

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
SEZIONE ESECUZIONI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 155/2018 R.G.ES.

PREMESSA

Il sottoscritto ing. BALESTRA Mario, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Foggia con il n° 2762, per incarico ricevuto con decreto di nomina del 10.11.2019 ed udienza di accettazione incarico e relativo giuramento al cospetto del Giudice dott. Claudio CARUSO del 19.02.2020, riguardante la procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 155/2018 del R.G.Es. promossa da _____

_____, redige la presente relazione di stima, che consta di **dodici (12) pagine** più allegati, al fine di definire il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare posta a garanzia del debito contratto, sito in abitato del comune di Cerignola. Nella suddetta udienza di giuramento, adempiute tutte le formalità di rito, il G.E. ha formulato al sottoscritto C.T.U. i quesiti da espletare, di cui si riporta di seguito un estratto, rimandando al *Verbale di comparizione dell'esperto*, presente in atti, per la consultazione integrale:

- 1) *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*
- 1-bis) *ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;*
- 1-ter) *verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;*
- 1-quat.) *verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile;*
- 1-quinq.) *verifica del regime patrimoniale del debitore se coniugato, producendo l'estratto dell'atto di matrimonio, evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2) *identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2-bis) *esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari, o stralcio di foto satellitari ... [omissis]... corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala;*



- 3) *analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala e di riproduzione 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, precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4) *stima dei beni, 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;*
- 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;*
- 5) *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.*
- 6) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni con l'indicazione, se occupati da terzi, 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. Verifiche 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 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;*
- 9) *accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) *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;*
- 11) *verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione 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 accatastrati 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 concessione edilizia (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;*
- 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;*
- 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, [...] di smaltimento.

Per i terreni, [...] edificatoria.

- 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.*

Le operazioni peritali sono state caratterizzate da:

- primo accesso all'unità immobiliare esecutata (*Allegato A*);
- secondo accesso all'unità immobiliare esecutata (*Allegato B*);
- accesso agli atti depositati presso il Comune di Cerignola;
- accesso agli atti depositati presso l'Agenzia delle Entrate;
- elaborazione dati acquisiti e stesura relazione peritale con relativo giudizio di stima.



RISPOSTA AI QUESITI**QUESITO 1**

La documentazione presente nel fascicolo risponde a quanto dettato dalla norma e nello specifico dall'art. 567 c.p.c..

QUESITO 1 BIS

L'unità immobiliare oggetto di analisi è stata costituita agli atti catastali con denuncia n. 184556 presentata in data 12.03.1969, identificata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del comune di Cerignola al foglio 162, particella 733 subalterno 7.

Dall'ispezione ipotecaria presso gli atti informatizzati dell'impianto meccanografico dell'Ufficio provinciale - territorio dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Foggia, e dalla consultazione degli atti presenti in fascicolo, gli immobili risultano così intestati:

La legittimità dei diritti reali sopra esposti risulta dai seguenti atti, analizzati fino al ventennio antecedente il pignoramento:

1. **TRASCRIZIONE** del 28.09.1998 reg. gen. 14765, reg. part. 10998

ATTO DI COMPRAVENDITA – / – repertorio 60581 - Cerignola, 18.09.1998

PARTI CONTRO

- I. _____, nato a _____ diritto
di proprietà ½ in comunione legale;
- II. _____, nata a _____ diritto di
proprietà ½ in comunione legale.

PARTI A FAVORE

- I. _____, nata a _____ Proprietà
1000/1000.

2. **TRASCRIZIONE** del 12.10.1985 reg. gen. 14857, reg. part. 193878

ATTO DI COMPRAVENDITA – / – Cerignola, 30.09.1985

PARTI CONTRO





- I. _____ nato a _____
proprietà ½ in comunione legale;
- II. _____ nata a _____
proprietà ½ in comunione legale.

PARTI A FAVORE

- I. _____ , nato a _____
proprietà ½ in comunione legale;
- II. _____ ata a _____
proprietà ½ in comunione legale.

Nel ventennio antecedente la data di pignoramento, l'immobile risulta oggetto delle seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 02.04.2014 Reg. gen. 6552 - Reg. part. 551

Rogante: _____ rep. 4912 del 01.04.2014.

PARTI CONTRO

- I. _____ , nata a _____

PARTI A FAVORE

- I. _____ , Proprietà 1/1.

2. ISCRIZIONE IPOTECA VOLONTARIA del 14.01.2016 Reg. gen. 853 - Reg. part. 50

Rogante: _____ rep. 6683 del 13.01.2016.

