

TRIBUNALE DI FOGGIA
III Sezione Civile
Ufficio Espropriazioni Immobiliari

* * *

1. INTRODUZIONE

Pende, presso il Tribunale di Foggia, la procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 151/2021, promossa da RED SEA SPV SRL nei confronti dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] c.f.: [REDACTED].

La procedura esecutiva in questione riguarda il seguente immobile:

- appartamento in Foggia, alla via Stame n.3, scala A, piano quinto, interno 11, piano quinto, attestato all'Agenda del Territorio di Foggia al Foglio 97, part.lla 19, sub. 12;

2. PREMESSA

In data 30 Maggio 2022 lo scrivente architetto Gaetano Centra, libero professionista, con studio in Foggia alla Via Salvatore Tugini n.31, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia al n.528 di matricola e all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Foggia, veniva nominato "esperto" nella Procedura Esecutiva n.151/2021 e ne prestava giuramento in data 20 settembre 2022.

Q U E S I T I

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

1) - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

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

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

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

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

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



rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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

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

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

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



8) - *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

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

10) - *alla verifica della regolarità edilizia 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 necessaria;*

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

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

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

c) *accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia 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 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 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 dai regolamenti locali;

12) - alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati 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; La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.»

Veniva concesso il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Detto termine, in seguito, veniva differito alla data del 08.02.2023, previa autorizzazioni rilasciate dal Giudice, su richieste motivate formulate dallo scrivente.

Il mancato riscontro degli atti autorizzativi edilizi, presso il Comune di Foggia, differiva la data di consegna della consulenza tecnica d'Ufficio che avveniva, presso l'archivio del Comune di Foggia, solo in data **21/02/2023**, come da verbale di presa visione allegato e controfirmato dal tecnico comunale.

3. ATTIVITÀ PERITALE

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti;
 - B) Rilievi planimetrici e fotografici sugli immobili;
 - C) Accertamenti presso gli uffici dell'Agazia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia) con verifica dei dati catastali degli immobili oggetto di stima, visure catastali, ed acquisizione della relativa planimetria catastale;
 - D) accertamenti presso gli Uffici del Comune di Foggia per verifica degli atti autorizzativi edilizi;
 - E) Agenzia delle Entrate e Conservatoria immobiliare per le ulteriori visure ipocatastali.
- Si illustrano, qui di seguito, le varie fasi dell'attività peritale espletata.

Sopralluogo



Il sopralluogo è avvenuto, previo avviso inviato a mezzo di raccomandata a/r, in data 09.11.2022.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte con rilievi dimensionali e fotografici delle unità immobiliari oggetto di stima. Solo in data 21/02/2023 – come da verbale di presa visione – il Comune di Foggia ha rinvenuto il fascicolo dello intero stabile, ove è inglobato il cespite oggetto di causa, e dal quale si è potuto verificare la conformità edilizia.

4. QUESITO N. 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.

“al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima”

L'art. 567 co. 2 del c.p.c. prevede che “Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.” Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie prodotti in atti), per l'immobile pignorato, relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (iscrizioni e trascrizioni): essa infatti riguarda i proprietari delle unità immobiliari pignorate e quelli che si sono succeduti nel ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento. Dalla disamina della detta documentazione, non si è riscontrata, sull'immobile pignorato, l'esistenza di ulteriori formalità (rispetto a quelle indicate nella relazione notarile), fino al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento. A seguito, anche, delle nuove (aggiornate) ispezioni ipotecarie, eseguite dallo scrivente, al fine di verificare la sussistenza di eventuali ulteriori formalità e la correttezza dei dati riportati nella relazione notarile in atti, si è potuto trovare conferma dell'assenza di ulteriori



iscrizioni e/o trascrizioni sugli immobili pignorati e della correttezza delle risultanze ipocatastali che emergono dalla relazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente.

5. QUESITO N. 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI

“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) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;”

L'immobile pignorato è pervenuto ai debitori, [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], con atto di compravendita del notaio Giuliano Leonardo di Foggia del 28.06.1984 n. di repertorio 16185, e trascritto presso l'ufficio del Territorio di Foggia il 18.07.1984 ai nn.11953/173780.

6. QUESITO N. 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI

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

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, risulta che gli identificativi catastali dell'immobile pignorato (così come riportati nel riferito atto di pignoramento immobiliare) trovano corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali.

7. QUESITO N. 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

“proceda 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;”

Dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria dei RR. II. risulta che, sui beni oggetto della presente procedura esecutiva, non gravano ulteriori procedure esecutive immobiliari, e né tantomeno sussistono, per la presente procedura, ulteriori creditori



intervenuti, come da ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 09.02.2023, prima del deposito della presente [vedi allegato].

8. QUESITO N. 1 QUINQUIES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

“proceda 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;”

Nella presente procedura, i debitori risultano coniugati [vedi allegato].

