
TRIBUNALE DI FOGGIA
III Sezione Civile
Espropriazioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

contro



Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

Proc. R.G.E. 434/14
G.E. dott.ssa S. RIGNANESE

14/febbraio/2018



INDICE

PREMESSA	4
1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.	5
1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIÀ IN ATTI	5
1.ter VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
1.quater VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI	7
1.quinques VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	8
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI	8
2.bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO	9
3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI	10
4. STIMA DEI BENI	12
4.bis SUPERFICI E COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE IN FORMA TABELLARE	16
5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO	17
6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA	17
7. STATO DI POSSESSO DEI BENI	18
8. – 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITÀ	18
10. REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI	18
11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	20
12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-quater DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199	20
CONFORMITÀ TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPORTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO	21
SCHEDE RIEPILOGATIVE	23



ALLEGATI:

Allegato n.1 “Visure storiche e piante catastali”

Allegato n.2 “Ispezioni Ipotecarie”

Allegato n.3 “Elaborato grafico di inquadramento”

Allegato n.4 “Planimetrie risultanti dal sopralluogo e rilievo eseguito”

Allegato n.5 “Documentazione Fotografica”

Allegato n.6 “Regolarità dei controlli dell’efficienza energetica della caldaia”

Allegato n.7 “Estratti dalla Banca Dati OMI”

Allegato n.8 “Spese condominiali insolute”

Allegato n.9 “Contratto di locazione del sub.17”

Allegato n.10 “Documentazione dei permessi e autorizzazioni ricevute dall’Ufficio Tecnico del Comune di Foggia”

Allegato n.11 “Attestati di Prestazione Energetica (Ex ACE)”

Allegato n.12 “Comunicazioni e Verbali del CTU”



Io sottoscritto dott. Ing. FALCONE Antonio, regolarmente iscritto al n.2100 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio presso il Tribunale Civile e Penale di Foggia, in relazione all'incarico ricevuto e conferito in data 17/10/2017 innanzi alla S.V. III. con la presente relazione in merito ai quesiti posti.

PREMESSA

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto perito, con invito a mezzo racc. A/R e a mezzo posta/mail certificata, comunicava alla Società _____ – debitore esecutato – di aver fissato per il giorno 29.12.2017 alle ore 10:00 la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati in via Pasquale Fuiani a Foggia al fine di iniziare le operazioni peritali affidatemi. In tale data la parte debitrice non si presenta all'appuntamento ed il sottoscritto CTU, restando in loco, richiede telefonicamente l'intermediazione del liquidatore

svolgimento del sopralluogo presso il locale commerciale al piano terra in Via P. Fuiani n.25. Si redigeva quindi il verbale e riportato in allegato alla perizia (§ Allegato 12)

In data 29.01.2018 alle ore 10.00, dopo ulteriori intermediazioni del _____ è stato possibile accedere anche all'immobile ad uso residenziale al piano nono di Via Pasquale Fuiani n.25, e quindi eseguire il sopralluogo, la verifica dell'immobile e la rilevazione fotografica alla presenza e con la collaborazione dell'attuale occupante dell'immobile, _____ e quindi si redigeva verbale letto e sottoscritto dagli intervenuti e riportato in allegato alla perizia (§ Allegato 12).



1. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2 C.P.C.

Nel fascicolo dell'esecuzione è presente una certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relative ai compendipignorati nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

La documentazione pertanto può considerarsi completa ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c.

1.bis RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO, SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE GIA' IN ATTI

Attuali proprietari dei beni secondo le risultanze dei vigenti registri catastali:

1) Locale al piano terra, ad uso negozio con accesso autonomo da Via Pasquale Fuiani n.23

– immobile di categoria C/1 distinta al foglio 96 particella 9266 subalterno 17, piano T, interno E, zona censuaria 1^a, cl.10^a, mq 171, R.C. € 6.217,32, di **proprietà per 1/1** della

[REDACTED]

2) Appartamento al nono piano, ad uso residenziale con accesso da Via Pasquale Fuiani n.25

– immobile di categoria A/3 distinta al foglio 96 particella 9266 subalterno 257, piano 9, interno 30, scala B, zona censuaria 1^a, cl.4^a, vani 7, R.C. € 777,27, di **proprietà per 1/1** della

[REDACTED]

Entrambi gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati da atto di pignoramento del 15/07/2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia il 29/07/2014 ai nn.14265 R.G. e 11266 R.P.

Nel ventennio antecedente la data del pignoramento, a far data dal luglio 1994, gli immobili presentano le seguenti vicende traslative:

- gli immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà della società [REDACTED] che li ha realizzati, unitamente al maggior corpo, sull'area di risulta dalla demolizione di preesistenti fabbricati ad essa pervenuti tramite n.28 atti di vendita eseguiti tra l'8 ottobre 2001 e il 12 ottobre 2005, che di seguito si elencano:

1) atto a rogito del notaio Clorinda Caldaresi di Foggia, trascritto a Foggia in data 08.08.2003 ai nn. 18995 R.G. e 14354 R.P.;

2) atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 22 ottobre 2001 ai nn. 20688 R.G. e 15382 R.P.;



