

Dott. Agr. Francesco Nardelli
Via Rosati, 20 71121 Foggia
Tel/Fax 0881770240
E-mail: narfranco@tiscali.it
PEC: dott.fnardelli@epap.sicurezza postale.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 364/2019 R.G. Es.

Giudice

Dott.ssa Stefania Rignanese

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITORE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 19/10/2021

L'esperto d'Ufficio
dott. agr. Francesco Nardelli



Tribunale di Foggia
III Sezione Civile

G. E. Dott. Stefania Rignanese

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da
contro

N. 364/2019 R.G.Es.

PREMESSA

Lo scrivente dott. agr. Francesco Nardelli, con studio in Foggia alla via Rosati n. 20, con ordinanza del Giudice dott. Claudio Caruso del 19/05/2020 veniva nominato CTU della procedura in oggetto ed accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in data 23/12/2020 con termine di giorni 90 per il deposito della relazione peritale. A seguito dell'emanazione dell'art. 54 ter del DL 18/2020, conv. in L. 27/2020, il Giudice dava atto della sospensione della procedura esecutiva de quo fino al 30/6/2021. Con Sua ordinanza del 6/7/2021 disponeva la ripresa delle operazioni concedendo termine fino al 20/10/2021.

I quesiti posti sono:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo 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 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;

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

1 ter) alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca



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

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

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

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

2 bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni* in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel



corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

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

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

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

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale*, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti 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 ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento



dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia 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 delle loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 esso sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

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

A seguito dell'esame della documentazione agli atti e dell'acquisizione in Catasto delle visure e delle mappe, lo scrivente comunicava a mezzo PEC alla parte costituita e a mezzo lettera raccomandata a/r alla parte esecutata che il giorno 05/07/2021 si sarebbe recato in Foggia per visionare gli immobili oggetto di valutazione. A seguito della mancata presenza dell'esecutato in tale data lo scrivente ha provveduto ad inviare una nuova comunicazione del sopralluogo in data 14/07/2021 ed anche in questo caso non ha



potuto visionare l'immobile stante l'assenza dell'esecutato. Altri accessi informali hanno dato esito negativo. Ha comunicato quanto sopra al Giudice che ha provveduto a nominare il custode nella persona dell'Avv. Ottavia Corvino e in data 22/09/2021 ha provveduto ad eseguire il sopralluogo rilevando i dati necessari per la stima dell'immobile.

Ulteriori accertamenti ha effettuato presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia (FG) per verificare la regolarità urbanistica degli immobili in questione e acquisire la documentazione tecnica ivi depositata;
- l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva.

A seguito di quanto sopra ha redatto la seguente

RELAZIONE PERITALE

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 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;

La documentazione indicata nel quesito è agli atti ed è completa.

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



Il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al debitore esecutato

ai proprietà, coniugi in regime di comunione dei beni, con atto di compravendita del 6/11/2007 per notaio _____ rep. n. 9216/4767, trascritto a Foggia il 09/11/2007 ai nn. 27518/18145, nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/11/2007 (n. 18145.1/2007), all'epoca così distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia:

- F. 96 p.lla 8280 sub. 55 Via Ferdinando Villani n. 56, p. 3°, ctg A/3, cl. 4, vani 5, R.C. Euro 555,19.

L'immobile è pervenuto a _____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ coniugi in regime di comunione dei beni, nella originaria consistenza, da _____ nato a _____ il _____ on atto di compravendita del 31/10/1978 per notaio _____ trascritto il 28/11/1978 ai nn. 16625/73239, all'epoca riportato in Catasto al foglio 96, p.lla 7770 sub. 10.

Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:

Negli atti del Catasto Fabbricati l'immobile è riportato all'attualità in ditta _____

_____ nato a _____ il _____ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:

- F. 96 p.lla 8280 sub. 55 Via Ferdinando Villani n. 56, p. 3°, ctg A/3, cl. 4, vani 5, sup. catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 94 mq, R.C. Euro 555,19.

