

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

Esecuzioni Immobiliari

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

n. 6/2021 R.G. Es.

promossa da:

**MENDOLICCHIO LEONARDO**

Avv. Natale Clemente

Avv. Maria Filomena Buccolieri

Contro

[REDACTED]

**Giudice dell'esecuzione**

**Dott.ssa S. Rignanese**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



## A - PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Maddalena ROLLO**, con studio tecnico sito in Vieste (FG) alla via S. Pertini n.15, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Milano al n.18325 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, il giorno 17/06/2022 è stata nominata dal Giudice dott.ssa S. RIGNANESE, per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 6/2021 R.G. Es. promossa da:

**INTESA SANPAOLO S.P.A.**, con sede in Torino, rappresentata da INTRUM ITALY S.p.A. (C.F. 10311000961), rappresentata e difesa dall'avv. Laura Terreri, con studio in Foggia al viale I Maggio n.32,

contro

██████████ (C.F. ██████████) residente in Vieste (FG) alla via C. N. Tommaseo n.5;

Il G.E., preso atto del giuramento telematico, in data 20/09/2022, comunicava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale.

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

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

- 1 - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1 - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1 - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in*



*epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile<sup>2</sup>;*

- 1 - **quater** alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1 - **quinquies** alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2 - alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*
- 2 - **bis** alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari o 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 o ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3 - alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4 - alla stima dei beni<sup>3</sup> in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per*



*le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

- 4 - bis** *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del 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 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<sup>4</sup>, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9 -** *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'acquirente;*
- 10 -** *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto*



dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq., anche se pertinenza di fabbricati;

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

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

- a) accertare se essi risultino regolarmente 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 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.



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

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

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

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

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

*3 L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.*

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



## B – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

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

**Unità immobiliare** ubicata nel Comune di Vieste (FG) in via Giuseppe Verdi n.99;

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

- Agenzia del territorio di Foggia;
  - E' stato riscontrato l'errato indirizzo dell'immobile, difatti l'immobile pignorato è sito a Vieste in via Giuseppe Verdi e non in via Salvatore Quasimodo come erroneamente riportato in visura catastale. (All.D – Visura catastale);
- Ufficio Stato Civile del Comune di Vieste (FG);
- Ufficio Tecnico del Comune di Vieste (FG).

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

## C – BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

### IMMOBILE A:

**Immobile ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano T-S1, in via G. Verdi n.99, individuato nella categoria catastale D/7, ovvero "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni";**

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste:

**- al Foglio 12, particella 4236, piano S1-T;**

**Proprietà per 1/1 di [REDACTED];**

## D - RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito n.1:

La certificazione notarile in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c. redatta dal Notaio dott. Bruno Volpe di Bari, riporta **iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro**, relative al bene pignorato nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (31/12/2020), di cui si fornisce un elenco di formalità al 11/03/2021:

- **Atto di compravendita**, trascritto presso a Foggia il 30/12/1976 ai nn.15671/42991, a favore di [REDACTED] ) avente ad oggetto il terreno in Vieste (FG), riportato in catasto al fg.12, p.la 732 di ha



0.07.32 in località Pantanello, per atto del Notaio Massarelli di Vieste del 15/12/1976;

Note: il bene oggetto del presente pignoramento immobiliare (fg. 12, p.lla 4236) ha avuto origine conseguentemente al frazionamento con relativa soppressione del terreno catastalmente individuato al fg.12, p.lla 732 di cui all'atto di compravendita sopra riportato.

- **Atto di compravendita**, trascritto presso a Foggia il 24/04/2002 ai nn.9609/7107, a favore di [REDACTED] ([REDACTED], C.F. [REDACTED]) e contro [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]) avente ad oggetto l'immobile in Vieste (FG), riportato in catasto al fg.12, p.lla 2895 (ex 732) di ha 0.05.30, località Pantanello, per atto del Notaio Pasquale De Candia di Carpino del 09/04/2002 rep.20734;
- **Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso**, trascritto a Foggia il 31/12/2004 ai nn.32311/23377, a favore della società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Vieste (CF. [REDACTED]) e contro [REDACTED] ([REDACTED], C.F. [REDACTED]) avente ad oggetto la volumetria edificabile pari a metricubi 530, espressa dal terreno in Vieste, riportano in Catasto fabbricati al fg.12, particella 2895 di ha 0.05.30, per atto del Notaio Pasquale De Candia di Carpino del 14/12/2004 rep.28658/13099;
- **Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna**, iscritta a Foggia in data 17/06/2019 ai nn. 13338/1793 a favore di [REDACTED] [REDACTED] e contro [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED], C.F. [REDACTED]) per euro 55.000,00, gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare sita in Vieste al fg. 2, p.lla 4236 (*IMMOBILE A*), nascente da atto della Corte d'Appello di Bari rep.1279/2019 del 0/05/2019;
- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggia il 19/01/2021 ai nn.1013/828, a favore di [REDACTED] [REDACTED] ) contro [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED]), nascente da atto di pignoramento del Tribunale Civile di Foggia rep.3734/2020 del 31/12/2020.