Con atto del:

- notaio Clorinda Concetta Camilla Calderisi di Foggia del 08.07.1997 avevano costituito fondo patrimoniale;
- notaio Rossella Sannoner di Foggia-Lucera del 01.03.2013 hanno cessato il fondo patrimoniale.

9. QUESITO N. 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI

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

- appartamento in Foggia, alla via Stame n.3, scala A, piano quinto, interno 11, piano quinto, attestato all'Agenzia del Territorio di Foggia al Foglio 97, part.lla 19, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale €.666,23, superficie mq. 132. Confina con: vano scala condominiale, vano ascensore, cortile condominiale, appartamento di altra proprietà.

10. QUESITO N. 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI, ORTOFOTO, MAPPE CATASTALI

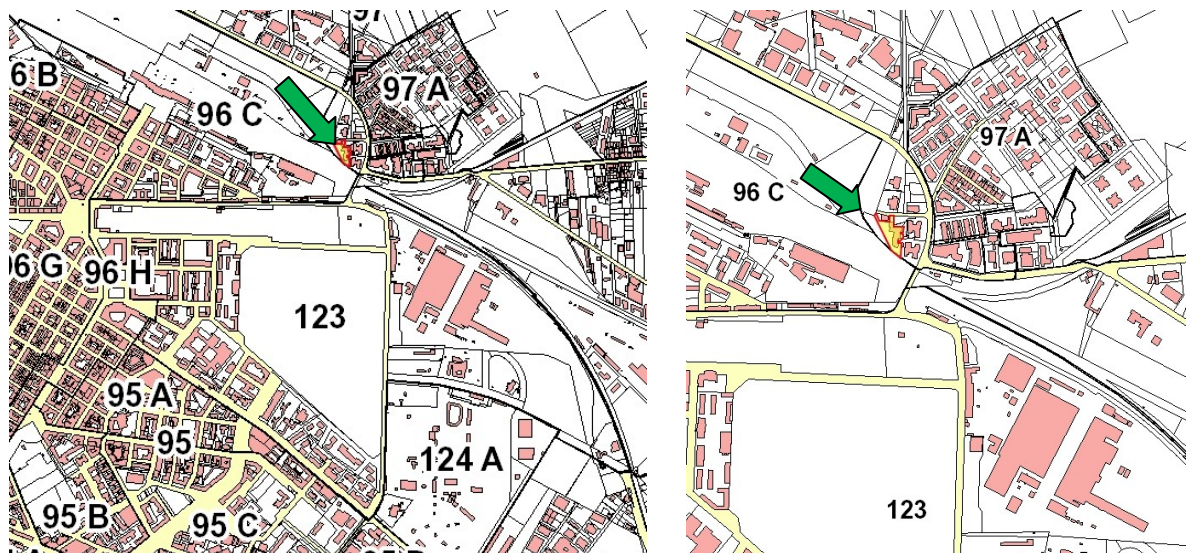
“alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL,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



Di seguito, si riproduce un estratto della sovrapposizione dell'ortofoto sulla mappa catastale di cui al Foglio 97, part.lla 19, (dal sito web: "sportellotelematico.provincia.foggia.it").



Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Estratto di mappa

11. QUESITO N. 3: DESCRIZIONE DEI BENI

“proceda 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”

Gli immobili, oggetto della presente stima, fanno parte di un complesso edilizio, costituito da più corpi edilizi, realizzati negli anni 1975-1977, in una zona periferica rispetto al centro abitato, ma ben collegata al centro cittadino.

APPARTAMENTO

L'appartamento è costituito da un ampio salone, una cucina abitabile, due camere da letto, un bagno e un ripostiglio ed è perimetrato, su tre lati, da ampi terrazzi. Si sviluppa su una superficie lorda coperta di mq. 110 con rifiniture interne di discreta qualità ma risalenti all'epoca di costruzioni, caratterizzate da: pavimentazione in piastrelle di monocottura, rivestimento parietale in idropittura, ad eccezione del bagno che è rivestito in piastrelle ceramicate. Gli infissi esterni sono in legno con semplici lastre di vetro e tapparelle in pvc, quelli interni hanno struttura in legno e una griglia che ospita parti in vetro, tipo stile inglese. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale esterna ed elementi radianti in ghisa.

Stato d'uso dell'immobile

Per quanto concerne lo stato d'uso degli ambienti ispezionati, si presenta in modeste condizioni manutentive.

Dotazioni Condominiali

Da quanto potuto appurare, in sede di sopralluogo, l'immobile dei debitori è dotato di parti comuni di natura condominiale, quali la scalinata, l'ingresso, il cortile condominiale.

Superficie Commerciale Immobile

Dalla computazione dei dati metrici rivenienti dalla disamina dell'elaborato planimetrico, prodotto in allegato, e dal riscontro in loco si ottiene la seguente superficie dell'unità immobiliare:

- superficie lorda appartamento: mq. 110
- superficie terrazzi: mq. $143 \times 0,20 =$ mq. 28.