All'impianto meccanografico del 30/06/1987 l'immobile era riportato in Catasto in ditta _____

_____ nato a _____ il _____ e _____ nata a _____ il _____ con i seguenti dati:

- F. 96 p.lla 7770 sub.10, Via Ferdinando Villani n. 56, p. 3°, ctg A/3, cl. 4, vani 5, R.C. L. 2.330.

Successivamente sono state riportate le seguenti variazioni:

alla data del 01/01/1992, per variazione del quadro tariffario

- F. 96 p.lla 7770 sub.10, Via Ferdinando Villani n. 56, p. 3°, ctg A/3, cl. 4, vani 5, R.C. L. 1.075.000.

alla data del 09/012/2004, prot. FG 0267285 variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 29768.31/2004)



Dott. Agr. Francesco Nardelli
Via Rosati, 20 71121 Foggia
Tel/Fax 0881770240
E-mail: narfranco@tiscali.it
PEC: dott.fnardelli@epap.sicurezza postale.it

- F. 96 p.lla 8280 sub. 55 Via Ferdinando Villani n. 56, p. 3°, ctg A/3, cl. 4, vani 5, R.C.
Euro 555,19.

alla data del 28/08/2013, variazione – superfici art. 14 DL 201/2011

- F. 96 p.lla 8280 sub. 55 Via Ferdinando Villani n. 56, p. 3°, ctg A/3, cl. 4, vani 5, sup.
catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 94 mq, R.C. Euro 555,19.

Quesito n.1ter 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*;

Negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione vi è corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili.

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;

Alla data del 21/09/2021, per quanto accertato per via telefonica, stante le problematiche relative alla pandemia in atto, non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile presso il Tribunale di Foggia.

Quesito n.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;

L'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio del Comune di Foggia – anno

Atto n. 93 parte II serie A risulta che il giorno _____ contrassero matrimonio in Foggia:

a)Sposo -

b)Sposa –

Annotazioni: Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio contro scritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Foggia in data _____ n. 6605/2018, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui sopra.

V.si l'allegato certificato.

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;

L'immobile oggetto dell'esecuzione è ubicato nel Comune di Foggia ed è costituito da un appartamento per civile abitazione con accesso da via Ferdinando Villani n. 56, tramite piccolo androne e scala condominiale, privo di ascensore, posto al terzo piano, con ingresso a sinistra sul pianerottolo di arrivo. E' composto da tre vani, corridoio, cucina, bagno e ripostiglio, della superficie coperta di mq. 94 circa, oltre balconi.

Confina con via Ferdinando Villani, via Corona, vano scala, proprietà salvo altri.

Nel Catasto Fabbricati è riportato in ditta _____ nato a _____ a il _____, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, con i seguenti dati:

- F. 96 p.la 8280 sub. 55 Via Ferdinando Villani n. 56, p. 3°, ctg A/3, cl. 4, vani 5, sup. catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 94 mq, R.C. Euro 555,19.

Quesito n. 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;

L'Allegato "Sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari", riporta il compendio immobiliare, comprendente i beni in accertamento, e le mappe catastali.

Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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;

L'immobile oggetto dell'esecuzione è ubicato nel Comune di Foggia ed è costituito da



un appartamento per civile abitazione con accesso da via Ferdinando Villani n. 56, tramite androne e scala condominiale, non dotato di ascensore, posto al terzo piano, con ingresso a sinistra sul pianerottolo di arrivo. L'appartamento fa parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, costituito da locali al piano terra ed appartamenti ai piani superiori. Il fabbricato è stato realizzato in struttura mista con copertura piana.

E' composto da tre vani, corridoio, cucina, bagno e ripostiglio, della superficie coperta di mq. 94 circa, oltre balconi della superficie di mq. 7 circa, per una superficie lorda commerciale di mq. 96 circa. L'altezza interna è di circa m. 3,00.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle di ceramica in tutti gli ambienti; il bagno risulta piastrellato a tutta altezza. Gli ambienti presentano le pareti interne intonacate e tinteggiatura a effetto spatolato.