Quesito n. 1-bis:

In base alla documentazione agli atti, si riportano nel prosieguo le **vicende traslative** degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento:





Dal 31/12/2020 al 24/04/2002:

Il bene in oggetto è pervenuto a [REDACTED] ([REDACTED], C.F. [REDACTED]) per piena proprietà da [REDACTED] ([REDACTED]) per piena proprietà, con **atto di compravendita**, a rogito del Notaio Massarelli di Vieste del 15/12/1976, trascritto presso a Foggia il 30/12/1976 ai nn.15671/42991, a favore di [REDACTED] ([REDACTED]) e contro [REDACTED] ([REDACTED]) avente ad oggetto il terreno in Vieste (FG), riportato in catasto al fg.12, p.IIa 732 di ha 0.07.32 in località Pantanello.

Dal 24/04/2002 al 30/10/1976:

Il bene in oggetto è pervenuto a [REDACTED] ([REDACTED]) per piena proprietà, da [REDACTED] ([REDACTED]) per 1/1 di piena proprietà, con **atto di compravendita** a rogito del Notaio Massarelli di Vieste del 15/12/1976, trascritto a Foggia il 30/12/1976 ai nn.15671/42991.

Quesito n.1-ter:

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione. L'unica incongruenza riscontrata è nell'indirizzo dell'immobile che di fatto si trova in via Giuseppe Verdi e non in via Salvatore Quasimodo come erroneamente riportato nella visura catastale.

Quesito n.1-quater:

I beni staggiti non risultano essere gravati da altre procedure esecutive in essere diverse da quelle riportate nella certificazione notarile in atti.

Quesito n.1-quinquies:

Dall'estratto dell'atto di matrimonio prodotto dal CTU presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vieste (FG) (All.C – Estratto dell'atto di matrimonio) risulta che:

- Il sig. [REDACTED] ([REDACTED], C.F. [REDACTED]), il giorno [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] ([REDACTED]), come risulta dal Registro degli Atti di Matrimonio Anno 1991 Numero 15 Parte II Serie A Ufficio 1

Annotazioni:

Con dichiarazione inserita nell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Quesito n.2:

IMMOBILE A:

**Immobilie a uso autolavaggio ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano T-S1, in via G. Verdi n.99, individuato nella categoria catastale D/7, ovvero**



“Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”. Il bene è riportato al N.C.E.U. del Comune di Vieste al:

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
12	4236			D/7				€ 556,60
Indirizzo:		Via Salvatore Quasimodo n. SN – piano S1-T						
Proprietà:		[REDACTED] (CF. [REDACTED]) – Proprietà 1/1						

Il bene staggito è ubicato alla via G. Verdi, e non alla via S. Quasimodo.

L’immobile ha accesso diretto via G. Verdi e confina con via G. Verdi e altre proprietà (p.lle 1074, 4079, 4078).

La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso della visura catastale storica, dell’estratto della planimetria catastale, ha riscontrato l’errata ubicazione dell’immobile in visura catastale. L’immobile è infatti ubicato alla via G. Verdi, e non alla via S. Quasimodo. Inoltre si attesta la conformità di confini e localizzazioni degli immobili pignorati rispetto alle risultanze dell’atto di pignoramento.

Quesito n.2-bis:

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

Quesito n.3:

L’immobile oggetto della presente relazione occupa un’area di circa mq 446 con doppio accesso carrabile dalla strada pubblica, via G. Verdi, che allo stato attuale risulta adibito ad attività di Autolavaggio da parte della società [REDACTED] di [REDACTED] & C. s.n.c.. Detta società occupa l’immobile in virtù di comodato d’uso gratuito non registrato; anche le attrezzature dell’autolavaggio presenti sul bene, di cui una fissa (portale a spazzole) posizionata verso il confine con la p.lla 4079, e altre mobili (idropultrici, aspirapolveri, ecc) sono di proprietà della società terza.