- 3)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 19 gennaio 2002 ai nn.1486 R.G. e 1047 R.P.;
- 4)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 26 febbraio 2002 ai nn. 4680 R.G. e 3286 R.P.;
- 5)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 1° marzo 2002 ai nn.4968 R.G. e 3525 R.P.;
- 6)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 30 aprile 2002 ai nn.9862 R.G. e 7299 R.P.;
- 7)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 15 maggio 2002 ai nn. 11066 R.G. e 8139 R.P.;
- 8)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 29 maggio 2002 ai nn. 12030 R.G. e 8820 R.P.;
- 9)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 28 giugno 2002 ai nn. 14376 R.G. e 10508 R.P.;
- 10)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 28 giugno 2002 ai nn. 14377 R.G. e 10509 R.P.;
- 11)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 12 luglio 2002 ai nn. 15437 R.G. e 11340 R.P.;
- 12)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 2 agosto 2002 ai nn. 17498 R.G. e 12787 R.P.;
- 13)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 29 luglio 2002 ai nn. 16989 R.G. e 12386 R.P.;
- 14)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 9 ottobre 2002 ai nn. 21444 R.G. e 15663 R.P.;
- 15)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 9 ottobre 2002 ai nn. 21450 R.G. e 15669 R.P.;
- 16)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 15 ottobre 2002 ai nn. 21777 R.G. e 15912 R.P.;
- 17)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 22 ottobre 2002 ai nn. 22451 R.G. e 16411 R.P.;
- 18)** atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 22 ottobre 2002 ai nn. 22458 R.G. e 16418 R.P.;



- 19] atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 29 ottobre 2002 nn.23001 R.G. e 16842 R.P.;
- 20] atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 10 novembre 2002 ai nn. 23938 R.G. e 17572 R.P.;
- 21] atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 27 dicembre 2002 ai nn. 28086 R.G. e 20712 R.P.;
- 22] atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 24 gennaio 2003 ai nn. 1960 R.G. e 1616 R.P.;
- 23] atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 4 febbraio 2003 ai nn. 2764 R.G. e 2190 R.P.;
- 24] atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 19 marzo 2003 ai nn. 6445 R.G. e 5031 R.P.;
- 25] atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 19 marzo 2003 ai nn. 6449 R.G. e 5035 R.P.;
- 26] atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 1° aprile 2003 ai nn. 7584 R.G. e 5903 R.P.;
- 27] atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 6 ottobre 2003 ai nn. 23479 R.G. e 17829 R.P.;
- 28] atto a rogito del notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, trascritto a Foggia in data 15 ottobre 2005 ai nn. 23010 R.G. e 15647 R.P..

1.ter VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento del 15/07/2014, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Foggia il 29/07/2014 ai nn.14265 R.G. e 11266 R.P. e riportato nel fascicolo dell'esecuzione, corrispondono ai dati attualmente registrati in catasto, verificati in data 01/02/2018, di cui si allegano le **visure catastali storiche**(§ Allegato 1)

1.quater VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE GRAVANTI SUI MEDESIMI IMMOBILI

Per ciascun immobile oggetto di pignoramento è stato eseguito tramite il sito ufficiale della Agenzia delle Entrate una ispezione ipotecaria con data 09/02/2018, dalle quali si evince per



entrambi gli immobili la presenza di una ulteriore ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo il cui richiedente è il [REDACTED] con n. di repertorio 1287 del 02/07/2016, e quindi successivo sia alla data di pignoramento che alla certificazione notarile in atti. Tale decreto ingiuntivo è però già incluso nei documenti agli atti, in quanto [REDACTED] presentato richiesta di partecipazione al pignoramento promosso dal [REDACTED] sono riportate le ispezioni ipotecarie eseguite (§ Allegato 2).

1. quinquies VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Quesito non applicabile.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI

I beni oggetto della presente relazione di stima si identificano in un appartamento e in un locale ad uso negozio ubicati nella città di Foggia in Via Pasquale Fuiani appartenenti allo stesso fabbricato.



IMMOBILE APPARTAMENTO

All'appartamento si accede da via Pasquale Fuiani n.25 dove si trova il portone condominiale e si accede alla scala B del fabbricato. Salendo al nono piano, o tramite la scalinata condominiale o tramite l'ascensore, l'accesso all'appartamento è sulla sinistra.

CONFINI

A nord est: l'appartamento si affaccia su Via Pasquale Fuiani;

A sud est: l'appartamento confina con altra proprietà e con il vano scale;

A sud ovest: l'appartamento si affaccia su una strada interna privata ad uso parcheggio;

A nord ovest: l'appartamento si affaccia su Vico del Fico.

DATI CATASTALI

Comune di Foggia, Foglio 96, Particella 9266, sub. 257, Categoria A/3, Classe 4, vani 7, Z.C. 1, Via Pasquale Fuiani n.25, piano 9, interno 30, scala B, rendita € 777,27.

IMMOBILE NEGOZIO

Al negozio si accede da Via Pasquale Fuiani n.23, unico accesso, unica vetrina.

CONFINI

A nord est: l'immobile si affaccia su Via Pasquale Fuiani;

A sud est: l'immobile confina con altre proprietà;

A sud ovest: l'immobile si affaccia su una strada interna privata ad uso parcheggio;

A nord ovest: l'immobile confina con altre proprietà, tra cui il vano scala B.

DATI CATASTALI

Comune di Foggia, Foglio 96, Particella 9266, sub. 17, Categoria C/1, Classe 10, consistenza 171 mq, Z.C. 1, Via Pasquale Fuiani n.23, piano terra, interno E, rendita € 6.217,32.