Gli infissi interni sono in legno tamburato di discreta qualità. Quelli esterni sono in alluminio con vetrocamere, zanzariere e tapparelle. La porta di accesso è blindata. Nel complesso di buona fattura.

L'appartamento è dotato di impianti idrico e fognante e di impianto autonomo di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas, oltre a due climatizzatori a parete.

Il fabbricato all'esterno risulta intonacato e tinteggiato, nel complesso in normale stato di conservazione e manutenzione.

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

4.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il “ più probabile valore di mercato” che verrà ricercato con metodi “diretti (sintetici)”.

Ai fini, quindi, della determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo con riferimento a parametri tecnici unitari.



Il procedimento sintetico si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, dei quali si evidenziano tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e gli eventuali vincoli su di essi esistenti; dalla scala formata dei prezzi noti dei beni analoghi si determina il valore di mercato dell'immobile in esame da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala dei valori che presenta maggiori analogie.

Per il procedimento di stima sintetico-comparativo il parametro tecnico unitario di riferimento scelto è per i terreni il metro quadrato e per i fabbricati il metro quadrato di superficie lorda, comprensiva cioè di quella occupata dai muri perimetrali e dalle tramezzature.

Le caratteristiche tecniche prese in considerazione sono le seguenti:

Per i fabbricati:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensione degli immobili;
- estrinseche: ubicazione e vie di comunicazione, servizi della zona, qualità urbanistico-sociale e ambientale.

4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti transattivi riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima.

Le indagini sono state svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, Comune di Foggia, nonché presso agenzie immobiliari di Foggia, professionisti del settore, colleghi operanti in zona, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive.

I dati desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente ai fabbricati in Foggia per l'anno 2020 - 2° semestre, riportano:

- zona semicentrale C4 “Via Vittime Civili, via Candelaro, via Sant’Alfonso de’ Liguori”: abitazioni civili €/mq 900/1150; abitazioni di tipo economico €/mq 600/850 ;
- zona periferica D9 “Via Napoli, rione Biccari, via Lucera, via San Severo, viale Candelaro”: abitazioni civili €/mq 1050/1200; abitazioni di tipo economico €/mq 700/850.

Si indicano di seguito i prezzi praticati nel comune di Foggia relativi ad alcuni atti di compravendita, riguardanti appartamenti per civile abitazione :



Atto in data 11/09/2020 Reg. Part.12179, abitazione di tipo economico al Rione dei Preti n.34 F. 79 p. 172 sub 9, 675,68/mq.

Atto in data 02/11/2020 Reg. Part.15663, abitazione di tipo economico alla via C. Marchesi n. 32 F.79 p.1507 sub 40, 641,98 €/mq.

Atto in data 10/11/2020 Reg. Part.16215, abitazione di tipo economico alla Via Corona n.67 F.96 p.8280 sub14, 937,5 €/mq.

Atto in data 28/05/2021 Reg. Part.10020, abitazione di tipo economico al Viale Dauno n. 4, F.96 p. 7779 sub 34, 714,29 €/mq.

4.3)Il più probabile valore dell'immobile

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, lo scrivente ritiene che il più probabile valore di mercato risulti per i fabbricati di abitazione per quanto detto in precedenza intorno ad €/mq 700/800 di superficie lorda.