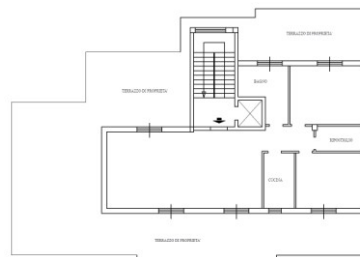
Ne riviene una superficie commerciale di mq. 138.



PIANTA CATASTALE



STATO DEI LUOGHI



12. QUESITO N. 4: STIMA DEI BENI

“proceda alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti, ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi”

I valori OMI dell’Agenzia del Territorio attribuiscono a unità immobiliari simili in Foggia, in quella zona, un valore parametrico che oscilla: da €/mq. 1.200,00 a €/mq. 1.500,00.

Considerato che: le rifiniture sono datate, cioè risalenti all’epoca di costruzione e necessitano di lavori di ristrutturazione interna; che i dati assunti presso le agenzie immobiliari della zona, di appartamenti simili, sono inferiori a quelli riportati dall’Agenzia del Territorio, con valori commerciali che oscillano da €/mq. 1.000,00 - €/mq. 1.200,00, si attribuisce un valore di stima complessivo di €. 152.000,00, determinato come appresso:

-appartamento mq.138 x €/mq. 1.100,00 = €. 151.800,00;

Sul valore complessivo di stima è applicata, inoltre, la riduzione del 10% per la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si ottiene così il seguente prezzo a base d’asta per l’ appartamento:



Valore base d'asta : €. 151.800,00 – (0,10 x €. 151.800,00) = €. 136.520 arrotondato a €. 136.000,00 (centotrentaseimila/00).

Al valore a base d'asta vengono decurtate le spese di regolarizzazione delle difformità interne all'appartamento, riscontrate nella diversa suddivisione interna rispetto a quelle autorizzate e riportate nella planimetria catastale. Pertanto l'importo lordo di €. 4.000,00 (spese tecniche, sanatoria e nuovo accatastamento), vengono detratte dal valore dell'immobile:

€. 136.000 - €. 4.000 = €. 132.000,00 (centotrentaduemila/00).

13. QUESITO N. 4bis: ESPLICITAZIONE SUPERFICI

“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;

Dalla computazione dei dati metrici rinvenuti dalla disamina degli elaborati planimetrici e dai rilievi si ricavano le seguenti superfici commerciali:

immobile A

tipo di superficie	Superficie	coefficiente	Sup. commerciale
1 - Appartamento sub.7	Mq. 110	1,00	Mq. 110
2 – terrazzi	Mq. 143	0,20	Mq. 28

14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITA'

“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;”

Le unità immobiliari oggetto di stima, non risulta bene indiviso.

15. QUESITO N. 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

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

LOTTO UNICO

Diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'intero:



- appartamento in Foggia, alla via Stame n.3, scala A, piano quinto, interno 11, piano quinto, attestato all'Agenzia del Territorio di Foggia al Foglio 97, part.IIIa 19, sub. 12, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita catastale €.666,23, superficie mq. 132; Confina con: vano scala condominiale, vano ascensore, cortile condominiale, appartamento di altra proprietà.

PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO" =

€.132.000,00

16. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO

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

L'appartamento, in sede di sopralluogo, è abitato e condotto dal figlio dei debitori.

17. QUESITO N. 8: FORMALITA' VINCOLI ED ONERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

“all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima”

Con riferimento all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro i debitori, in ordine agli immobili pignorati, è possibile segnalare quanto riportato in atti:

- *domande giudiziali: negativo*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura : negativo*
- *altre trascrizioni: negativo.*



18. QUESITO N. 9: FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CARICO DELLA PROCEDURA

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

- trascrizione del 10.07.1997 – registro particolare 8444, registro generale 10875 del notaio Calderisi Clorinda repertorio 10433 del 08.07.1997 costituzione di fondo patrimoniale;
- iscrizione del 06.05.2013 – registro particolare 930, registro generale 9169 del notaio Sannoner Rossella, repertorio 39294/10769 del 02.05.2013 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Milano soc.coop.a r.l.;
- iscrizione del 24.05.2018 – registro particolare 1453, registro generale 11563 emesso dalla Agenzia delle Entrate - riscossione repertorio 2445/4318 del 23.05.2018 ipoteca della riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;
- trascrizione del 24.05.2021– registro particolare 9413, registro generale 11782 emesso dal Uff. Giud. Tribunale di Foggia repertorio 1197 del 02.04.2021 verbale di pignoramento immobili a favore di RED SEA SPV s.r.l..

19. QUESITO N. 10: REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

“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”

La palazzina ove è ubicato il cespite, oggetto di stima, è stata realizzata con licenza edilizia n. 159 del 28.07.1977.

Non si sono riscontrate difformità urbanistiche. Si sono riscontrate difformità edilizie nella diversa distribuzione degli spazi interni sanabili con la presentazione di una SCIA in sanatoria.



