o altri vincoli od oneri gravanti sul bene e di diritti reali di terzi, ad eccezione dell’ipoteca a favore della BANCA per l’appartamento ed il Box.

QUESITO N. 9

“all’accertamento dell’esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”

[REDACTED] di San Severo apprendendo che dall’ultimo consuntivo vi è morosità di € 3.929,22 al 31/12/2023 oltre € 50,00 per ogni mese nell’anno 2024.

QUESITO N. 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 di pertinenza di fabbricati”

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica delle varie unità immobiliari pignorate, oggetto della presente procedura esecutiva, si inoltrava richiesta di accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del comune di San Severo relativi alla richiesta di Concessioni Edilizie e di eventuali varianti.

Non risultano difformità tra le planimetrie assentite e quelle realizzate.

Tuttavia il condominio ha avuto un regolare P.D.C. per la realizzazione di pratica attivata di ECO-SISMABONUS e con lavori iniziati e cantiere sospeso per indagini in corso della Procura, di cui allo stato non ci è stato possibile ricevere notizie più dettagliate.

QUESITO N. 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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria”

Non essendo abilitato il sottoscritto ha contabilizzato nelle decurtazioni l’aggiornamento dell’APE la cui spesa è stata defalcata dal valore del singolo bene.

Peraltro, allo stato, in mancanza di accesso alla caldaia sul terrazzo, non è possibile redigere tale aggiornamento.

QUESITO N. 11 a)

“accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell’elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti”

Gli immobili risultano regolarmente accatastati

QUESITO N. 11 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”

Nel corso degli accertamenti peritali si è constatato che le attuali unità immobiliari oggetto del presente lotto risultano conformi a quelle depositate agli atti del Catasto.

QUESITO N. 11 c)

“accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa”

Gli immobili di cui al presente procedimento di esecuzione immobiliare sono stati tutti costruiti nell'anno 2008 con lavori iniziati in data 29/03/2006 ed ultimati il 19.09.2008.

Successivamente ha ottenuto P.D.C. N°48 del 27/02/021 per lavori di ECO-SISMABONUS per i quali, a seguito di indagini della Procura, il cantiere è stato sospeso.

Dal progettista e direttore lavori di tali lavori ho appreso che sono stati stanziati delle somme ma non c'è stato ancora alcuna riscossione per le indagini in corso della Procura che non sono state ancora chiuse a tutt'oggi.

Per cui l'eventuale aggiudicatario dovrà essere aggiornato su tale situazione **senza alcuna pretesa nei confronti della Curatela fallimentare.**

QUESITO N. 11 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”

Dall'analisi della documentazione ricevuta dal Comune di San Severo, gli immobili oggetto di pignoramento risultano realizzati in base a regolare Permesso di Costruire n°46 del 20/03/2006 e vi sono conformità tra la planimetria assentita dal titolo abilitativo allo stato attuale dei luoghi.

QUESITO N. 11 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"

Per quanto innanzi relazionato, non esistono opere abusive.

QUESITO N. 11 f)

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

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali"

Non trattasi né di edilizia convenzionata, né di immobili ad uso industriale, né di terreno.

QUESITO N. 12

"alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n 199 per 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 all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita"

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito.

Ritenendo di aver adempiuto al compito affidato il sottoscritto rilascia in fede la su estesa relazione.

Foggia, 25/07/2024

Il C.T.U. ESPERTO
(Dott. ing. Alberto de VITO)



gfmplanet foggia - Cerca con Google

GFMplanet

Provincia di Foggia | Sportello Telematico

https://sportellotelematico.provincia.foggia.it/gfmplanet/?token=NULLNULLNULL&htmlstyle=provfoggia&map=pai