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile pignorato si può così determinare:

-fabbricato ad uso abitativo:

mq 96 x 700 €/mq = € 67.200,00

Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:

Fabbricato ad uso abitativo

-riduzione del 3% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione

€ 67.200,00 x 3% = € 2.016,00

-riduzione per spese condominiali insolute -----

-spese per opere edilizie necessarie alla divisione -----

-rilascio certificazione impianti € 500,00

-spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione

Urbanistica-Edilizia e Catastale € 2.500,00

-stato d'uso e di manutenzione -----

-stato di possesso -----

-riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo -----

Importo a correzione della stima € 5.016,00

Valore di mercato corretto dell'abitazione € 62.184,00

Più probabile valore complessivo del Lotto arr. € 62.200,00

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;

In riferimento all'Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la superficie commerciale dell'intero immobile è così determinata:

	altezza H (m)	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Superf. Commer. ragguagliata (mq)
- fabbricato di abitazione	3,00	94	1,00	94
- balconi		7	0,30	2
			Totale	96

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 del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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 UNICO

Comune di Foggia Via Ferdinando Villani n. 56

Consistenza:

Quota 100/100 di appartamento per civile abitazione al terzo piano senza ascensore, facente parte di un fabbricato a quattro piani fuori terra, della superficie lorda commerciale di mq 96, di classe energetica "G";

Confini:

Confina con via Ferdinando Villani, via Corona, vano scala, proprietà .
salvo altri

Dati catastali:

Nel Catasto Fabbricati l'immobile è così individuato:

- F. 96 p.lla 8280 sub. 55 Via Ferdinando Villani n. 56, p. 3°, ctg A/3, cl. 4, vani 5, sup. catastale totale 102 mq, totale escluso aree scoperte 94 mq, R.C. Euro 555,19.

Prezzo base: € 62.200,00



Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato che vi risiede.

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;

Non risultano oneri condominiali insoluti.

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;

A seguire verranno riportati sul bene immobile pignorato le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti.

- Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 09/11/2007 ai nn. 27519/4918, a favore di

con sede in e contro nato a

Durata 30 anni. Atto notaio rep. 9217/4768 del 06/11/2007. Quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- Atto esecutivo o cautelare trascritto il 02/10/2019 ai nn. 20614/15528, nascente da verbale di pignoramento immobili del 26/08/2019 - Atto giudiziario emesso da Tribunale di Foggia, rep. 4477, a favore della



contro nato a Quota dell'intero in piena proprietà di abitazione di tipo economico in Foggia al foglio 96 particella 8280 sub. 55.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di Foggia a seguito di istanza del ctu del 12/04/2021, protocollata in data 13/04/2021 non è stata rintracciata alcuna documentazione relativa all'immobile. Il tecnico comunale preposto allo sportello SUE che si era impegnato a comunicare quanto sopra a mezzo PEC a tutt'oggi non vi ha provveduto.

Nell'atto di c/v del Notaio del 31/10/1978 n. 67733/2790, reg. il 17/11/1978 al n. 5345, trascritto a Foggia il 28/11/1978 ai n.ri 16625/73239 intercorso tra e coniugi

l'immobile è così riportato:

“Piccolo appartamento di casa per abitazione di vecchissima costruzione e in cattive condizioni di abitabilità e statiche da ripararsi urgentemente e radicalmente, allo stato attuale abbandonato, sito in Foggia con ingresso comune alla via F. Villani n. 56 e posto al terzo piano con porta a sinistra salendo e composto di tre vani oltre gli accessori”

Quanto precede lascia presumere che l'immobile sia stato realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967.

Quesiti 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 essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificarne i costi occorrenti;
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le



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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia 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 delle loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 esso sovraordinati e dai regolamenti locali.



Per l'appartamento in questione il tecnico abilitato ha predisposto l'A.P.E allegato alla presente, classificando il fabbricato in Classe Energetica "G".

a) Il fabbricato d'abitazione risulta accatastato.

b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato che la planimetria presentata in Catasto non risulta conforme allo stato dei luoghi per variazioni di distribuzione interna consistente nella demolizione di due tramezzature e creazione di piccolo ripostiglio. Inoltre si è constatato che erroneamente nella planimetria risulta riportato un terrazzo a livello nel mentre sono presenti due balconi con affaccio su Via F. Villani. Pertanto è necessario presentare un nuovo DOCFA in Catasto con la planimetria aggiornata, per un costo presumibile di € 500,00 per spese tecniche e catastali.

c) Trattasi di fabbricato di vecchissima costruzione, presumibilmente realizzato antecedentemente il 1° settembre 1967, per il quale non è stata reperita alcuna documentazione presso il Comune di Foggia.

d) Vedasi punto c) che precede.

e) Come evidenziato risultano delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, presumibilmente realizzate successivamente alla presentazione dell'accatastamento. Al fine della regolarizzazione è necessario presentare al Comune di Foggia la CILA in sanatoria per un costo presuntivo di € 2000,00 per sanzioni e spese tecniche.

f) Non riguarda il caso in esame.