PARTI CONTRO

- I. _____ , nata a _____

PARTI A FAVORE

- I. _____ Proprietà 1/1.

3. TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17.04.2018 Reg. gen. 8597 - Reg. part. 6485

Rogante: Tribunale di Foggia

PARTI CONTRO

- I. _____ , nata a _____

PARTI A FAVORE

- I. _____ Proprietà 1/1.



QUESITO 1 TER

Si dà atto che gli estremi catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultavano corrispondenti sia all'epoca degli atti, sia all'attualità.

QUESITO 1 QUATER

Sugli immobili eseguiti non sono presenti ulteriori pignoramenti.

QUESITO 1 QUINQUES

Il punto in questione non deve essere trattato.

QUESITO 2 – 2 BIS

La stima seguente è redatta per un cespite composto da un'unica unità immobiliare con destinazione residenziale, identificata al catasto fabbricati del Comune di Cerignola come di seguito:

A. foglio 162, mappale 733, subalterno 7, categoria catastale A/3, classe 3^a, consistenza 4 vani, superficie catastale 86,00 m², rendita € 268,56;

L'unità immobiliare oggetto di studio è sita al secondo piano del fabbricato, con accesso dalla porta di fronte a chi smonta sul pianerottolo. Confina sul lato nord con altra unità immobiliare dello stesso mappale, sul lato est con il mappale 459, con il lato sud con il mappale 729, con il lato ovest con Via Vercelli.

L'*allegato C* rappresenta graficamente il bene nelle varie rappresentazioni richieste al punto 2 bis.

QUESITO 3 -4 – 4BIS

Il fabbricato risulta edificato in epoca antecedente al 1967 e mai variato.

Nonostante la lunga ricerca, non è stato possibile individuare documentazione urbanistica negli atti dell'archivio comunale. (*Allegato F*)

Il corpo di fabbrica fa parte di un comparto edilizio sito nella zona nord dell'abitato del comune di Cerignola il cui sviluppo è iniziato dalla seconda metà degli anni '50; risultano, nell'area, costruzioni edificate ante '67, come quella in oggetto, ed altre più recenti,



risultanti dalla demolizione e ricostruzione di vecchi compendi risalenti alla metà del secolo scorso.

A tutt'oggi resta zona di periferia, che gode di una breve distanza dal centro cittadino, ma anche di una agevole vicinanza alle principali vie di comunicazione: risultano difatti a breve distanza, rispetto ad altre zone dell'abitato, la Strada Statale 16 e l'Autostrada A14. Stante l'epoca di realizzazione, si ipotizza che il fabbricato è composta di una struttura in muratura mista con solai e cordoli in calcestruzzo armato gettato su forma con tramezzi in mattoni forati.

Il fabbricato risulta costituito da un totale di quattro unità immobiliari residenziali, due per piano, servite da una scala comune avente accesso dal civico 10 di via Vercelli; l'unità in analisi è ubicata al secondo ed ultimo piano del fabbricato, con accesso dalla porta blindata sita di fronte a chi smonta sul pianerottolo del secondo piano.

Esternamente il fabbricato è rifinito con idropittura per i piani in elevazione e rivestimento con zoccolatura in pietra fino ad un'altezza di un metro dal piano campagna e mattonelle di ceramica per la restante altezza, per il pian terreno. Gli infissi esterni dell'intero condominio risultano in ferro e/o alluminio.

L'unità, posizionate al piano secondo, ha destinazione d'uso residenziale, come meglio sopra descritte.

La forma in pianta è quella di un rettangolo regolare, a cui va escluso il solo vano scala comune, per una superficie utile di circa 77,00 m² ed un'altezza interna di 3,20 m; la superficie lorda commerciale vendibile è stata calcolata, come sotto meglio descritto, in 86,00 m².

Entrando ci si ritrova in un unico ampio ambiente idealmente suddiviso in più zone; si riconoscono, ruotando lo sguardo da sinistra a destra per 270 gradi, la zona ingresso, la zona living e l'angolo cottura. Dal corridoio che corre lungo la muratura perimetrale lato ovest, priva di affacci, si accede alla zona notte dove si incontrano, nell'ordine, la camera matrimoniale, il bagno e la cameretta; frontalmente è ubicato il ripostiglio.