20. QUESITO N. 11: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

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

Da quanto potuto accertare in sede di sopralluogo, l'immobile risultava privo di attestato prestazione energetica. Tenuto conto dello stato e delle relative dotazioni impiantistiche si è proceduto ad una analisi energetica della unità immobiliare. Gli esiti di tali analisi energetiche hanno portato all'attribuzione della classe energetica come dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto dallo scrivente, ai sensi dell'art.6, comma 3 D.lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 2 D.lgs. n.311/2006 e dal D.l. 63/2013.

21.DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE

“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”

Conformità catastale

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e dal sopralluogo esperito in loco, l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni della zona giorno rispetto alla planimetria catastale.

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo 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;

Le difformità edilizie riscontrate, inerenti alla diversa distribuzione interna degli spazi nella zona giorno, possono essere sanabili con SCIA in sanatoria.

22. QUESITO N. 12: CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199

“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”

Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1 quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 1099.

23. QUADRO RIEPILOGATIVO

LOTTO UNO	
Tipologia	Appartamento ad uso residenziale in Foggia.
Descrizione	Appartamento in sufficienti condizioni manutentive. Costituito da: un ampia sala giorno, cucina abitabile, due camere da letto un bagno e un ripostiglio.Perimetrato su tre lati da terrazzi a piano di esclusiva proprietà
Ubicazione	Comune di Foggia: -appartamento alla Via Stame n.3, in piano quinto, int.11.
Confini:	vano scala condominiale, vano ascensore, cortile condominiale, appartamento di altra proprietà;
Dati catastali:	Foglio 97, part.lla 19, sub.12, categ.A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catast.132 mq, rendita €. 666,23.
Attuale proprietario :	██████████ c.f.: ██████████ e ██████████ c.f.: ██████████
Titolo di provenienza:	<u>l'immobile pignorato è pervenuto ai debitori, con una quota pari a ½ di</u>



	piena proprietà ciascuno, con atto di compravendita del notaio Giuliano Leonardo di Foggia del 28.06.1984 rep. 16185 trascritto il 18.07.1984 ai nn.11953/173780.
Iscrizione e trascrizioni gravanti	- trascrizione del 10.07.1997 – registro particolare 8444, registro generale 10875 del notaio Calderisi Clorinda repertorio 10433 del 08.07.1997 costituzione di fondo patrimoniale; - iscrizione del 06.05.2013 – registro particolare 930, registro generale 9169 del notaio Sannoner Rossella, repertorio 39294/10769 del 02.05.2013 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banca Popolare di Milano soc.coop.a r.l.; - iscrizione del 24.05.2018 – registro particolare 1453, registro generale 11563 emesso dalla Agenzia delle Entrate - riscossione repertorio 2445/4318 del 23.05.2018 ipoteca della riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo; - trascrizione del 24.05.2021 – registro particolare 9413, registro generale 11782 emesso dal Uff. Giud. Tribunale di Foggia repertorio 1197 del 02.04.2021 verbale di pignoramento immobili a favore di RED SEA SPV s.r.l..
Stato di occupazione	Occupato dal figlio dei debitori.
Regolarità edilizio – urbanistica	Il fabbricato, di cui gli immobili ne fanno parte, è stato realizzato in virtù della licenza edilizia n. 159 del 28.07.1977 rilasciata dal Comune di Foggia.
Conformità catastale	Si riscontra difformità tra lo stato dei luoghi e i dati planimetrici depositati in catasto. Diversa distribuzione interna della zona giorno.
Valore del bene a base d'asta	€. 132.000,00 (centotrentaduemila/00).

Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto, provvede alla trasmissione in cancelleria, a mezzo di sistema telematico, della relazione di C.T.U. con i seguenti allegati sotto elencati.

In fede.