Sportello Telematico Polifunzionale
Provincia di Foggia

Catasto ortofoto

Trova luogo o indirizzo

Cerca particella

San Severo Sez 79 1529

2257

Maxar, Microsoft

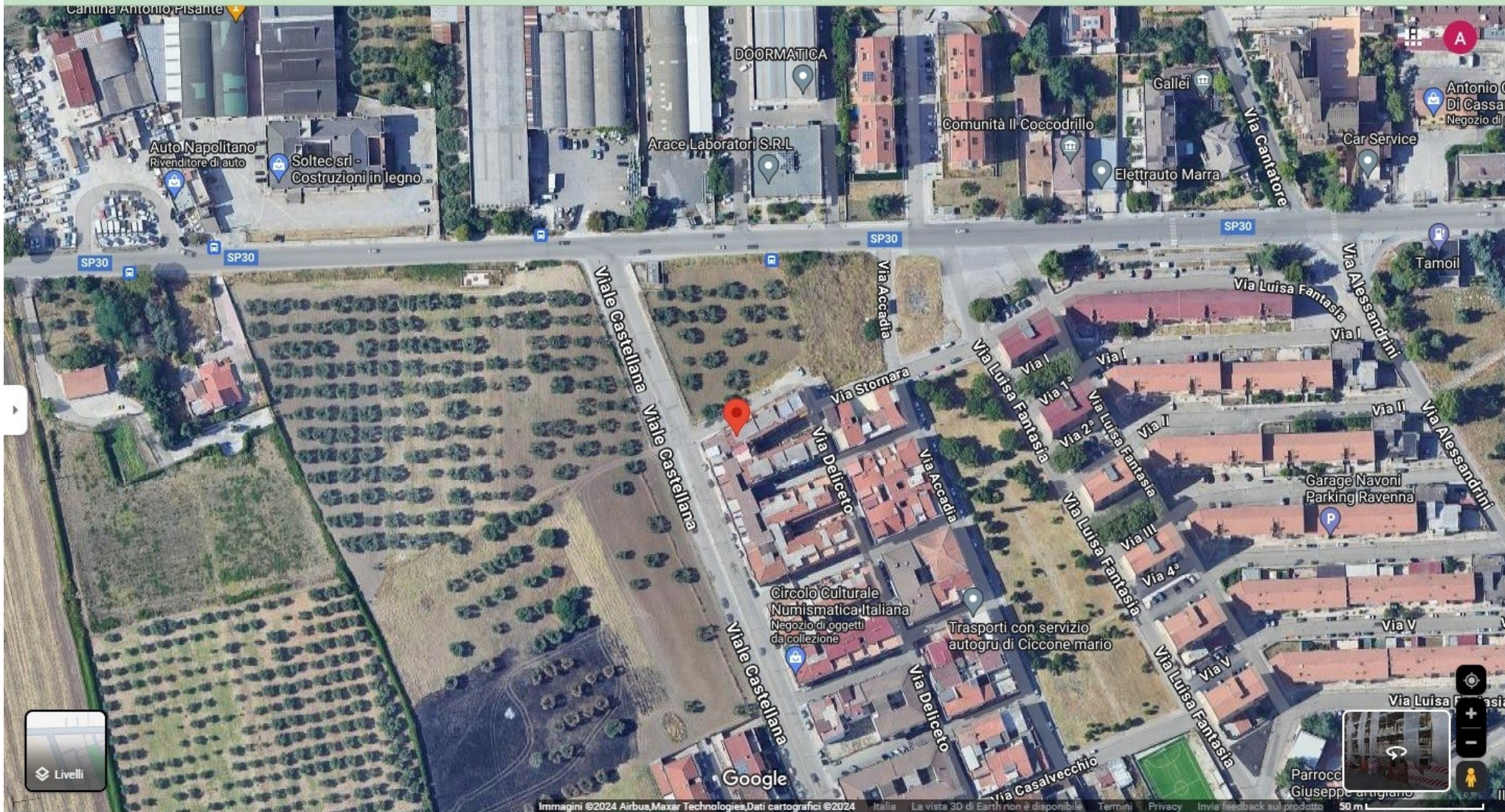
Cerca

34°C Soleggiato

17:49

25/07/2024

Firmato Da: ALBERTO DE VITO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2fe68c24016b99550986b8a10a7ed14d