L'intera unità immobiliare presenta aperture prospicienti via Vercelli (affaccio ad ovest) su cui sono presenti due balconi: il primo, più ampio, che serve la zona living e la camera matrimoniale, ed il secondo, più piccolo, che serve la sola cameretta. Il bagno è dotato di finestra, individuabile tra i due balconi sul prospetto principale.



L'unità immobiliare è dotata di un'unica pavimentazione in gres porcellanato quadrato, montata a 45 gradi, idropittura sulle pareti e sul soffitto, sul quale si individuano cornici in gesso di decoro lungo i perimetri degli ambienti.

L'angolo cottura presenta un rivestimento in mattonelle di ceramica, di forma quadrata, montate a 45 gradi come la pavimentazione, sebbene di dimensioni inferiori.

Il bagno, dotato di tutte le apparecchiature igieniche, oltre che di doccia e vasca, presenta rivestimenti in mattonelle installate con doppia geometria: ad angolo retto fino ad un metro di altezza, quindi a 45 gradi, come nella restante parte dei decori. La superficie di appoggio del lavabo, della vasca, la cornice dello specchio principale e la doccia, sono realizzati interamente in muratura, con pezzi speciali del rivestimento scelto.

Il riscaldamento dell'appartamento è fornito tramite un bruciatore a metano associato ad un impianto a radiatori, per il raffrescamento è installato un condizionatore d'aria a split singolo presente nella zona living.

Gli infissi interni sono costituiti da porte tamburate in legno semplice, gli infissi esterni sono in alluminio con superfici a doppio vetro con intercapedine d'aria.

L'unità è dotata di impianto idrico-fognante conferente nella pubblica fognatura, elettrico ed antifurto. Le forniture agli impianti elettrico ed idrico attualmente non sono attualmente funzionanti e non sono state fornite certificazioni per gli impianti installati.

Dalla visita di sopralluogo è emersa la presenza di evidenti problematiche di muffe da condensa su tutta la superficie di intradosso del solaio del lastrico solare di copertura, oltre che in corrispondenza dei punti di maggior criticità termica, quali le zone perimetrali degli infissi esterni e le superfici di maggior concentrazione del vapore prodotto internamente, come ad esempio al di sopra dell'angolo cottura e nel bagno. Particolarmente ammalorata risulta essere la parete prospiciente via Vercelli della cameretta, dove oltre a fenomeni di macchie sui paramenti murari, compare un fenomeno di distacco degli strati più esterni dell'intonaco.

Il rilievo fotografico completa le descrizioni sopra riportate. (*Allegato D*)

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Per quanto concerne i metodi di valutazione, è sembrato opportuno ricorrere ad una stima basata sul metodo comparativo, facendo riferimento a database quali, ad esempio,



l'Osservatorio del Mercato Immobiliare della provincia di Foggia, nonché presso gli operatori locali specializzati nella compravendita di immobili.

L'individuazione delle superfici commerciale, secondo fattore di calcolo nell'equazione di stima, è stata effettuata seguendo le linee guida dell'*Allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare* realizzato dall'Agenzia del Territorio e consultabile online.

Stante la non conformità tra la planimetria catastale esistente agli atti e lo stato dei luoghi, si è effettuato il calcolo della Superficie Utile Lorda ragguagliata calcolata sulla planimetria ricostruita dopo il rilievo effettuato in fase di sopralluogo (quesito 4-bis):

Immobile A - Unità Residenziale Foglio 162 - mappale 733 - subalterno 7			
Tipo Superficie	Superficie Misurata	Coefficiente ragguaglio	Superficie ragguagliata (arrotondata)
Vani principali ed accessori diretti	88,00 m ²	1,00	88,00 m ²
Superfici balconi	8,00 m ²	0,30	2,40 m ²
TOTALE SUPERFICIE (arrotondata)			90,50 m²

SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato degli immobili sopra meglio descritti.

Metodologia estimativa adottata

Per una corretta applicazione del criterio di stima sopra citato, si è proceduto all'assunzione dei valori unitari di confronto da porre a base della perizia mediante indagini di mercato svolte raccogliendo valori in sede di sopralluogo e tramite ausili informatici.

Da indagini effettuate si è individuato che il mercato dell'usato, in termini di offerte residenziali, propone una grande molteplicità di unità immobiliari in vendita; inoltre, nella ricerca e successivo giudizio estimale, che ha permesso di individuare una forbice di valori individuabile tra gli €/m² 800,00 ed €/m² 1.200,00.