L’immobile, è costituito da un’area pavimentata in calcestruzzo su cui insiste un piccolo vano deposito di superficie circa mq 7,30 (area interna) e di altezza complessiva esterna pari a circa 2,96 m, a cui è accostato un piccolo servizio igienico prefabbricato



di dimensioni cm 140 x 150. Il bene è delimitato da una recinzione caratterizzata da un cordolo di cemento sormontato da una ringhiera tipo *orsogrill*.

Le finiture interne del locale deposito sono realizzate con pavimentazione uniforme in ceramica di colore chiaro, le pareti invece sono intonacate a rustico e pitturate di bianco. Gli infissi esterni (porta di ingresso vetrata a doppia anta e n.2 piccole finestre) sono in pvc con doppio vetro.

A servizio dell'immobile è presente una vasca interrata in cls armato dove sono presenti gli impianti di depurazione dell'acqua (prima dell'immissione in fogna) utili all'attività di autolavaggio (Concessione Edilizia n.4041/92 del 11/04/1994).

In generale l'immobile ha un buono stato manutentivo (All. H – Rilievo fotografico). L'immobile è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario funzionanti per cui non è stata rintracciata la conformità degli impianti. L'impianto idrico-fognante è collegato alla rete fognaria cittadina. Le utenze sono intestate alla società che gestisce l'attività di autolavaggio. La proprietà non ha parti condominiali.

#### Quesito n.4:

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita.

L'immobile di stima rientra catastalmente tra gli immobili a destinazione d'uso speciale e nello specifico appartiene alla categoria **D/7** "*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*". Si tratta di fabbricati che possono ordinariamente ospitare un'attività produttiva di tipo artigianale o industriale senza avere particolari specificità, nel senso che da un lato possono essere convertiti a produzioni diverse e dall'altro non possono essere utilizzati come unità immobiliari a destinazione ordinaria (ad esempio abitazioni) senza radicali trasformazioni.

La stima degli immobili del gruppo D pone numerosi problemi, in quanto:

- si ha a che fare con fabbricati, impianti e aree attrezzate della natura più diversa sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso;
- il numero degli immobili a destinazione speciale e particolare, rapportato agli immobili a destinazione ordinaria, è assai esiguo e, per alcune categorie, del tutto insignificante a livello statistico;
- le compravendite e le locazioni sono di conseguenza relativamente rare e i dati reperibili non sono sempre affidabili.

Pertanto, il metodo di stima adottato è quello del **valore di ricostruzione deprezzato**, volto a determinare il valore di un immobile attraverso la somma dei seguenti elementi:



- costo del suolo;
- costo di ricostruzione del bene all'attualità;
- eventuale deprezzamento dovuto a obsolescenza funzionale, fisica ed economica.

Al fine della quantificazione dei predetti elementi, il CTU ha effettuato le seguenti operazioni:

- indagini presso le agenzie immobiliari del territorio per l'individuazione del probabile valore di mercato dell'area;
- calcolo sommario della spesa per la riproduzione a nuovo del bene nello stato di fatto, in considerazione di quanto realizzato con C.E. n.4041/92 del 11/04/1994;
- calcolo del coefficiente di deprezzamento inteso come relazione tra gli anni effettivi del bene e la vita utile dello stesso. In modo particolare detto coefficiente è stato calcolato con la formula adottata dall'Unione Europea dei Periti Contabili Economici e Finanziari. Sono stati calcolati due coefficienti di deprezzamento: 1) che considera 27 anni di vita effettiva del bene; 2) che considera 18 anni di vita effettiva in considerazione degli interventi di manutenzione straordinaria realizzati con C.E. n.5785 del 24/04/2004.

La stima è rivolta a individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale e infrastrutturale, delle condizioni di conservazione degli immobili, delle tipologie e delle superfici.

In modo particolare si è tenuto in considerazione di:

- la particolare destinazione d'uso catastale;
- l'assenza di potenziale edificatorio del bene: con atto di cessione di diritti reali del 31/12/2004 è stata venduta la volumetria edificabile esprimibile dal lotto (530 mc) e non vi è volumetria residua;
- la posizione dell'area rispetto al contesto urbano e ai confini rispetto alle altre particelle.