2.bis INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE APPOSITO ELABORATO GRAFICO

Si allega alla presenta un **elaborato grafico** per l'individuazione degli immobili oggetto di pignoramento su mappa ortofoto e sovrapposizione delle mappe catastali (§ Allegato 3).



3. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di esecuzione costituiscono parte integrante di un edificio ad uso prevalentemente residenziale che si sviluppa per n.9 piani fuori terra ed è suddiviso in più scale condominiali. Edificio di recente costruzione, anno 2006, con struttura in calcestruzzo armato con travi, pilastri, solai e fondazioni. L'immobile ad uso residenziale fa parte di quelli che appartengono alla scala B, mentre l'immobile ad uso negozio fiancheggia al piano terra la stessa scala B.

IMMOBILE APPARTAMENTO

L'appartamento consta complessivamente di 4 vani, oltre servizi e disimpegni:

Salotto: questo locale si presenta sulla destra in ingresso all'appartamento, senza alcuna parete o porta di separazione; si tratta di un locale di ampia metratura, dal quale tramite una doppia porta finestra si accede al balcone che affaccia su Via Pasquale Fuiani. (§ Allegato 5 a.1.01,02,03).

Cucina/Sala da pranzo: invece sulla sinistra dell'ingresso si accede alla sala da pranzo con annessa zona cucina; questo locale è caratterizzato dalla presenza di una zona con quota soffitto inferiore a 1,50 m, con finestrate basse a 40 cm da quota pavimento e alte meno di 50 cm. Inoltre sul lato destro rispetto all'ingresso in sala, è presente una zona riservata all'installazione della caldaia, che è interna all'ambiente, e quindi una porta finestra per l'accesso al balcone che affaccia su strada privata interna. (§ Allegato 5 a.2.01 - 02).

Disimpegno: dall'ingresso/salotto si accede tramite porta ad una zona disimpegno/corridoio, dalla quale si accede ai restanti locali dell'appartamento.(§ Allegato 5 a.3.01).

Camera matrimoniale: ambiente di ampia metratura, che confina con il salotto, dal quale attraverso una doppia porta finestra si accede ad un secondo balcone che affaccia su Via Pasquale Fuiani; questa camera è dotata di bagno riservato (bagno 1). (§ Allegato 5 a.4.01,02,03, per il balcone a.6.01-02).

Bagno 1: è un locale con accesso dalla camera matrimoniale, di piccole dimensioni dotato dei servizi igienici essenziali quali lavabo, wc e bidet, con una piccola finestra che affaccia sullo stesso balcone della camera matrimoniale (§ Allegato 5 a.5.01,02,03).

Bagno 2: è un locale di servizio a cui si accede dal disimpegno, di medie dimensioni, che confina con la seconda camera da letto e con il bagno 1; è dotato dei servizi igienici essenziali quali wc, bidet, lavabo e vasca. Il bagno presenta una finestra che affaccia su Vico del Fico. (§ Allegato 5 a.7.01 - 02).

Camera 2: ambiente di ampia metratura adibita a camera da letto per bambini, che confina con il locale sala da pranzo; dalla stanza, tramite doppia porta finestra, si accede al balcone che affaccia su strada privata, lo stesso balcone della sala da pranzo. (§ Allegato 5 a.8.01,02,03).



L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico, e la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è in tinta tenue ed uniforme, ad eccezione di una sola parete del salotto, una porzione di parete della camera 2 e il soffitto della camera 2 che presentano una diversa colorazione. Su tutte le pareti dei bagni e nella sola zona cottura della sala da pranzo sono presenti rivestimenti verticali in piastrelle ceramicate. Il pavimento dell'intera unità immobiliare, servizi igienici compresi, è realizzato con piastrelle in gres di forma quadra e battiscopa in tinta.

La porta di accesso alla unità immobiliare è del tipo blindato e le porte interne sono in legno tamburato color faggio chiaro. **[§ Allegato 5 a.1.03 e a.3.01]**. Gli infissi esterni sono in anticorodal di colore scuro con doppio vetro. La schermatura solare è realizzata con porte persiane per tutti i balconi, mentre nel bagno 2 vi è un sistema con tapparella e relativo cassonetto. Le altre finestre non hanno schermature.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, e impianto termico a gas metano con una caldaia Riello (Caldariello 24 KIS) da 24 kW di potenza utile per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, del tipo a camera stagna per l'installazione interna; anche la cucina è allacciata alla rete gas naturale.

In allegato si riporta il documento attestante il controllo dell'efficienza energetica annuale della caldaia, come previsto dal comune di Foggia.

L'immobile è riscaldato con un impianto a radiatori in ghisa, con regolazione on/off tramite unico termostato interno ubicato nella zona disimpegno.

Le altezze pavimento-solaio in ciascun ambiente sono variabili (da 3,60 m a 1,50 m), in quanto essendo ultimo piano la copertura dell'appartamento è costituita dal sovrastante tetto a doppia falda, e pertanto questo rende poco confortevoli le aree perimetrali dell'immobile dove l'altezza è ovviamente ridotta.

Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi complessivamente buono, a parte alcuni casi di infiltrazioni di acqua in prossimità delle porte finestre verso i balconi (lato sud ovest).

IMMOBILE NEGOZIO

Il negozio consta complessivamente di un unico vano dotato di servizi igienici.