Verificando le quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare, derivanti da studi effettuati in argomento dai tecnici dell'Agenzia delle Entrate, e riscontrabili consultando la sezione *OMI – Consultazione valori immobiliari dichiarati* messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate per la consultazione diretta dei valori dichiarati negli atti di compravendita, è possibile individuare un valore di riferimento in una forbice compresa tra €/m² 600,00 ed €/m² 800,00, per tipologie immobiliari simili a quella in analisi ed in condizioni di pari vetustà.

Non è stato possibile individuare un prezzo di mercato all'attualità per quanto riguarda unità di *nuova realizzazione*, in quanto non sono state individuate costruzioni di epoche recenti, tali da poter essere individuate come *nuove*.

Indicazioni sulla scelta dei valori

La determinazione del valore dei beni stimandi si ottiene per comparazione con altre unità immobiliari, considerando col giusto peso il contributo di svalutazione dovuto alla vetustà degli elementi non rinnovabili, quali le parti strutturali e murarie, sia in termini di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima, sia riguardo la manutenzione dell'intero corpo di fabbrica e delle zone comuni, laddove esistenti.

Ulteriori elementi di definizione del valore unitario sono: l'ubicazione, il livello di finitura, l'esposizione, il livello di piano, l'affaccio, l'utilizzabilità reale della superficie disponibile, l'altezza interna, facilità di accesso/utilizzo.

Valori scelti

Da quanto sopra esposto, il valore unitario individuata per il bene stimando è:

€/m² 700,00;

QUESITO 5

Le unità immobiliari sono di proprietà della ditta catastale:

Proprietà 1000/1000.

Pertanto nel presente elaborato peritale sarà valutato il valore della Proprietà.



QUESITO 6

Si individua un unico lotto di vendita.

QUESITO 7

Al momento della visita di sopralluogo all'immobile, i beni risultano essere nella piena disponibilità della ditta intestataria.

QUESITO 8-9

Alla data del 19.04.2022, non risultano ulteriori pesi gravanti sulla unità in esame.

QUESITO 10

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti presenti negli archivi comunali, non è stato possibile rintracciare la documentazione urbanistica relativa alla realizzazione del fabbricato (*vedi allegato F*). È stato contestualmente verificata l'assenza di rilascio di titoli edilizi relativa all'attuale proprietà.

Dal confronto degli elaborati catastali con lo stato dei luoghi, **risulta una difformità catastale.**

QUESITO 11

Le categorie di immobili in esecuzione non necessitano di Attestato di Prestazione Energetica secondo l'art. 3 del DPR 412/93 e ss.mm.ii..

Trattandosi di immobile urbano, sono state svolte tutte le indagini utili a rispondere esaustivamente a quanto espressamente richiesto dal G. E., pertanto si fa presente che:

- a) l'unità risulta denunciata al catasto fabbricati;
- b) la planimetria presente agli atti catastali **non è conforme** allo stato dei luoghi;
- c) il fabbricato è ante 1967, non risulta ulteriore documentazione urbanistica esistente;
- d) **non è possibile affermare** la conformità del fabbricato con la normativa edilizia in vigore all'epoca della realizzazione;
- e) **non è possibile riscontrare** la presenza di difformità urbanistiche;
- f) il fabbricato non è stato realizzato in edilizia convenzionata.



VALUTAZIONI IMMOBILE

Alla luce del valore unitario espresso, si calcola il corrispondente di stima:

$$€/m^2 700,00 \times 90,50 m^2 = € 63.350,00$$

Quanto calcolato esprime il valore della intera proprietà.

CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra premesso e riportato, considerando i valori di riferimento assunti, le condizioni attuali dell'immobile e la superficie commerciale del bene stimando sito in abitato del Comune di Orta Nova, è possibile assumere come **più probabile valore di mercato dell'intera proprietà dell'unità immobiliare identificata al foglio 162 mappale 733, subalterno 7 del Comune di Cerignola**, in cifra tonda:

€ 63.350,00

(euro sessantatremilatrecentocinquanta/00)

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

San Severo, lì 19.04.2022

Il Tecnico

Mario Balestra

FIRMATO DIGITALMENTE

Allegati:

- | | |
|---|--|
| A. Ricevute raccomandate di avviso. Verbale di primo accesso | D. Allegato fotografico. |
| B. Ricevute raccomandate di avviso - Verbale di secondo accesso | E. Planimetrie Catastali. |
| C. Elaborato Grafico. | F. Certificazione urbanistica comune. |
| | G. Schema riepilogativo. |
| | H. Attestato di Prestazione Energetica |