Foggia, 27/02/2023

Il consulente tecnico d'Ufficio

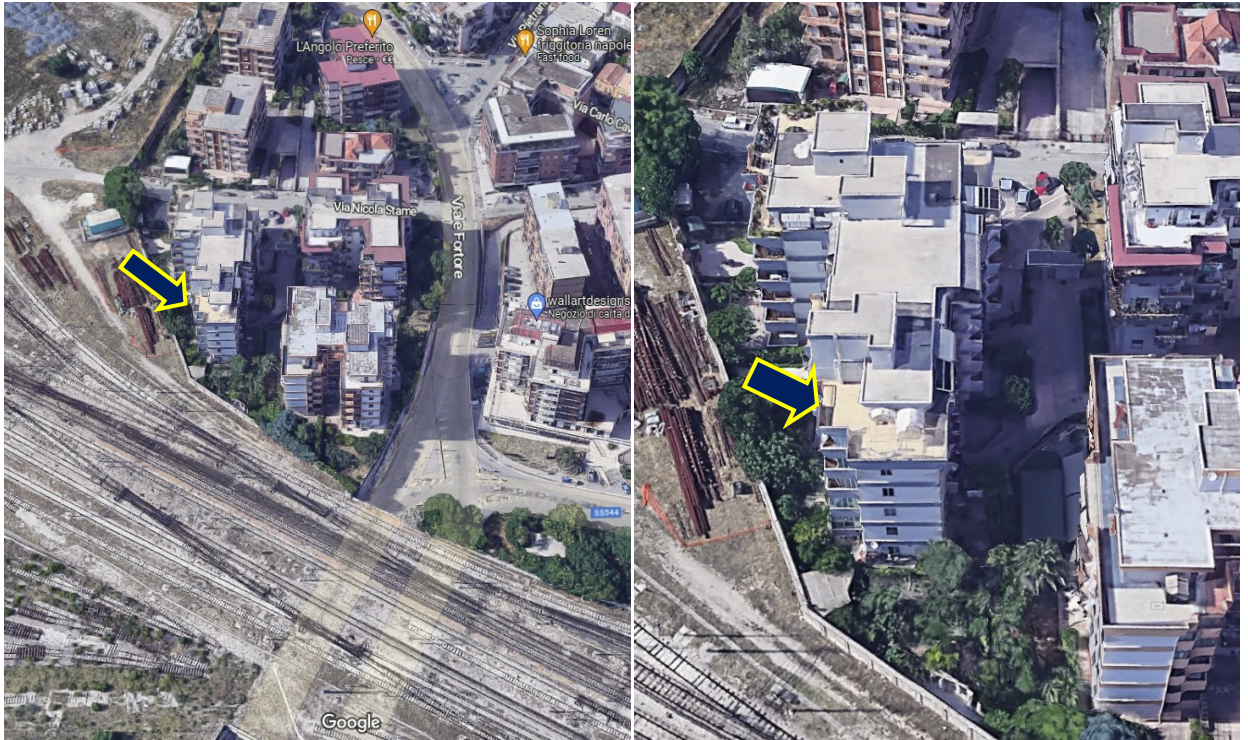
arch. Gaetano Centra

ALLEGATI :

1. *Rilievi fotografici;*
2. *Visure catastali e planimetrie catastali ;*
3. *Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;*
4. *Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio;*
5. *Ispezione ipotecaria;*
6. *Quotazione immobiliare valori OMI;*
7. *Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile.*



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



MODELARIO
F. 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

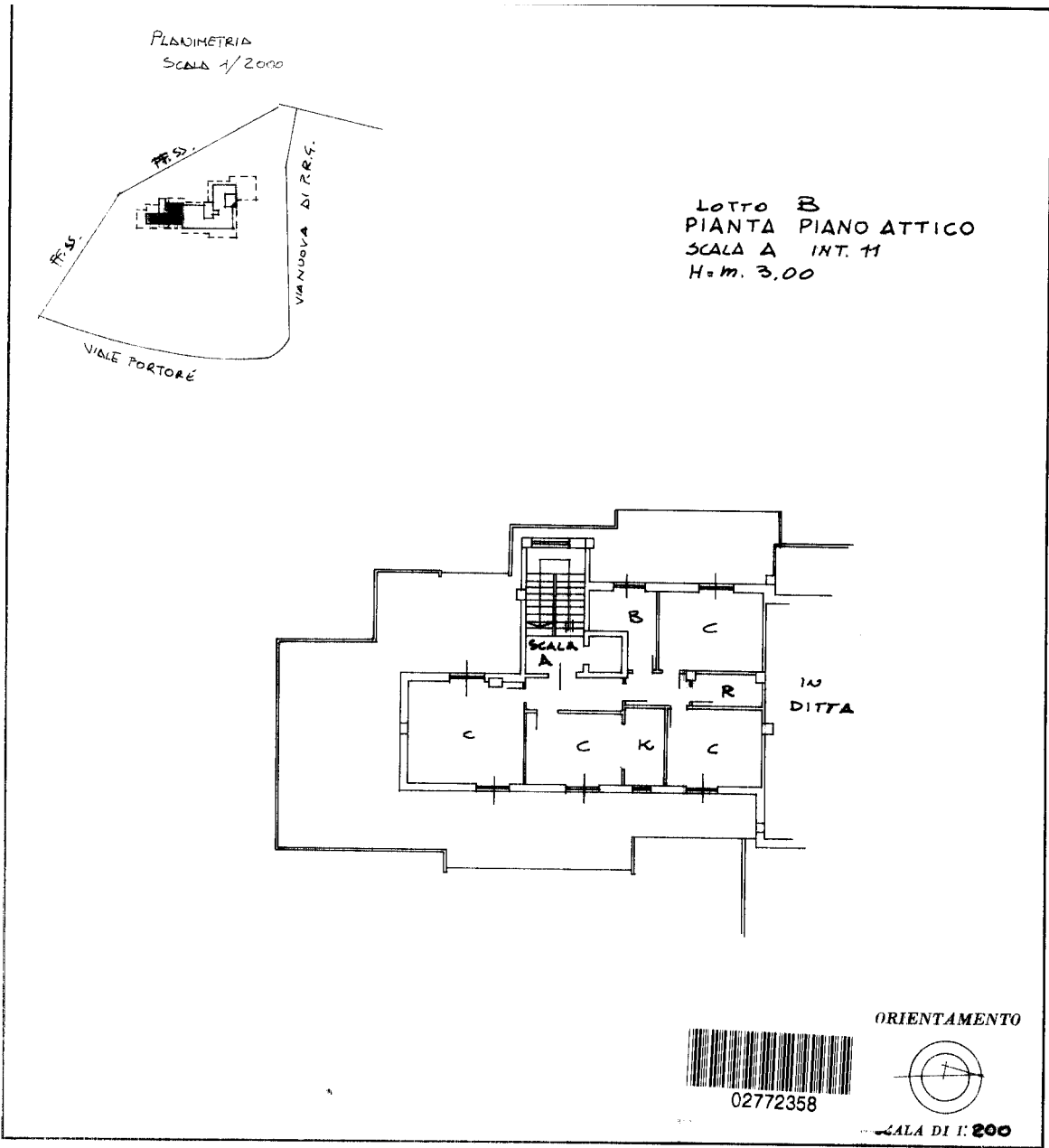
MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **FOGGIA** Viale **FORTORE**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PRGT. N°

