

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. CLAUDIO CARUSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 30/2015 REG. E. ES.

PROMOSSA DA

+ 1

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, avendone accertata la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e acquisito altra documentazione, ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico e allegata all'elaborato peritale, la sottoscritta, arch. Angela SCARPIELLO, con invito a mezzo racc. A/R e pec, comunicava alle parti – debitori esegutati e creditore procedente – di aver fissato, per i giorni 25, 28 marzo e l'1 aprile 2019, alle ore 15.30, le date del sopralluogo, al fine di iniziare le operazioni peritali, con appuntamento presso l'immobile staggito, sito in San Marco in Lamis (FG), al Corso Giannone n. 237.

Pur non ricevendo entrambi gli avvisi di ricevimento delle raccomandate inviate ai debitori, la scrivente si recava presso l'immobile di cui sopra e, dopo 30 minuti di attesa, non essendo convenuto nessuno, ha proceduto ad ispezionare, dall'esterno, il detto immobile, effettuando un primo rilievo fotografico. In pari data la scrivente veniva contattata telefonicamente dal legale del creditore procedente che riferiva di aver ricevuta una comunicazione dal figlio di uno dei due esegutati, residente in San Marco in Lamis (FG), circa la propria disponibilità ad un sopralluogo per il giorno 01/04/2019. Il detto legale, inoltre con pec del 27 marzo confermava quanto sopra.

Ciò premesso, il 1 aprile all'ora stabilita, la scrivente, recatasi sui luoghi, poteva accedere all'immobile staggito, data la presenza del sig.

con il quale si redigeva specifico verbale di sopralluogo.

Pertanto, dopo aver preso atto delle caratteristiche costruttive dell'immobile in questione ed aver acquisito la documentazione e le informazioni necessarie all'adempimento dell'incarico conferito, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima.



RISPOSTA AI QUESITI

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

A tutto il 04/02/2015 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento), l'immobile, oggetto del pignoramento, appartiene ai sigg.

nata a

, agli stessi

pervenuto (per la quota di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno), come si evince dalla seguente cronistoria:

L'immobile staggito pervenne ai debitori in virtù di successione in morte di

(sorella), nata a

e deceduta in data 08/07/2001, rep.

3242/9990/11 - Ufficio Registro di Roma 1 – TRASTEVERE del 28/09/2011, trascritta a Foggia il 10/04/2014 ai nn. 7262/5912.

A l'immobile staggito pervenne per la piena proprietà a seguito dei seguenti atti:

- Atto di compravendita da rogato dal Notaio Francesco TARDIO del 30/11/1953, registrato in San Marco in Lamis il 12/12/1953 al n. 665 del volume 105, trascritto a Lucera il 30/12/1953 ai nn. 20763/305064;
- Atto di donazione da del Notaio Francesco TARDIO del 9/11/1961, registrato a San Marco in Lamis al n. 650 e trascritto a Lucera il 29/11/1961 ai nn. 23291/19553;
- Atto di donazione da del Notaio Francesco TARDIO del 9/11/1961, registrato a San Marco in Lamis al n. 649 e trascritto a Lucera il 29/11/1961 ai nn. 23290/19552;



Sull'immobile gravano le seguenti formalità:

- 1) Pignoramento immobiliare 6986 del 18/12/2014, trascritto il 04/02/2015 ai nn. 1640/1311 a favore di _____, con sede in San Marco in Lamis (FG) – P.IVA _____ contro _____
– Notifica Ufficiale giudiziario di Foggia.

1) ter: proceda 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 determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e specificatamente sono:

Lotto n. 1

San Marco in Lamis (FG) – Corso Giannone, 237 - Foglio 92 – P.lla 1377 – sub. 15 (Piano 2-3) – vani 8,5

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;

Non è stata riscontrata la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

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;



Il debitore, dalle informazioni assunte in fase di sopralluogo è
deceduto nel mese di marzo 2019;
La debitrice, risulta vedova.

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 SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

Lotto n. 1

Comune: San Marco in Lamis (FG) – Corso Giannone, 237 - Piano 2-3

Dati catastali:

Foglio n. 92 – P.lla 1377 – sub. 15 – Cat. A/4 – Classe 1 – Cons. 8,5 vani – Superficie catastale totale 157 mq.- Rendita € 289,73.

Unità immobiliare facente parte del fabbricato condominiale pluripiano di maggiore consistenza con accesso comune dal civico 237 di Corso Giannone in San Marco in Lamis (FG), ubicata al primo terzo con accesso dalla scala privata che parte dal pianerottolo del piano secondo.