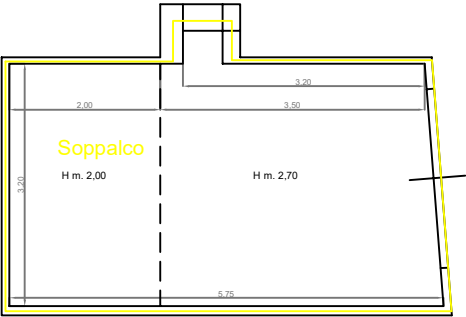


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
BOX

Scala 1:100

altra u.i.

altra u.i.



area di manovra

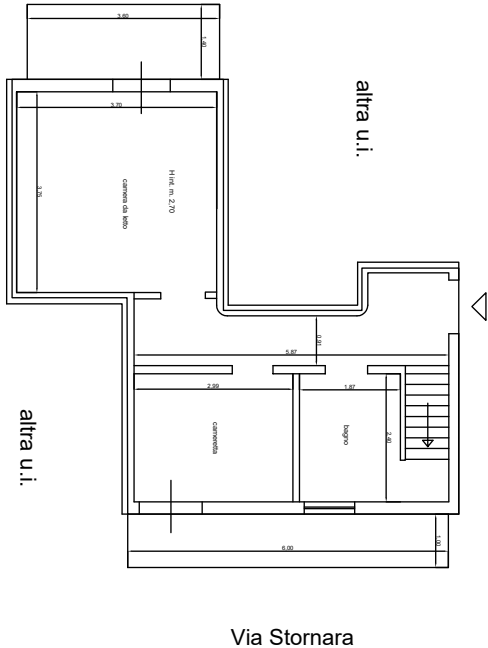
altra u.i.

Superficie lorda =mq 20,00
Superficie netta =mq.18,00



PIANO SECONDO

Scala 1:100

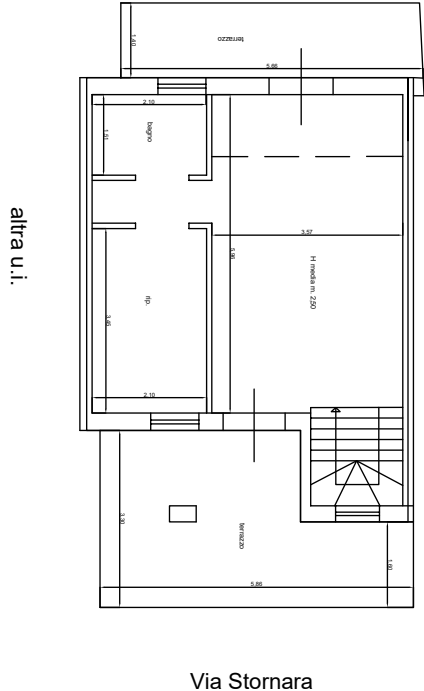


Superficie Lorda = mq. 41,65
 Superficie Netta = mq. 33,30
 Superficie Balconi= mq. 11,16

Superficie Commerciale =mq. 44,44

PIANO TERZO

altra u.i.



Superficie Lorda = mq. 43,12
 Superficie Netta = mq. 33,30
 Superficie Balconi= mq. 23,52

Superficie Commerciale =mq. 49,00

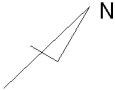
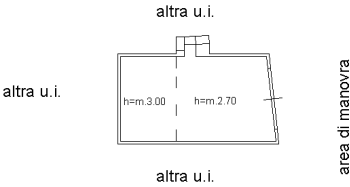
Superficie Commerciale totale =mq. 93,44

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0287844 del 04/07/2007 Planimetria di u.i.u. in Comune di San Severo Via Deliceto	
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 79 Particella: 1529 Subalterno: 28	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
(H.m.=2.85m) BOX

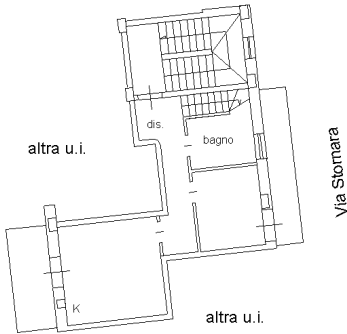


Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0287844 del 04/07/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di San Severo
Via Stornara civ. 19
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 79
Particella: 1529
Subalterno: 70