2484
Giuseppe Caputo
115

Compilata dal **Geom. GIUSEPPE CAPUTO**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei **GEOMETRI**
della Provincia di **FOGGIA**

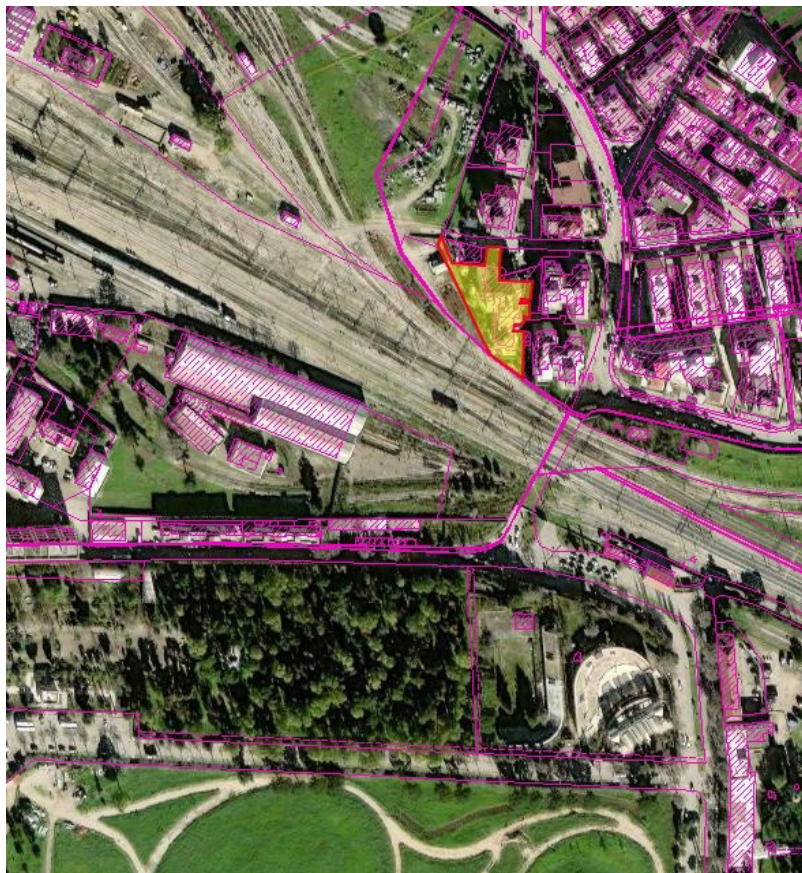
DATA **11 OTT 1983**

Firma: *Giuseppe Caputo*

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/11/2022 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 97 - Particella 19 - Subaltemo 12 >
Firmato D:\CENTRO\B\ESTANDI\emes\Scda\ARUBARE\GISPR\AO\ING CA 3 Serial#: 5a28b0b3ba6ac4091a1c21f39b7dbd6