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 trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La problematica non riguarda il caso in esame.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

a) Tipologia dei beni

Consistenza:

Quota 100/100 di appartamento per civile abitazione al terzo piano, senza ascensore,



originaria consistenza, da nato a _____, con
atto di compravendita del 31/10/1978 per notaio _____, trascritto il 28/11/1978
ai nn. 16625/73239, all'epoca riportato in Catasto al foglio 96, p.lla 7770 sub. 10.

f) Eventuale stato di proprietà

Il debitore esecutato è proprietario dell'immobile.

g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo

- **Ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
iscritta il 09/11/2007 ai nn. 27519/4918, a favore di**

_____ con sede in _____ contro _____ nato a _____

Durata 30 anni. Atto notaio _____ rep. 9217/4768 del 06/11/2007. Quota
dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni.

- **Atto esecutivo o cautelare trascritto il 02/10/2019 ai nn. 20614/15528**, nascente da
verbale di pignoramento immobili del 26/08/2019 - Atto giudiziario emesso da
Tribunale di Foggia, rep. 4477, a favore della _____ e

contro _____ nato a _____ Quota dell'intero in piena
proprietà di abitazione di tipo economico in Foggia al foglio 96 particella 8280 sub. 55.

h) Stato di occupazione

Il bene è nella disponibilità dell'esecutato.

i) Regolarità edilizio-urbanistiche

- Trattasi di fabbricato di vecchissima costruzione, presumibilmente realizzato
precedentemente il 1° settembre 1967, per il quale non è stata reperita alcuna
documentazione presso il Comune di Foggia.

- Risultano delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale,
presumibilmente realizzate successivamente alla presentazione dell'accatastamento. Al
fine della regolarizzazione è necessario presentare al Comune di Foggia la CILA in
sanatoria per un costo presuntivo di € 2000,00 per sanzioni e spese tecniche.

l) Conformità catastale

Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato che la planimetria
presentata in Catasto non risulta conforme allo stato dei luoghi per variazioni di
distribuzione interna consistente nella demolizione di due tramezzature e creazione di
piccolo ripostiglio. Inoltre si è constatato che erroneamente nella planimetria risulta
riportato un terrazzo a livello nel mentre sono presenti due balconi con affaccio su Via
F. Villani. Pertanto è necessario presentare un nuovo DOCFA in Catasto con la
planimetria aggiornata, per un costo presumibile di € 500,00 per spese tecniche e



Dott. Agr. Francesco Nardelli
Via Rosati, 20 71121 Foggia
Tel/Fax 0881770240
E-mail: narfranco@tiscali.it
PEC: dott.fnardelli@epap.sicurezza postale.it
catastali.

m) L'abitabilità e l'agibilità

Gli accertamenti eseguiti presso il Comune non è stata reperita alcuna documentazione riguardante il fabbricato in oggetto.

n) Valore a base d'asta

Lotto Unico: € 62.200,00.

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 19/10/2021

L'esperto d'Ufficio

dott. agr. Francesco P. Nardelli

ALLEGATI:

- n. 2 verbali di sopralluogo;
- n. 10 fotografie;
- sovrapposizione ortofoto e catastale;
- documentazione catastale e planimetria stato attuale;
- richiesta accesso agli atti Comune di Foggia;
- APE;
- quotazioni OMI;
- estratto atto di matrimonio.

Foggia 19/10/2021

L'esperto d'Ufficio

dott. agr. Francesco P. Nardelli

