

TRIBUNALE DI FOGGIA

n° 64/15 R.G.ES.
udienza del 09/05/2017

Esecuzione Immobiliare promossa da

Italfondario spa

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.
dott.ssa S.RIGNANESE

FOGGIA, 28/02/2017

Il C.T.U.
dott. prof. Luigi Miele
agronomo



S O M M A R I O

- 1.- PREMESSA E QUESITI-
- 2.- RISPOSTE AI QUESITI-
- 3.- CONSIDERAZIONI-
- 4.- CONCLUSIONI-
- 5.- ALLEGATI:
 - VISURE CATASTALI -
 - AEREOFOTO-
 - ESTRATTI DI MAPPA-
 - CERTIFICATO ENERGETICO -
 - VERBALE DI SOPRALLUOGO-



1)- PREMESSA E QUESITI-

Io dott. agronomo Luigi Miele, iscritto all'albo dei dottori agronomi della Provincia di Foggia al N° 138, residente a Foggia in Via Luigi Sturzo 5, con decreto della S.V.I. in data 05/07/2016 venivo nominato esperto per la stima dell'esecuzione emarginata e per tale motivo venivo convocato all'udienza del 04/10/2016 per la proposizione dei quesiti e il giuramento di rito.

In detta udienza, previo giuramento di rito, mi sottoponevate i seguenti quesiti:

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

1)-al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

1)-bis: alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli atti;

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 (fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1)- quater - alla verifica della sussistenza omissis.....operazioni peritali;

1)- quinquies - alla verifica del regime.....omissis.....relativa annotazione;

2)- all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;



- 2)- bis - *alla esatta individuazioneomissis.....del bene staggito;*
- 3)-*alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi.....omissis.....*
- 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 omissis..... ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 5)- *alla verifica in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla comoda separabilità omissis al fatto che detta quota sia venduta da sola;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.*
- 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, con l'indicazione, se occupati da terzi,..... omissis.....a quello risultante dalle precedenti locazioni;*
- 8)-*all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche..... omissis.....sul valore di stima;*
- 8)-*all'accertamento dell'esistenza delle formalità,omissis.....incidenza sul valore di stima;*
- 9)-*all'accertamento omissis non opponibili acquirente;*
- 10)- *alla verifica, se abilitato, omissis se pertinenza del fabbricato;*
- 11)- *alla verifica, se abilitato, ovvero,...omissis....le eventuali procedure espropriative;*
- 12)- *alla verifica della sussistenza....omissis..... prima che sia disposta la vendita.*



Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., comunicavo alle parti, con invito a mezzo raccomandata A/R e PEC, di aver fissato per il giorno 31/10/2016, alle ore 09,30 la data dell'inizio delle operazioni peritali con appuntamento innanzi all'immobile oggetto di esecuzione in Via Belgio 2 Orta Nova.

In detta data l'esecutata mi consentì l'accesso all'immobile a mezzo del proprio coniuge, in quanto l'esecutata è allettata per distrofia muscolare.

In tale occasione provvedevo a fare un servizio fotografico, dopo aver verificato la rispondenza dei luoghi a quelli dell'esecuzione.

Fatte le indagini, esperiti i sopralluoghi, sono in grado di redigere la presente:

RELAZIONE TECNICA

2.- RISPOSTE AI QUESITI

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

1) - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

La documentazione risponde ai dettati dell'art. 567 comma 2, c.p.c. e risulta completa di tutti i passaggi del bene sottoposto ad esecuzione forzata nel ventennio precedente.

1) - bis: alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già agli atti;



Il bene è pervenuto all'esecutata _____, in regime di separazione di beni, con atto del Notar Bruno Di Carlo il 18/05/2006 trascritto a Foggia il 24/05/2006 al n° 12535 R.G. dalla sig.ra _____

Alla sig.ra _____ il bene è pervenuto, per acquisto dal Sig. _____ il _____ trascritto a Foggia 18/01/1997 al n° 1257 R.G., quale bene personale .

Nel ventennio precedente al pignoramento sono avvenute le seguenti formalità:

- il 28/04/1992, concessione edilizia in sanatoria;
- il 24/05/5006 iscrizione ipotecaria volontaria, a favore del Sanpaolo Banco di Napoli di mutuo di €. 208.000,00.

Il sig. _____ il 28/04/1992.

Vi è corrispondenza tra i dati catastali riportati nel pignoramento e e quelli nella nota di trascrizione.

Non vi sono altre procedure esecutive gravati sul medesimo immobile.

Non vi sono convenzioni matrimoniali che limitano il pieno possesso del bene.

2) - *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*

a) Abitazione di tipo economico – A/3 Cl. 3 – 4,5 vani – Piano Uno - ubicato nel comune di Orta Nova (FG), in Via Belgio 2, al Catasto fabbricati al foglio 23 particella 2118 sub 11 interno 6, intestato a _____

proprietaria per 1/1.