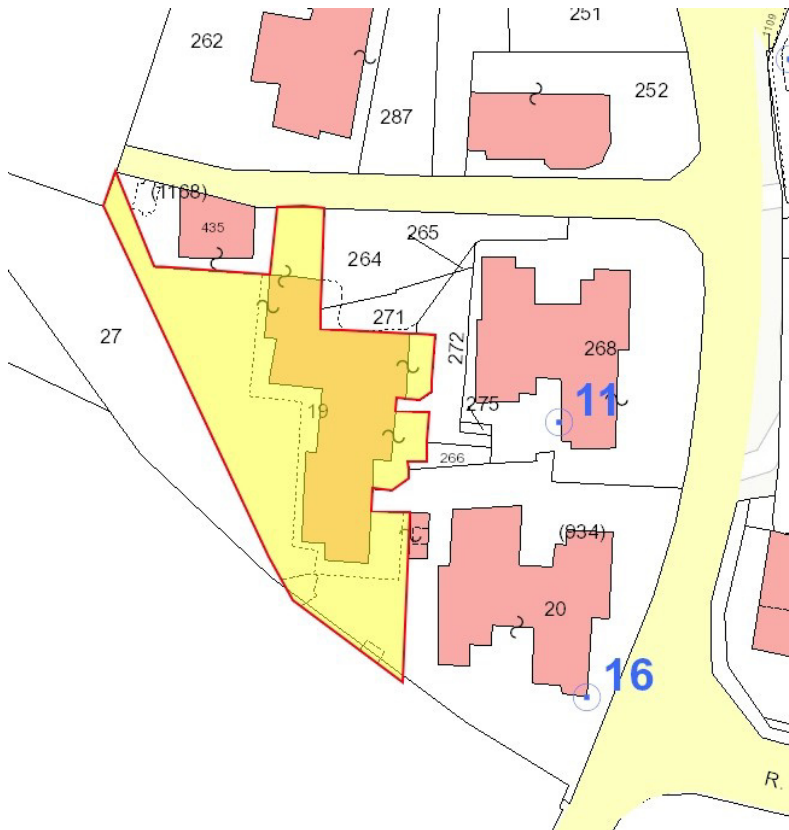
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE



TRIBUNALE DI FOGGIA - C T U - R.G. Es. N. 151/2021



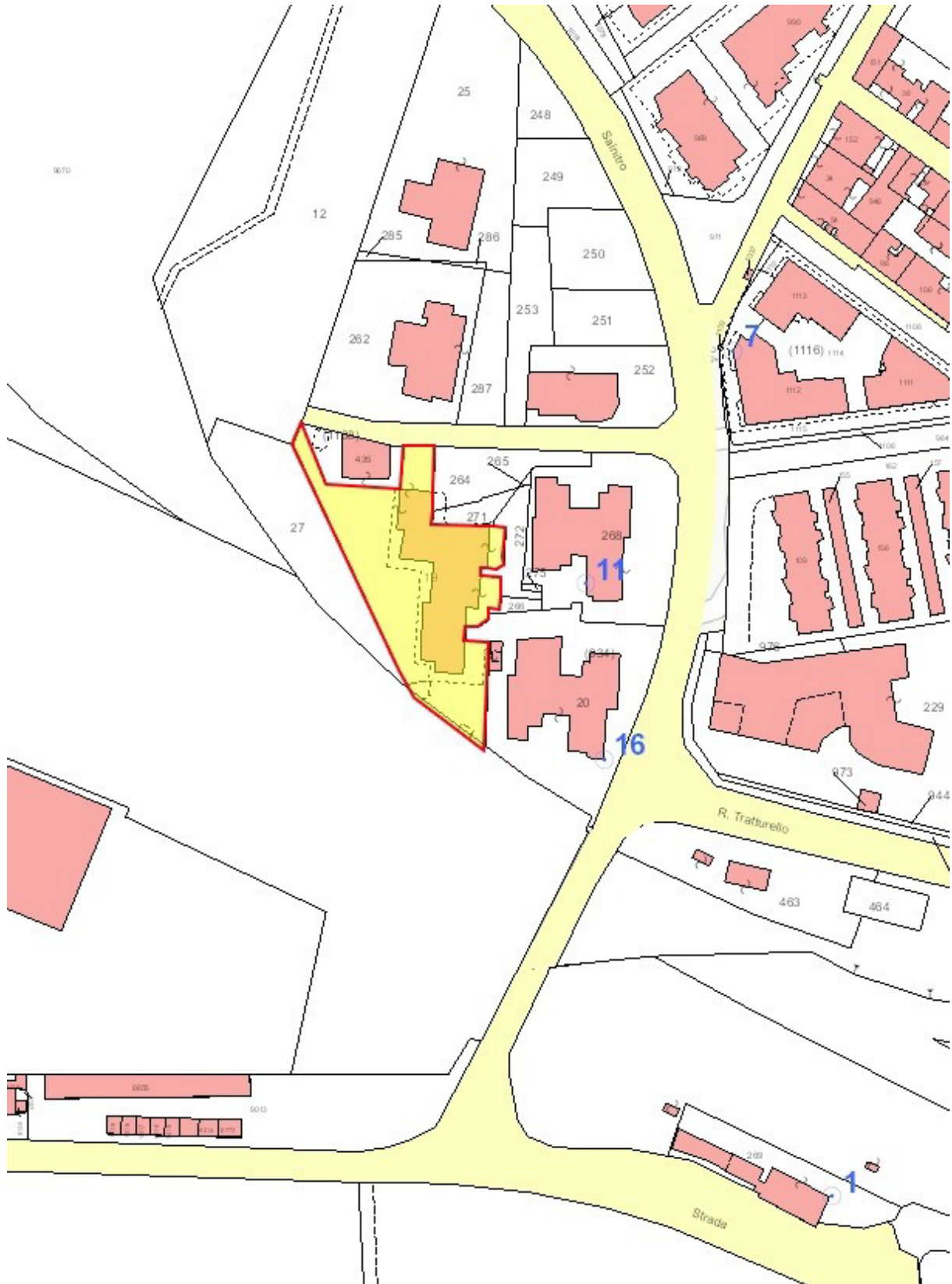
SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE