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO SECONDO
(H.int. m.2.70)



PIANO TERZO
(H.m. m.2.50)

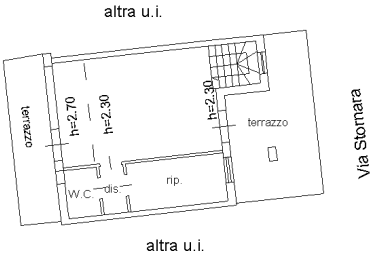




Foto 1: Vista esterna dell'immobile di Via Stornara n°19.



Foto 2: Citofono di Via Stornara 19.





Foto 3: Ingresso dalla scala condominiale.



Foto 4: Corridoio.





Foto 5: bagno.



Foto 6: Interno bagno.





Foto 7: Cameretta.



Foto 8: Cameretta.





Foto 9: Balcone.



Foto 10: Balcone.



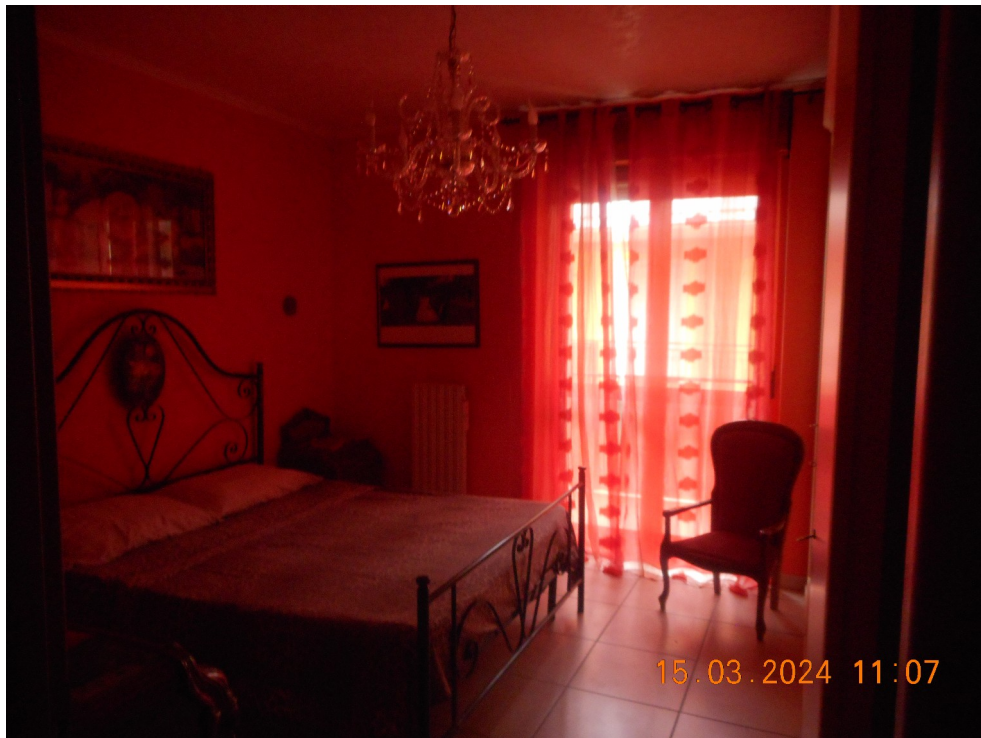


Foto 11: Camera da letto.



Foto 12: Camera da letto





Foto 13: Corridoio.



Foto 14: Vano scalinata interna.





Foto 15: vano scalinata interna.



Foto 16: Ingresso mansarda





Foto 17: Cucina.



Foto 18: Disimpegno.





Foto 19: Camera.



Foto 20: Bagno.





Foto 21: Balcone.



Foto 22: terrazzo.





Foto 23: Ingresso rampa locale box di Via Deliceto 1BC.



Foto 24: Rampa.





Foto 25: Ingresso locale box.



Foto 26: Ingresso locale box





Foto 27: Interno box.



Foto 28: Interno box