Si accede all'immobile dall'unica porta esterna esistente, che affaccia su via Pasquale Fuiani, che affianca anche l'unica vetrina del negozio **[§ Allegato 5 b.1.01]**. Altre aperture verso l'esterno sono le sole finestre alte che si trovano sul lato opposto, che affacciano sulla strada interna privata **[§ Allegato 5 b.2.02-03]**.

Il locale ha una forma prevalentemente rettangolare, con una larghezza media di 5 m e una lunghezza di circa 30 m.



I servizi igienici sono in fondo al locale sulla parete opposta all'ingresso, e sono realizzati in un piccolo ambiente provvisto delle dotazioni igieniche essenziali, ma tale locale è attualmente in uso come deposito, e le apparecchiature igieniche non sono utilizzate (§ Allegato 5 b.2.07).

L'immobile è dotato dell'allaccio idrico e dell'energia elettrica, con impianto elettrico realizzato interamente fuori traccia. Inoltre, per opera dell'attuale affittuario, è stato provvisto di sistema di videosorveglianza, e di un impianto di condizionamento a pompa di calore con split interno e unità esterna in facciata (§ Allegato 5 b.2.08).

L'immobile è in parte a quota soffitto 3,40 m e in parte a quota 3,30 m.

L'intero immobile è dotato nel complesso di finiture di tipo economico, e la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti è in tinta bianca ed uniforme. Sulle pareti del bagno sono presenti rivestimenti verticali in piastrelle ceramicate. Il pavimento dell'intera unità immobiliare, ad eccezione del bagno, è realizzato con graniglia di marmo e uguale battiscopa. (§ Allegato 5 b.2.05). Tale materiale costituisce anche l'imbotte della porta/vetrina in ingresso. Il pavimento del bagno è invece realizzato con materiale gres porcellanato bianco/beige.

La porta di accesso alla unità immobiliare è del tipo in alluminio di colore scuro con doppio vetro. Inoltre è presente sulla porta e vetrina in ingresso una serranda metallica motorizzata del tipo avvolgibile.

Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi complessivamente buono.

4. STIMA DEI BENI

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Foggia in Via Pasquale Fuiani n.25, in edificio costruito nel 2007, in zona omogenea identificata dall'Agenzia del Territorio come C4, in fascia Semi-centrale, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo civile.

La ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata eseguita con interrogazione del sito tramite il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI", di cui si allegano i risultati. (§ Allegato 7).

Si riporta in seguito, estratto dell'allegato suddetto, la tabella dei prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il tipo di abitazione oggetto di stima, che è un abitazione di tipo economico, categoria catastale A3, relativi all'anno 2017 1° semestre:



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1050	L

L'immobile oggetto di stima è molto prossimo alla zona OMI B2 per la quale il valore di mercato, per la stessa tipologia di immobile e stato conservativo considerato, assume valore min. 900 €/mq e max. 1050 €/mq. Pertanto si ritiene opportuno partire da una quotazione di mercato al mq di **900 €/mq**.

Alla luce dei prezzi di mercato estratti dall'OMI, si è proceduto ad indagini presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto anche del tipo di finiture dell'immobile, dell'anno di costruzione e del contesto in cui è inserito.

A questo punto si ritiene di stimare l'immobile con la seguente formula:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

I coefficienti di merito sono stati dedotti dal sopralluogo eseguito presso l'immobile, con il quale è stato possibile valutare e analizzare diversi aspetti a contorno dell'immobile. Si ritiene pertanto di poter applicare all'immobile in esame i seguenti coefficienti di merito:

Piano di ubicazione: Ultimo piano con ascensore = +10%

Stato di conservazione: Normale, nuova costruzione = +10%

Luminosità: Soleggiatura presente per buona parte della giornata, ma i locali hanno il soffitto inclinato a falda come la copertura e pertanto non permettono di sfruttare a pieno questa luminosità. = 0%

Esposizione e vista: Esterna panoramica = +10%

Edificio: 1-20 anni, in normale stato = 0%

Riscaldamento: autonomo = +5%

Finiture: nessun pregio = 0%

Confortevolazza dei locali: soffitto inclinato a falda, con quote fino anche a 1,5 m = -15%

Totale coefficienti di merito = **+20%**

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie lorda o commerciale dell'immobile come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

A. Superfici coperte = 124,35 mq



B. Balconi = 18,03 mq

Il manuale della Banca Dati dell'OMI, come coefficiente di omogeneizzazione per balconi riprende il DPR 138/98 indicando che nel calcolo della superficie commerciale "qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 m2,

- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m2.

Nel caso in esame il coefficiente di omogeneizzazione sarà: 30%.