Confini: Nord: altra unità immobiliare; Est: affaccio su Via Gentile; Ovest: affaccio su Via Gabriele; Sud: affaccio su Corso Giannone;

Si allega alla presente sovrapposizione della mappa catastale con relativa ortofoto per individuazione zona dei beni staggiti;



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.

Lotto n. 1

Il fabbricato di maggiore consistenza, di cui è parte l'unità immobiliare in questione presenta le strutture portanti verticali in muratura con solai in latero-cemento.

La distribuzione interna dell'immobile consta di un corridoio d'ingresso al quale si arriva da una scala con accesso privato, che parte dal ballatoio del piano inferiore. L'unità immobiliare è composta da 8 vani, 9 ripostigli, 2 bagni, ed un piccolo terrazzino. Inoltre avendo un tetto a falde inclinate, l'altezza varia da un max di mt. 2.70 nella zona centrale, ad un minimo di mt.0.00 dal lato di Via Gabriele e da un minimo di mt. 0.80 dal lato di via Gentile.

In fase di sopralluogo è stato possibile riscontrare che la distribuzione interna non risulta modificata rispetto alla planimetria catastale.

L'immobile, non è dotato di impianto di riscaldamento e tantomeno di caldaia, presenta i pavimenti in piastrelle di ceramica 30x30; pareti intonacate e rifinite con dipintura del tipo lavabile e tamponato, rivestimento in ceramica per parte della cucina e per il bagno. Gli infissi esterni (di cui 6 abbaini di varie dimensioni) sono in alluminio e gli infissi interni in legno. La cucina è dotata di un piccolo terrazzino, mentre una camera da letto di un piccolo balconcino prospicienti vie pubbliche.



Lo stato manutentivo dell'immobile risulta discreto sia per gli interni che per gli esterni.

L'immobile risulta dotato di impianti idrico-sanitario e elettrico. I detti impianti risultano sprovvisti di certificazioni di conformità e non risultano completamente rispondenti alle prescrizioni del D.M. 37/08.

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;

Preliminarmente, occorre evidenziare che, come verrà più dettagliatamente illustrato nei paragrafi successivi, la visura catastale dell'immobile oggetto di stima indica una categoria catastale A/4 (Abitazione di tipo popolare) ma la stessa visura riporta un'annotazione dell'Ufficio quale riserva del tipo 2) che segnala "Errati elementi catastali in atti". Tale riserva, per quanto potuto accertare, scaturisce dalla circostanza che la documentazione prodotta, al momento della presentazione all'Agenzia dell'atto di aggiornamento, non forniva prova certa della rispondenza della categoria catastale proposta con la destinazione d'uso edilizia.



Ciò comporta, a parere di chi scrive, che la valutazione dell'unità immobiliare debba tener conto di una destinazione d'uso quale locale di deposito con categoria catastale C/2.

C/2 Magazzini e locali di deposito

In base alle indicazioni di cui all'allegati 5) del manuale della banca Dati dell'OMI, la complessiva superficie commerciale vendibile (relativa alla porzione di immobile con altezza maggiore di m 1.50) degli immobili in questione risulta così determinata:

LOTTO N. 1

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
Unità immobiliare	[mq]		[mq]		
III piano	141,00	1	141,00	/	Discrete
Balconi + terrazzi	9,9	0.3	3,00	/	Discrete
TOTALE			144,00		

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, immobili ubicati nella zona in cui sono posti gli immobili staggiati:

Fascia/zona: Centrale/VIALE EUROPA, VIA POZZO GRANDE, C.SO G. MATTEOTTI, PIAZZA MUNICIPIO, C.SO GIANNONE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 0

Presentano le seguenti quotazioni:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	750	950	L	2,5	3,7	N
Box	NORMALE	650	900	L	2,5	3,5	N



Tali quotazioni sono state riscontrate dalla scrivente con indagini presso agenzie immobiliari e/o siti web specializzati.

Per quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene staggito, in considerazione delle circostanze esposte afferenti la destinazione d'uso, l'altezza media dei vani che lo compongono e di ogni altra circostanza utile, si applicherà un valore di mercato al metro quadrato pari a € 700,00/mq

Valore commerciale mq. 144,00 x € 700,00/mq = € 100.800,00

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti e per il corretto accatastamento.

Valore stimato	€ 100.800,00
Costi adeguamenti impianti	- € 1.800,00
Costi per accatastamento	- € <u>1.000,00</u>
Restano	€ 98.000,00

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

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;

L'immobile staggito risulta di piena proprietà degli esecutati. Pertanto, il valore stimato e già indicato, si riferisce all'intero dei detti immobili.



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

Lotto n. 1

Comune: San Marco in Lamis (FG) – Piano 3

Dati catastali:

Foglio n. 92 – P.lla 1377 – sub. 15 – Cat. A/4 – Classe 1 – Cons. 8,5 vani – Superficie catastale totale 157 mq. - Rendita € 289,73.