Il CTU, dopo aver condotto le valutazioni nel merito, ritiene congrua la stima espressa come di seguito:

IMMOBILE A:

**(1) Valore dell'area al mq = 25,00 €/mq**

**(2) Superficie commerciale vendibile = 446,00 mq**

**(3) Costo di ricostruzione del bene stimato = 77.000,00 €**

**Di cui:**



(3.1) costo di ricostruzione interventi iniziali= 57.000,00 €

(3.2) costo di ricostruzione interventi iniziali= 20.000,00 €

**(4.1) Coefficiente di Deprezzamento 1 = 0,164**

**(4.2) Coefficiente di Deprezzamento 2 = 0,571**

**Valore di mercato complessivo = [(1) x (2)] + [(3.1) x (4.1) + (3.2) x (4.2)] = 11.150,00 € + (20.000,00 x 0,571) + (57.000,00 x 0,164) € = 31.945,06 €**

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerato lo stato manutentivo, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al **5%**; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008, pertanto eventuali costi di adeguamento degli impianti saranno a carico esclusivo dell'acquirente;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, pertanto non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per condizioni e caratteristiche, assenza di garanzia di vizi del bene e per mancanza conformità impianti e relativi oneri di adeguamento, pari al <b>5%</b>	€ 1.597,25
<u>Somma</u>	<b>€ 1.597,25</b>

**Prezzo base IMMOBILE A = € (31.945,06 – 1.597,25) = Valore di mercato complessivo € 30.347,80 (Euro trentamilatrecentoquarantasette/80)**

Quesito n.4-bis:

Per la determinazione dell'unità di misura della consistenza del bene pignorato si è fatto riferimento alle indicazioni dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica categoria catastale a cui appartiene l'immobile in parola. Nello specifico l'immobile, come già riferito, appartiene fa parte delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare per cui catastalmente non viene accertata la consistenza, ma di cui vengono elencati gli elementi costitutivi (D.P.R.n.1142/49, art.53). Ciò stante, ai fini del calcolo del valore di mercato si è considerata come superficie commerciale la superficie rilevata del bene in sede di sopralluogo arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto. Nello specifico è stata calcolata la superficie dell'intera area scoperta pavimentata, del vano deposito insistente sulla stessa e della cisterna interrata (superficie dedotta dagli elaborati di progetto allegati alla Concessione Edilizia n.4041/92 del 11/04/1994). Non si è ritenuto rilevante, ai fini della valutazione del bene,



il calcolo della superficie del servizio igienico in quanto elemento prefabbricato di scarso valore, piuttosto vetusto e facilmente rimovibile e sostituibile.

IMMOBILE A - Stato di consistenza rilevato:

	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Altezza int.</u>	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
1	Area p.Ila 4236 di cui vano deposito cisterna				<b>Mq 446</b> di cui mq 10,00 mq

Si considera la Superficie commerciale vendibile pari a **mq 446,00**.

Quesito n.5:

Il bene oggetto della presente relazione non rientra nel caso di “*pignoramento di bene indiviso*”, infatti è stata pignorata l'intera quota della proprietà superficaria dello stesso, pertanto **l'immobile verrà venduto per l'intera proprietà 1/1**.

Quesito n.6:

La scrivente, data la consistenza del bene interessato dal pignoramento, ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di **LOTTO UNICO**, coincidente con l'*IMMOBILE A*.

**LOTTO UNICO (IMMOBILE A)**

Ubicazione: **Immobile a uso autolavaggio** ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano S1-T, in via G. Verdi n.99, individuato nella categoria catastale D/7. L'immobile ha accesso diretto e indipendente da via G. Verdi mediante doppio ingresso carrabile.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vieste (FG) al **Foglio 12, particella 4236**, Categoria D/7, Rendita Euro 556,60 – via Salvatore Quasimodo, snc piano S1-T.

Intestati: [REDACTED] [REDACTED] (CF. [REDACTED]) Proprietà per 1/1 (All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: Il bene, caratterizzato da un'area pavimentata su cui insiste un piccolo vano deposito (circa mq 10) e un servizio igienico prefabbricato (circa mq 2), ha una superficie rilevata di 446,00 mq.

**Prezzo base: € 30.347,80** (Euro trentamilatrecentoquarantasette/80)

Quesito n.7:

Alla data del sopralluogo, il bene risultava occupato da società terza [REDACTED] di [REDACTED] & C. s.n.c in virtù di comodato d'uso gratuito non contrattualizzato e



non registrato. Detta società è titolare dell'attività di autolavaggio, nonché proprietaria di tutte le attrezzature presenti all'interno del bene.

Le utenze di fornitura idrica e elettrica sono altresì intestate alla società suddetta.