TRIBUNALE DI FOGGIA - CTU - R.G. Es. N. 151/2021



SOVRAPPOSIZIONE ORTOFOTO CON MAPPA CATASTALE



TRIBUNALE DI FOGGIA - CTU - R.G. Es. N. 151/2021

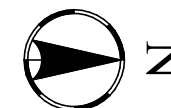
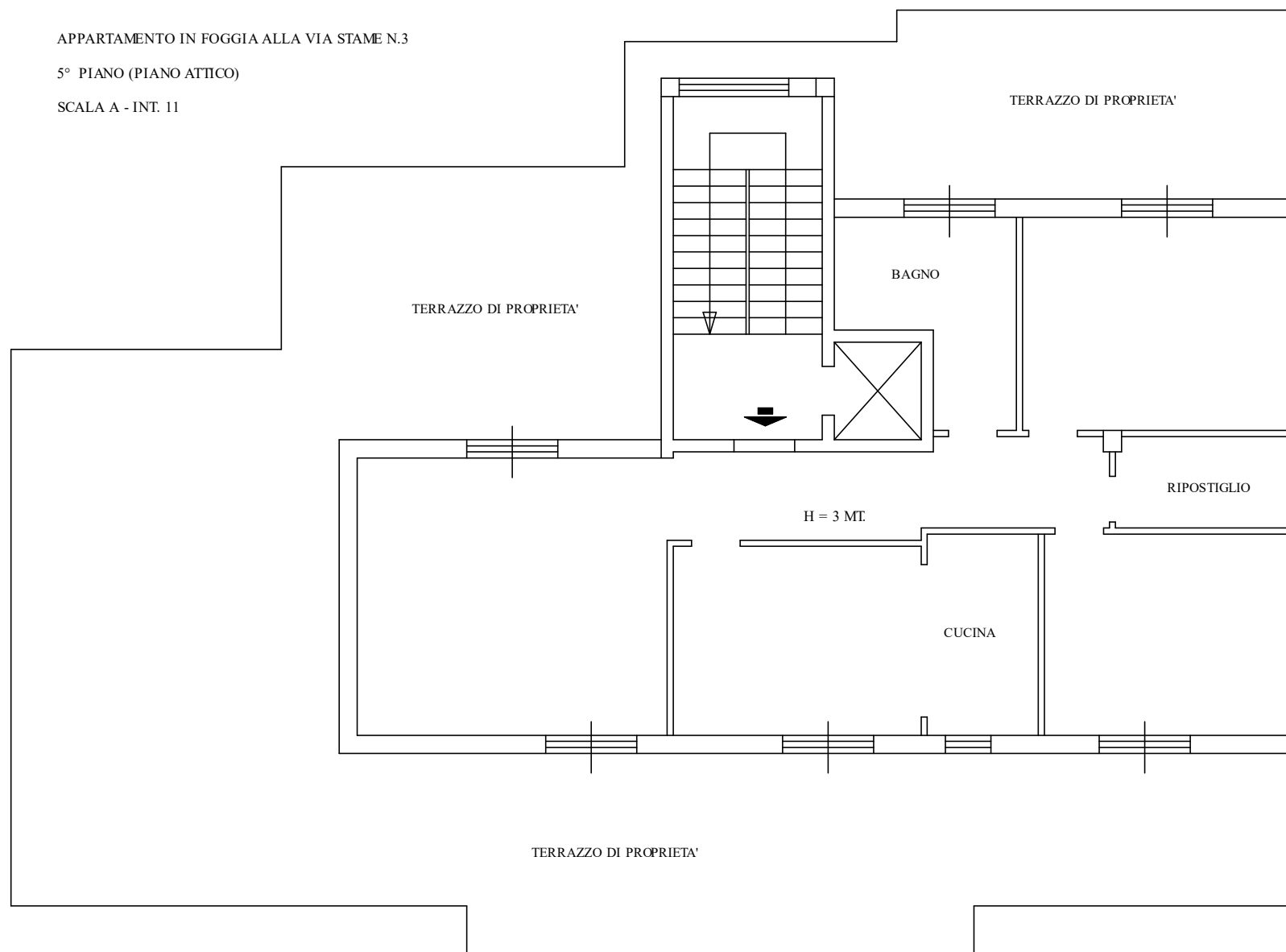


STATO CATASTALE

APPARTAMENTO IN FOGGIA ALLA VIA STAME N.3

5° PIANO (PIANO ATTICO)

SCALA A - INT. 11



STATO DEI LUOGHI

APPARTAMENTO IN FOGGIA ALLA VIA STAME N.3

5° PIANO (PIANO ATTICO)

SCALA A - INT. 11