Superficie commerciale: $A + 30\% \times (B \text{ fino a } 25 \text{ mq}) + 10\% \times (B \text{ oltre i } 25 \text{ mq}) =$
 $= 124,35 + 5,41 = 129,76 \text{ mq}$

Il valore di mercato del bene in oggetto risulta pertanto pari a:

$129,76 \text{ mq} \times 900 \text{ €/mq} \times 1,20 = 140.140,80 \text{ €}$ con arrotondamento **140.000,00 €**

È stata inviata una richiesta al Condominio Albeins, che comprende il locale oggetto di stima, per conoscere l'eventuale presenza di spese condominiali insolute. Il condominio Albeins ha reso noto allo scrivente la situazione dei versamenti delle rate condominiali al 31/12/2017, dettagliate in allegato (§ Allegato 8), dal quale si evince che per l'appartamento in Via P. Fuiani n.25 al nono piano, in riferimento alla Tabella Millesimale B/9 30 le spese condominiali insolute sono:

€ 306,66 proprietà [REDACTED]

€ 1.391,11 conduttore [REDACTED]

= **€ 1.697,77 totale**

Il valore di mercato del cespite in esame ridotto delle spese condominiali insolute è:

$€140.000,00 - € 1.697,77 = € 138.302,23$ con arrotondamento **138.300,00 €**

IMMOBILE COMMERCIALE AD USO NEGOZIO

L'immobile oggetto di stima ad uso commerciale è situato nel Comune di Foggia in Via Pasquale Fuiani n.23, al piano terra di un edificio costruito nel 2007, in zona omogenea identificata dall'Agenzia del Territorio come C4, in fascia Semi-centrale, con tipologia prevalente di abitazioni di tipo civile. L'immobile è attualmente un negozio, con un'unica vetrina su Via Pasquale Fuiani.

La ricerca sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio è stata eseguita con interrogazione del sito tramite il servizio di navigazione territoriale "GEOPOI", di cui si allegano i risultati. (§ Allegato 5).



Si riporta in seguito, estratto dell'allegato suddetto, la tabella dei prezzi di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la tipologia negozio, categoria catastale CI, relativi all'anno 2017 1° semestre:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	Normale	1150	1650	L

L'immobile oggetto di stima è molto prossimo alla zona OMI B2 per la quale il valore di mercato, per la stessa tipologia di immobile e stato conservativo considerato, assume valore min. 1300 €/mq e max. 1800 €/mq. Pertanto si ritiene opportuno partire da una quotazione di mercato al mq di **1400 €/mq**.

Alla luce dei prezzi di mercato estratti dall'OMI, si è proceduto ad indagini presso agenzie immobiliari di zona, tenendo conto anche del tipo di finiture dell'immobile, dell'anno di costruzione e del contesto in cui è inserito.

A questo punto si ritiene di stimare l'immobile con la seguente formula:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

I coefficienti di merito sono stati dedotti dal sopralluogo eseguito presso l'immobile, con il quale è stato possibile valutare e analizzare diversi aspetti a contorno dell'immobile. Si ritiene pertanto di poter applicare all'immobile in esame i seguenti coefficienti di merito:

Stato locativo: in fitto (non è nota la durata e gli estremi del contratto di fitto) = -10 %

Posizione: Posizionato in una zona favorevole al commercio, soprattutto su via Vittime Civili e Corso Giuseppe Garibaldi, ma con visibilità scarsa in quanto in posizione sfavorevole rispetto al fronte strada = 0%

Presenza di vetrine: una sola vetrina, in corrispondenza dell'ingresso al locale = -10%

Forma del locale commerciale: forma rettangolare con lato corto molto stretto = -10%

Totale coefficienti di merito = **-30%**

Le misurazioni ed i rilievi espletati hanno consentito di calcolare la superficie lorda o commerciale dell'immobile come da norme UNI 10750 e D.P.R. n.138/98, ottenuta inglobando al 100% i muri perimetrali di proprietà esclusiva sino ad uno spessore massimo di 50 cm ed al 50% i muri perimetrali di confine con terze proprietà, fino ad uno spessore massimo di 25 cm, inoltre sono state escluse le porzioni di vano con altezza utile inferiore a 1,50 m.

A. Superfici coperte = 165,34 mq

Superficie commerciale: **A = 165,34 mq**



Il valore di mercato del bene in oggetto risulta pertanto pari a:

$165,34 \text{ mq} \times 1.400 \text{ €/mq} \times 0,70 = 162.033,20 \text{ €}$ con arrotondamento **162.000,00 €**.

E' stata inviata una richiesta al Condominio Albeins, che comprende il locale oggetto di stima, per conoscere l'eventuale presenza di spese condominiali insolte. Il condominio Albeins ha reso noto allo scrivente la situazione dei versamenti delle rate condominiali al 31/12/2017, dettagliate in allegato (**§ Allegato 8**), dal quale si evince che per l'immobile al piano terra in Via P. Fuiani n.23, in riferimento alla Tabella Millesimale B/PT17 le spese condominiali insolte sono:

€ 3.587,17 proprietà [REDACTED]

€ 13,67 condutt [REDACTED]

= **€ 3.600,84 totale**

Il valore di mercato del cespite in esame ridotto delle spese condominiali insolte è:

$€ 162.000,00 - € 3.600,84 = € 158.399,16$ con arrotondamento **158.400,00 €**

4.bis SUPERFICI E COEFFICIENTI DI OMOGENIZZAZIONE IN FORMA TABELLARE

Immobilabile ad uso residenziale F.96 P.9266 Sub.257

SUPERFICIE COPERTA	124,35 mq
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO: BALCONI DI SERVIZIO: -
SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	18,03 mq
COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	30%
SUPERFICIE PERTINENZE OMOGENIZZATA	5,41 mq
SUPERFICIE COMMERCIALE	129,76 mq

Immobilabile ad uso negozio F.96 P.9266 Sub.17

SUPERFICIE COPERTA	165,34 mq
PRESENZA DI PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO	DI ORNAMENTO: - DI SERVIZIO: -



SUPERFICIE DELLE PERTINENZE DI
USO ESCLUSIVO

COEFFICIENTE DI
OMOGENIZZAZIONE

SUPERFICIE PERTINENZE
OMOGENIZZATA

SUPERFICIE COMMERCIALE 165,34 mq

5. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA
SPETTANTE ALL'ESECUTATO

[REDACTED] è proprietaria unica dei due immobili oggetto di pignoramento (per entrambi parte 1/1), pertanto non si tratta di beni indivisi.

6. INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

I lotti da porre in vendita sono:

LOTTO N.1

Dati catastali	F.96 P.9266 Sub.257
Ubicazione	Via Pasquale Fuiani n.25, scala B, nono piano, interno 30
Superficie commerciale	129,76 mq
Confini	Via P. Fuiani, Vico Del Fico e strada privata
Prezzo base	€ 138.300,00

LOTTO N.2

Dati catastali	F.96 P.9266 Sub.17
Ubicazione	Via Pasquale Fuiani n.23, piano terra
Superficie commerciale	165,34 mq



Confini	Accesso da Via P. Fuiani e affaccio con finestre alte su strada privata
Prezzo base	€ 158.400,00

7. STATO DI POSSESSO DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono entrambi in piena proprietà della ██████████ che pertanto si occupa anche del pagamento dell'ICI/IMU.

IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE: occupato attualmente ██████████ in forza di comodato d'uso gratuito verbale.

IMMOBILE AD USO NEGOZIO: ██████████ con contratto di locazione tramite scrittura privata con data 01/01/2018, della durata di 6 anni e con canone mensile di locazione di € 800,00, come risulta da documento consegnato allo scrivente dalla ██████████

Il contratto consegnato ha data successiva al pignoramento e non riporta indicazioni di registrazione.

Il canone di locazione in (€/mq x mese) è 4,34, e risulta inferiore al valore di locazione minimo (6 €/mq x mese) previsto dalla banca dati dell'OMI per la zona in esame (§ Allegato 7).

8. – 9. ACCERTAMENTO DI EVENTUALI FORMALITA'

Gli oneri gravanti sugli immobili sono quelli di natura condominiale già indicati al punto 4, in quanto detratti dal valore di mercato degli immobili e riportati in Allegato 8.

10. REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI

In seguito ad accertamenti presso l'ufficio tecnico del Comune di Foggia è stato possibile ricostruire individuare gli atti amministrativi che hanno autorizzato la realizzazione dell'edificio comprendente gli immobili oggetti di accertamento, comprendendo così la regolarità dei luoghi esaminati. Si elencano di seguito le pratiche/autorizzazioni che hanno riguardato gli immobili oggetto di stima:



- data 19/03/1998 Concessione Edilizia n.54 in favore del Sig. Panunzio Michele, legale rappresentante della società " Immobiliare Giovanni Panunzio di Michele Panunzio& C. S.a.s";
- data 16/02/2001 Autorizzazione di proroga dei termini di ultimazione lavori di cui alla richiamata C.E. con nuova scadenza 19/03/2002;
- data 31/07/2001 Concessione Edilizia in Variante n.143 in favore del Sig. Panunzio Michele, legale rappresentante della società " Immobiliare Giovanni Panunzio di Michele Panunzio& C. S.a.s";
- data 21/12/2001 Concessione Edilizia in Seconda Variante n.205 in favore del Sig. Panunzio Michele, legale rappresentante della società "Immobiliare Giovanni Panunzio di Michele Panunzio& C. S.a.s" in seguito a presentazione di nuovo progetto esaminato in data 11/12/2001 dalla commissione tecnica con parere favorevole;
- data 31/12/2001 Autorizzazione della variazione della intestazione della predetta C.E. n.205 dalla Società "Immobiliare Giovanni Panunzio di Michele Panunzio& C. S.a.s" [REDACTED];
- data 11/12/2003 Permesso di Costruire in sanatoria n.127, quale terza variante in corso d'opera;
- data 23/05/2005 Denuncia Inizio Attività n.41791 per realizzazione di lavori di completamento ed ultimazione del fabbricato, che comprende la suddivisione del piano terra e quindi dell'immobile sub.17 così come da pianta catastale attuale (§ Allegato 10);
- data 26/01/2006 Permesso di Costruire in Sanatoria n.5, n.6, n.7, n.8 e n.9 per il cambio di destinazione d'uso da ripostigli/camere d'aria ad abitazioni che riguardava le unità ai piani settimo e nono della scala A ed al piano nono della scala B, che pertanto comprendeva l'immobile appartamento oggetto stima;
- data **23 febbraio 2006** il Comune di Foggia ha rilasciato **Certificato di Agibilità Parziale per l'intero edificio**, con esclusione delle unità interessate dai predetti Permessi di Costruire in Sanatoria e di altra consistenza al quinto piano della scala C. Il presente Certificato di Agibilità comprende il locale ad uso negozio in Via P. Fuiani n.23 censito al catasto fabbricati al f.96 p.9266 e sub.17 (§ Allegato 10);
- data 15 gennaio 2007 Permesso di Costruire in Sanatoria n.28 per la realizzazione abusiva di tramezzature interne eseguite al piano sottotetto 7° della Scala A ad uso ripostigli e al sottotetto delle scale A e B ad uso ripostigli, con espressa rinuncia ad avvalersi dei cinque permessi di costruire in sanatoria del 26 gennaio 2006;
- data **12 aprile 2007** il Comune di Foggia ha rilasciato Certificato di Agibilità per i ripostigli/lavatoi ubicati ai piani settimo e nono della Scala A, al piano nono della Scala B, ed al quinto piano della Scala C;
- data 15 luglio 2008 con nota n.7940 l'Ufficio "Controllo del Territorio" del Comune di Foggia ha dato risposta alla nota della Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica e Assetto del