Quota pari a 1/1 dell'unità immobiliare, catastalmente indicata per civile abitazione di tipo economico (A/4) facente parte del fabbricato condominiale di maggiore consistenza con accesso comune dal civico 237 di Corso Giannone in San Marco in Lamis (FG), ubicato al terzo piano con accesso frontale per chi percorre la scala.

Si evidenzia che la categoria catastale (A/4) dell'immobile staggito, attualmente indicata, non corrisponde alla destinazione d'uso, desumibile dalle autorizzazioni edilizie che, nel corso degli anni, ne hanno concessa la realizzazione. Difatti, come meglio illustrato nello specifico paragrafo, le diverse autorizzazioni edilizie che, nel corso degli anni, hanno riguardato il detto immobile, sono state rilasciate sulla scorta di asseverazioni che attestavano una destinazione d'uso a locale di sgombero o simili.

Pertanto la categoria catastale attribuibile è C/2 (locale di deposito).

Confini: Nord: altra unità immobiliare; Est: affaccio su Via Gentile; Ovest: affaccio su Via Gabriele; Sud: affaccio su Corso Giannone;

Prezzo base: € 98.000,00



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, comma III come c..a, ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

L'immobile staggito risulta nel pieno possesso degli esecutati.

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 ;

Non sono state accertate formalità, vincoli od oneri gravanti sull'immobile staggito.

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;

Sull'immobile staggito non sono stati riscontrati vincoli e/o diritti reali di terzi. Pertanto gli stessi risultano pienamente fruibili.



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;

Il fabbricato condominiale di maggiore consistenza è stato costruito in epoca antecedente al 1967. Successivamente, l'immobile in questione è stato oggetto dei seguenti interventi edilizia:

- Concessione edilizia (rilasciata ma non ritirata) n. 84 del 1983 afferente il rifacimento del solaio posto tra il 2° piano e il 3° piano (sottotetto);
- Concessione edilizia n. 10 del 1986 in sostituzione della 84/1983, avente medesimo oggetto, con lavori iniziati in data 09/09/1986 e terminati l'8/10/1986;
- Concessione edilizia n. 80 del 1987, afferente i lavori di demolizione e ricostruzione del tetto a falde con creazione del terrazzino prospiciente la Via gentile, senza cambio di destinazione d'uso;
- DIA del 2008 afferente i lavori di diversa distribuzione interna dell'immobile staggito.

Esaminando la planimetria catastale del Lotto n. 1, attualmente presente al Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio, è possibile asserire che risulta conforme alla consistenza riscontrata in fase di sopralluogo.

La classificazione catastale, invece, indicata nella visura catastale (A/4), non corrisponde con la destinazione d'uso assentita nelle citate autorizzazioni edilizie che, come detto, risulta assimilabile alla C/2



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;

Per il Lotto n. 1 si è proceduto a predisporre un Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, dal quali si evincono i seguenti dati:

Classe Energetica C – EPE 107,7 Kwh/mq anno

Riepilogando quanto sopra riportato, la valutazione complessiva dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare viene così a determinarsi:

LOTTI	QUOTA	BENI MOBILI	VALORE QUOTA
Lotto n. 1	1/1	Unità immobiliare sita in San Marco in Lamis (FG) alla Corso Giannone n. 237 – Piano terzo Foglio 92 – P.lla 1377 – sub. 15	
Descrizione		Quota pari a 1/1 dell'unità immobiliare con destinazione d'uso a deposito, facente parte del fabbricato condominiale di maggiore consistenza con accesso comune dal civico 237 di C. Giannone in San Marco in Lamis (FG), ubicato al terzo piano con accesso frontale per chi percorre la scala. Confini: Nord: altra unità immobiliare; Est: affaccio su Via Gentile; Ovest: affaccio su Via Gabriele; Sud: affaccio su Corso Giannone.	
Attuali proprietari			



		C.F	
Attuali possessori			
Conformità urbanistica		SI	
		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 98.000,00

- CONCLUSIONI

La sottoscritta, dott. arch. Angela SCARPIELLO, ritenendo di aver assolto l'incarico affidatogli, dà atto che la presente relazione viene depositata telematicamente, nonché spedita ai creditori e ai debitori.

Pertanto, ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

- comunicazioni inizio operazioni peritali
- Verbale di sopralluogo
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- Estratto Banca Dati OMI
- Concessioni edilizie e DIA
- Attestato di Prestazione Energetica
- Rilievi fotografici



Foggia, 03 luglio 2019

Con osservanza


Arch. Angela SCARPIELLO