Quesito n.8:

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

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

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

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte è stato riscontrata la cessione di cubatura avvenuta mediante **atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso**, trascritto a Foggia il 31/12/2004 ai nn.32311/23377, a favore della società [REDACTED] con sede in Vieste (CF. [REDACTED]) e contro [REDACTED] ([REDACTED], C.F. [REDACTED]) avente ad oggetto la volumetria edificabile pari a metricubi 530, espressa dal terreno in Vieste, riportano in Catasto fabbricati al fg.12, particella 2895 di ha 0.05.30, per atto del Notaio Pasquale De Candia di Carpino del 14/12/2004 rep.28658/13099.

Inoltre in allegato alla Concessione Edilizia n.4041/92 del 11/04/1994, reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste, è stato riscontrato il seguente atto (All.J – Documentazione tecnica):

**atto unilaterale d'obbligo** sottoscritto dal Notaio Lorenzo Cassano di San Severo del 24/03/1994 rep.n.55708, con cui il sig. [REDACTED], in qualità di proprietario del suolo sito in Vieste riportato nel Catasto terreni al fg.12, p.lla 2895 su cui verrà realizzato l'impianto di autolavaggio, *"si obbliga per sé, i suoi eredi e aventi causa a qualsiasi titolo, alla demolizione della costruzione stessa in Vieste alla località Pantanello, quando venisse approvata la lottizzazione della quale verrebbe eventualmente ad essere compreso il suolo stesso e sempre che le opere contrastino con le previsioni della lottizzazione"*.

Esistenza di diritti reali

Non vi sono spese condominiali. L'immobile ha accesso indipendente.

Quesito n.9:

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

Iscrizioni:

Non vi sono altre iscrizioni a carico del debitore aventi ad oggetto gli immobili pignorati



oltre quelle esposte nei paragrafi innanzi, ovvero:

**Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna**, iscritta a Foggia in data 17/06/2019 ai nn. 13338/1793 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ) e contro [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED], C.F. [REDACTED] ) per euro 55.000,00, gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare sita in Vieste al fg. 2, p.IIa 4236 (*IMMOBILE A*), nascente da atto della Corte d'Appello di Bari rep.1279/2019 del 0/05/2019;

Pignoramenti:

**Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto a Foggia il 19/01/2021 ai nn.1013/828, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] ([REDACTED], C.F. [REDACTED]), nascente da atto di pignoramento del Tribunale Civile di Foggia rep.3734/2020 del 31/12/2020

Quesito n.10:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Vieste (FG), sono risultati i seguenti titoli abilitativi (All.J – Documentazione tecnica):

- **C.E. n.4041/92 del 11/04/1994** che riguarda la realizzazione di impianto di autolavaggio automatico;
- **C.E. n.5785 del 24/04/2004** che riguarda: sostituzione dell'impianto di autolavaggio automatico esistente con nuovo impianto automatico self-service; realizzazione di un nuovo massetto a pavimento; realizzazione di n.3 colonnine per l'alloggiamento delle prese di corrente elettrica; installazione di piantane con teli ombreggianti; ampliamento cancelli di ingresso.

Non è presente il certificato di agibilità.

Quesito n.11:

Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica:

L'immobile rientra nei casi esclusione per la redazione dell'Attestato di Prestazione energetica in quanto il bene è costituito da un piazzale con un piccolo vano deposito.

a) Accertamento del regolare accatastamento:

Il bene staggito è individuato al NCEU del Comune di Vieste (FG) al:

- **Fg 12, p.IIa 4236, piano S1-T – (*IMMOBILE A*)**

b) Verifica della conformità tra rilievo e planimetrie catastali:

Dal sopralluogo effettuato, è stata riscontrata la conformità tra lo stato di fatto e quanto riportato nella planimetria catastale estratta presso l'Agenzia del Territorio (All.E – Planimetria catastale).

c) Accertamento dell'epoca di costruzione:





Il bene staggito in oggetto è stato realizzato con Concessione Edilizia n.4041/92 del 11/04/1994 (All.J – Documentazione tecnica).

d) Verifica del rispetto delle norme edilizie:

Le opere sono state realizzate con Concessione Edilizia n.4041/92 del 11/04/1994 (All.J – Documentazione tecnica) e non sono state riscontrate difformità.

e) Descrizione delle opere abusive, ove presenti:

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto allo stato autorizzato.

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

Il bene staggito non ricade nel caso di specie.

Quesito n.12:

L'immobile in oggetto non rientra nel disposto art.1-*quater* della Legge 18/12/2008 n.199.