Confina con:

Vano scala, Via Spagna, proprietà eredi _____, proprietà _____

2) - *bis- alla esatta individuazioneomissis..... del bene staggito;*

Il bene è stato individuato anche con ortofoto e riportato in allegato.



3) - *alla descrizione analitica dei beni,omissis.....adeguamento;*

Il bene consta di un vano cucina con cucinino, un soggiorno ampio , una cameretta , un bagno e una camera da letto, oltre ad un ripostiglio sulla parte terminale del corridoio.

L'altezza utile è di metri 3,00, le rifiniture sono buone e l'interno, così come l'esterno, è ben mantenuto.

Non vi sono costi aggiuntivi di adeguamento ai sensi della 37/08.

Non sono stato autorizzato dalla parte ad effettuare foto nè interne nè esterne.

4)-*alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato.....omissis.....tossici o nocivi;*

Il bene è stato stimato utilizzando il metodo della comparazione diretta sulla scorta dei prezzi di mercato di beni analoghi di recente contrattazione, noti al sottoscritto, e successivamente rapportati ai valori desunti dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio.

Dalle indagini effettuate è risultato un più probabile valore di mercato di €. 950,00 /mq. mentre dall'osservatorio OMI un valore massimo di €. 850,00 /mq.

Lo stato di conservazione, di manutenzione e la recente ristrutturazione dell'immobile con rifiniture di una certa importanza, porta il sottoscritto a ritenere più equa la valutazione di €. 950,00 /mq., per cui:

Abitazione di tipo economico 120 mq. x 950,00 €/mq. = €. 114.000,00.

Sull' immobile staggito gravano le seguenti formalità:

- atto unilaterale d'obbligo del 28/04/1992 di asservimento per la sanatoria della concessione edilizia;

- Ipoteca volontaria n. 15323 del 24/05/2003 a favore del Sanpaolo Banco di Napoli spa con sede in Napoli alla Via Toledo 177 e contro _____ per la quota di 1/1 della piena proprietà per €. 104.000,00 della durata di anni 20.



Non vi sono immobili relativi a procedure esecutive riunite.

Più probabile valore del'intero lotto:

120 mq. x 950,00 €/mq. = **€. 114.000,00**

5) *-all'individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*

LOTTO UNICO

Abitazione di tipo economico – A/3 Cl. 3 – 4,5 vani – Piano Uno - ubicato nel comune di Orta Nova (FG), in Via Belgio 2, al Catasto fabbricati al foglio 23 particella 2118 sub 11 interno 6, intestato a
proprietaria per 1/1.

Confina con:

Vano scala, Via Spagna, proprietà eredi , proprietà

Catastralmente i beni risultano intestati in regime di separazione di beni alla
esecutata .

Il prezzo base d'asta del Lotto Unico si identifica nel più probabile valore di
mercato, per cui esso è pari a: **€. 114.000,00**;

6)*all'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 all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*

Il bene risulta occupato dalla proprietaria con il proprio nucleo familiare.

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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico;*



Dagli atti non si rilevano vincoli o oneri gravanti sul bene di cui all'esecuzione che resteranno a carico degli acquirenti.

8)- *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

L'immobile risulta gravato dalla seguente formalità innanzi specificate.

Tale formalità, comunque non sarà opponibile all'acquirente.

9)-*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.*

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

a) *Accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*

I beni oggetto di espropriazione sono regolarmente accatastati.

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;*

Il fabbricato in questione è stato costruito successivamente all' 1/9/1967 e precisamente con concessione edilizia in sanatoria n° 8705/1992 .

Verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

I beni oggetto di espropriazione sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione, così come attestato dal certificato di agibilità.



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 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;

Non sono presenti opere abusive.

c) *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.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Non si tratta di edilizia convenzionata.

Non sono immobili industriali.

3) - CONSIDERAZIONI -

Il Pignoramento è stato fatto nei confronti di _____ che a quel momento risultava essere piena ed esclusiva proprietaria dell'immobile in regime di separazione dei beni.



4) - CONCLUSIONI -

Per quanto detto, per le considerazioni fatte si conclude evidenziando che il prezzo base d'asta del lotto sottoposto ad esecuzione forzata nel diritto di proprietà dell'esecutato è pari:

LOTTO UNICO

Abitazione di tipo economico – A/3 Cl. 3 – 4,5 vani – Piano Uno - ubicato nel comune di Orta Nova (FG), in Via Belgio 2, al Catasto fabbricati al foglio 23 particella 2118 sub 11 interno 6, intestato a
proprietaria per 1/1.

Confina con:

Vano scala, Via Spagna, proprietà eredi

proprietà

Catastralmente i beni risultano intestati in regime di separazione di beni alla esecutata

Il prezzo base d'asta del Lotto Unico si identifica nel più probabile valore di mercato, per cui esso è pari a: **€. 114.000,00**;

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

FOGGIA, 28/02/2017

Il tecnico
Dott. Prof. Luigi Miele
Agronomo