Territorio – Settore Urbanistico Regionale, relativa a denuncia del 6 marzo 2008 circa presunte irregolarità afferenti agli immobili facenti parte dell'edificio;

- data 28/10/2008 Permesso di Costruire n.367 per il Cambio di Destinazione d'Uso con opere per la trasformazione dei "ripostigli/lavatoi" al piano 9° della scala B in "abitazioni", comprendente l'immobile sub. 257 oggetto di stima (§ Allegato 10);

- data 18 dicembre 2008 il Comune di Foggia ha rilasciato Certificato di Agibilità all'unità immobiliare ad uso Abitazione ubicata al 9° Piano (sottotetto) della Scala B, interno 30, sub.257, che è l'appartamento oggetto di stima (§ Allegato 10) .

Quindi sintetizzando quando precedentemente esposto:

l'immobile ad uso negozio ha ottenuto Certificato di Agibilità in data 23 febbraio 2006, in seguito alla DIA del 23/05/2005 nella quale sono state definite le suddivisioni dei locali, e quindi realizzato il sub.17 come da stato attuale rilevato in fase di sopralluogo;

l'immobile ad uso abitazione ha ottenuto Certificato di Agibilità in data 18 dicembre 2008, in seguito ad un Permesso di Costruire rilasciato in seguito alla fine dei lavori previsti dalla originaria C.E. n.54 del 98, con il cambio di destinazione d'uso da "ripostiglio" ad "abitazione".

11. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Entrambi gli immobili sono già dotati di Attestati di Certificazione Energetica (oggi APE), trasmessi su richiesta allo scrivente dalla [REDACTED]

Entrambi gli ACE (§ Allegato 11) sono stati redatti dall'Ing. Lorenzo Fredella (Ordine degli Ingegneri di Foggia al n.2514) con data 09/12/2011 e scadenza 08/12/2021.

Entrambi gli immobili risultano in classe energetica E.

12. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CUI ALL'ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 18/12/2008 n.199

Non sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008 n.199.