**D - TABELLA RIEPILOGATIVA**

IMMOBILE A

<b>Tipologia</b>	<b>Area pavimentata e recintata con vano deposito adibita ad autolavaggio</b> , catastalmente individuata nella categoria D/7 <i>"Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"</i> .
<b>Descrizione sommaria</b>	<b>Immobile a uso autolavaggio</b> ubicato nel Comune di Vieste (FG), sito al piano S1-T, in via G. Verdi n.99, individuato nella categoria catastale D/7. L'immobile ha accesso diretto e indipendente da via G. Verdi mediante doppio ingresso carrabile. Il bene, caratterizzato da un'area pavimentata su cui insiste un piccolo vano deposito (circa mq 10) e un servizio igienico prefabbricato (circa mq 2), ha una superficie rilevata di 446,00 mq.
<b>Comune di ubicazione</b>	Vieste (FG)
<b>Indirizzo</b>	Via G. Verdi n.99
<b>Confini</b>	L'immobile confina con altre proprietà, e con via G. Verdi.
<b>Estensione</b>	La Superficie commerciale vendibile è di mq 446
<b>Dati Catastali</b>	<b>Foglio 12, particella 4236</b> , Categoria D/7, Rendita Euro 556,60 – via Salvatore Quasimodo n.sn, piano S1-T.



<b>Attuali proprietari</b>	<p>██████████ n. ██████████ ██████████  (CF. ██████████)</p>
<b>Titolo di provenienza</b>	<p><b>Atto di compravendita</b>, trascritto presso a Foggia il 24/04/2002 ai nn.9609/7107, a favore di ██████████ ██████████ (██████████, C.F. ██████████) e contro ██████████ (██████████) avente ad oggetto l'immobile in Vieste (FG), riportato in catasto al fg.12, p.lla 2895 (ex 732) di ha 0.05.30, località Pantanello, per atto del Notaio Pasquale De Candia di Carpino del 09/04/2002 rep.20734;</p> <p><b>Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso</b>, trascritto a Foggia il 31/12/2004 ai nn.32311/23377, a favore della società ██████████ S.R.L., con sede in Vieste (CF. ██████████ e contro ██████████ (██████████, C.F. ██████████) avente ad oggetto la volumetria edificabile pari a metricubi 530, espressa dal terreno in Vieste, riportano in Catasto fabbricati al fg.12, particella 2895 di ha 0.05.30, per atto del Notaio Pasquale De Candia di Carpino del 14/12/2004 rep.28658/13099</p>
<b>Stato di comproprietà</b>	<p>unico debitore ██████████ proprietà per 1/1</p>
<b>Iscrizioni e trascrizioni</b>	<p><b>Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna</b>, iscritta a Foggia in data 17/06/2019 ai nn. 13338/1793 a favore di ██████████ ██████████) e contro ██████████ (██████████, C.F. ██████████) per euro 55.000,00, gravante, tra l'altro, sull'unità immobiliare sita in Vieste al fg. 2, p.lla 4236 (<i>IMMOBILE A</i>), nascente da atto della Corte d'Appello di Bari rep.1279/2019 del 0/05/2019;</p> <p><b>Verbale di pignoramento immobiliare</b> trascritto a Foggia il 19/01/2021 ai nn.1013/828, a favore di ██████████ ██████████), contro ██████████ (██████████, C.F. ██████████), nascente da atto di</p>



	pignoramento del Tribunale Civile di Foggia rep.3734/2020 del 31/12/2020.
<b>Stato di occupazione</b>	Occupato dal debitore come abitazione principale
<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	<b>C.E. n.4041/92 del 11/04/1994</b> <b>C.E. n.5785 del 24/04/2004</b>
<b>Conformità catastale</b>	Conforme
<b>Abitabilità/agibilità</b>	Non rintracciata
<b>Valore a base d'asta</b>	<b>€ 30.347,80</b> (Euro trentamilatrecentoquarantasette/80)

La sottoscritta CTU, con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte e di n. 12 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

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

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Allegato C: Estratto di matrimonio;
  - C.1: Certificato storico di residenza;
- Allegato D: Visura catastale storica;
- Allegato E: Planimetria catastale;
- Allegato F: Altre mappe
  - F.1: Ortofoto con individuazione dell'immobile
  - F.2: Catasto;
  - F.3: Catasto con ortofoto.
- Allegato G: Rilievo dello stato di fatto
- Allegato H: Rilievo fotografico;
- Allegato I: Documentazione tecnica;

Con osservanza

Vieste, 17/12/2022

Il CTU  
Arch. Maddalena Rollo