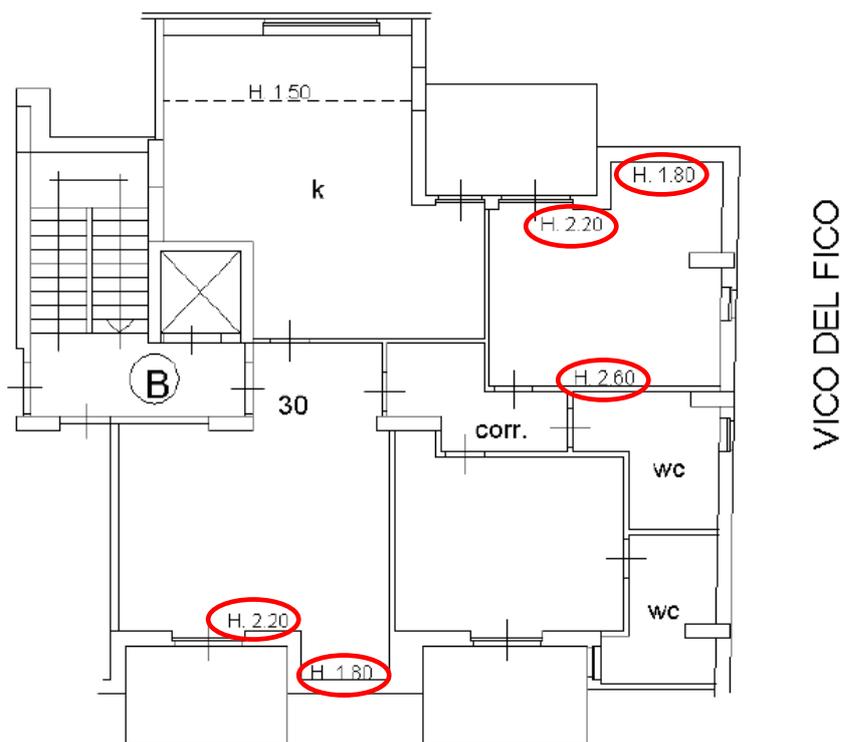


CONFORMITA' TRA IL RILIEVO DEI LUOGHI E QUANTO RIPOSTATO SU PLANIMETRIE CATASTALI E DI PROGETTO

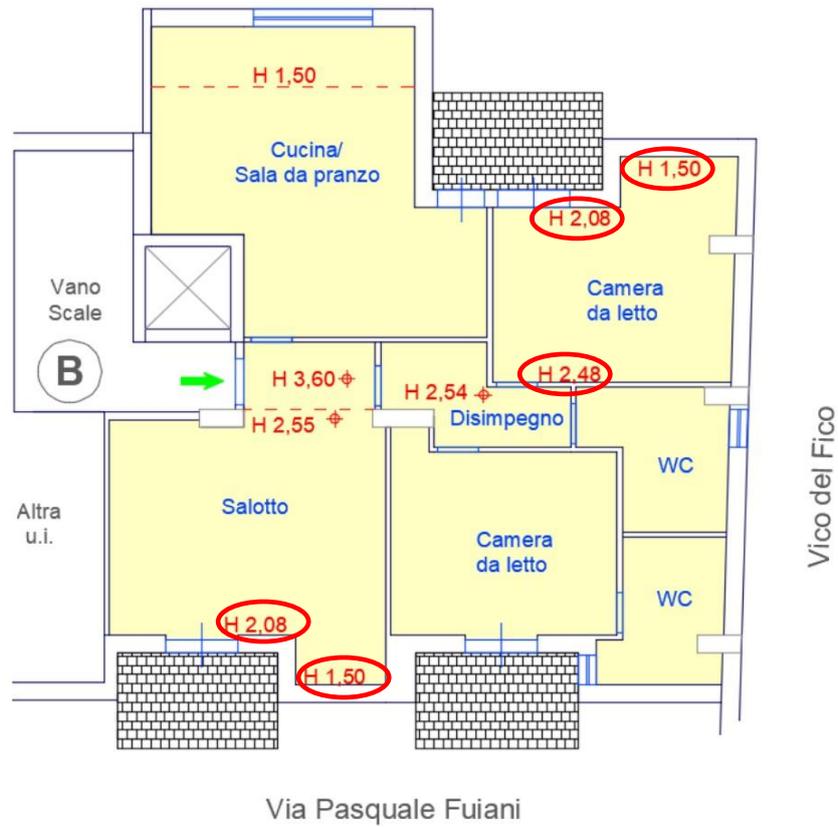
Durante il sopralluogo effettuato presso l'appartamento al nono piano della Scala B sub.257 si è notato che l'immobile, da un punto di vista planimetrico, corrisponde sia alla pianta allegata al Permesso di Costruire n.367 del 18 dicembre 2008 (dal quale scaturisce il certificato di agibilità relativo), e sia alla pianta depositata al catasto relativa al sub.257.

Sono state rilevate invece, in fase di sopralluogo, delle difformità tra le altezze interne reali e le quote indicate sulle suddette planimetrie: infatti misurando le quote in alcuni punti dell'appartamento presi a campione si rilevano quote differenti come evidenziato in seguito:

PIANTA CATASTALE



PIANTA DA RILIEVO



SCHEDE RIEPILOGATIVE

IMMOBILE 1	
DESTINAZIONE D'USO	ABITAZIONE
CITTA'	FOGGIA
INDIRIZZO	VIA PASQUALE FUIANI N.25
PIANO	9° SCALA B INTERNO 30
DATI CATASTALI	F.96 - P.9266 - SUB.257 CAT. A/3 - 7 VANI
CONFINI	VIA P. FUIANI, VICO DEL FICO E STRADA INTERNA
SUPERFICIE COMMERCIALE	129,76 mq
PROPRIETA'	
ANNO DI COSTRUZIONE	2006
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo il cui richiedente è il Sig. Muraglia Luigi con n. di repertorio 1287 del 02/07/2016
STATO DI OCCUPAZIONE	
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 18/12/2008
CONFORMITA' CATASTALE	DIFFORMITA' NELLE QUOTE
SPESE INSOLUTE	SPESE CONDOMINIALI
VALORE A BASE D'ASTA	€ 138.300
SOMMARIA DESCRIZIONE	
<p>L'immobile è ubicato al nono e ultimo piano di un edificio con struttura in calcestruzzo armato di nuova costruzione con ascensore, realizzato nel 2006 e attualmente di proprietà della stessa ditta [REDACTED]. L'immobile è composto di n.3 balconi, ed è caratterizzato da quote pavimento-soffitto variabili, compresa una zona ad altezza inferiore a 1,50 m.</p>	



IMMOBILE 2	
DESTINAZIONE D'USO	NEGOZIO
CITTA'	FOGGIA
INDIRIZZO	VIA PASQUALE FUIANI N.23
PIANO	PIANO TERRA
DATI CATASTALI	F.96 - P.9266 - SUB.17 CAT. C/1 - CONSISTENZA 171 mq
CONFINI	ACCESSO DA VIA P. FUIANI E AFFACCIO CON FINESTRE ALTE SU STRADA INTERNA
SUPERFICIE COMMERCIALE	165,34 mq
PROPRIETA'	
ANNO DI COSTRUZIONE	2006
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo il cui richiedente è il Sig. Muraglia Luigi con n. di repertorio 1287 del 02/07/2016
STATO DI OCCUPAZIONE	
REGOLARITA' EDILIZIO/URBANISTICA	CERTIFICATO DI AGIBILITA' DEL 23/02/2006
CONFORMITA' CATASTALE	CONFORME
SPESE INSOLUTE	SPESE CONDOMINIALI
VALORE A BASE D'ASTA	€ 158.400
SOMMARIA DESCRIZIONE	
<p>L'immobile è ubicato al piano terra di un edificio con struttura in calcestruzzo armato di nuova realizzato nel 2006 e attualmente di proprietà della stessa ditta Costruttrice L'immobile è composto di un unico vano di forma rettangolare allungata e dotato di servizi igienici, e provvisto di una sola vetrina in corrispondenza dell'accesso.</p>	

Foggia, 14/02/2018

il CTU
