
TRIBUNALE DI FOGGIA – III sezione civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

R.G. Es. n. 280/2018

G.E. III.mo dott.ssa PATTI Valentina

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio



arch. Fabrizio MIRAGLIA

Corso Roma, 204/A
71121 FOGGIA

tel. 0881 687344 mob. 328 9467457
mail fabrizio.miraglia@libero.it
pec fabrizio.miraglia@archiworldpec.it

P.IVA 03857850717



-----PREMESSA-----

Lo scrivente **Fabrizio MIRAGLIA** architetto e consulente tecnico d'ufficio, con studio in Foggia in Corso Roma n. 204/A, regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti, Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 1102, dopo aver prestato il giuramento di rito, ha ricevuto dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione dott.ssa **PATTI Valentina** del Tribunale di Foggia III sez. civile Espropriazioni immobiliari, in data **15 Luglio 2020**, l'incarico di esperto nel procedimento di esecuzione immobiliare n. **280/2018** del Registro Generale Esecuzioni Immobiliari. Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, il sottoscritto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. Att. C.p.c. , ha risposto ai quesiti indicati nel verbale di comparizione dell'esperto. L'atto di pignoramento immobiliare, prodotto dal creditore procedente

con sede legale e direzione Generale in

, iscritta al Registro Imprese di Matera
il 22.12.1995 al n° 5585 e in data 19.02.1996 al n° 52801 al Repertorio Economico Amministrativo presso la C.C.I.A.A. di in persona del Legale pro tempore,
, rappresentata e difesa dall'Avv.

indirizzo posta elettronica certificata PEC
ed elettivamente domiciliata presso lo studio
dell' Avv. , sottopone ad "ESECUZIONE
FORZATA" per espropriazione in danno della

i seguenti beni immobili:

Complesso edilizio di due piani in abitato del comune di Rignano Garganico (FG) con accesso da Via Giordano 37, 39, confinante con Via Petrarca, Via Giordano ed altre unità immobiliari urbane. Lo stesso è composto dai seguenti beni immobili riportati in Catasto fabbricati del Comune di Rignano Garganico, come segue e precisamente:

- *Appartamento sito in Rignano Garganico, alla via Giordano n. 37, piano Terra, consistenza vani 2,5, cat. A/4, riportato nel N.C.E.U. al fgl 25, pte 580, sub. 4. Cat. A/4, classe 2^, consistenza vani 2,5, Rendita Catastale €. 135,57, via Umberto Giordano 39, piano Terra.*
- *Appartamento sito in Rignano Garganico, alla via Giordano n. 39, in primo e secondo piano (sottotetto, composto di due camere, bagno e balcone prospiciente su via Giordano - in primo piano - e da camera con annessi, piccoli ripostigli, w.c. e terrazzo prospiciente*



su via Giordano in secondo piano ricevanti unico accesso dal pianerottolo e scalinata a piano terra distinti dal civico 39 di via Umberto Giordano. Identificata in catasto al fgl 25, ptc 580, sub. 5, (fgl 25, ptc 210, sub. 5 giusta variazione del 29/05/2007, protocollo FG0250408 in atti dal 29/05/2007, variazione per modifica identificativo, allineamento mappe n. 17879.5/2007) Cat. A/4, classe 2^, consistenza vani 4, Rendita Catastale €. 216,91, via Umberto Giordano 37, piano 1 e 2

-----CRONISTORIA DELLE OPERAZIONI PERITALI-----

Come previsto nel mandato conferitogli, dopo aver visionato la documentazione del fascicolo, lo scrivente in data 04 Agosto 2020 si è recato presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare visure ipo-catastali. Dopo aver ottenuto informazioni per mezzo telefonico circa la residenza della signora _____, eseguita nella procedura, ha provveduto ad inviare comunicazione a mezzo Raccomandata 1 A/R (05259947853-6) al proprietario degli immobili ed al creditore procedente per mezzo dei legali, per informare loro sull'avvio delle operazioni di sopralluogo. Tali, hanno avuto inizio nei luoghi di causa in data 06 Agosto 2020 alle ore 09,30 e si sono concluse alle ore 11,50, come da verbale di sopralluogo, interessando le unità immobiliari nella loro interezza. In data 09 Settembre 2020, è stata inviata al Comune di Rignano Garganico (FG), a mezzo pec, richiesta di accesso agli atti amministrativi, al fine di accertare la regolarità edilizia sui beni staggit. Il Comune ha prodotto risposte in data 08 Ottobre 2020 ed in data 04 Novembre 2020. Inoltre, in data 13 Ottobre 2020 è stata richiesta una proroga di 30 giorni a partire dal termine di scadenza della consegna dell'elaborato peritale, accolta in data 03 Novembre 2020. Infine, è stata inviata, come da procedura, copia dell'elaborato peritale alle parti interessate. Si fa presente che fino a 15 giorni prima dell'udienza fissata dal G.E., fissata al giorno 03 Marzo 2021, sia il creditore procedente che il debitore possono far pervenire presso lo studio sito a Foggia in Corso Roma n. 204/A, eventuali note di osservazione alla presente relazione di consulenza tecnica. La stima è stata effettuata a partire da valori di compravendita forniti da fonti indirette e riferiti al secondo semestre 2019.



-----IN RISPOSTA ALL'INCARICO CONFERITO-----

(QUESITO 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";

Per l'esatta identificazione del bene ed in verifica a tutto quanto contenuto nel punto 1. del verbale d'incarico peritale, si è provveduto all'acquisizione del certificato notarile redatto dal dott. _____, notaio in _____

, in data 02 Luglio 2018 e all'estrazione di opportuna documentazione integrativa aggiornata presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Sez. Territorio e Conservatoria Registri Immobiliari, consistenti in:

- Estratto di mappa;
- Planimetria U.I.U
- Visura per immobile
- Visura storica per immobile (catasto fabbricati)
- Iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, relative all'ultimo ventennio

(QUESITO 1bis) "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";

Proprietà e provenienza Da estratti presso le CC.RR.II. di Foggia e dalle acquisizioni del fascicolo R. G. Es. n. 280-2018 è emerso che gli immobili l'immobile di cui sotto:

- **Appartamento** sito in Rignano Garganico, alla via Giordano n. 37, piano Terra, composto da due camere e servizio igienico, riportato nel N.C.E.U. al fgl 25, ptc 580, sub. 4 (fgl 25, ptc 210, sub. 4 giusta variazione del 29/05/2007, protocollo FG0250408 in atti dal 29/05/2007, variazione per modifica identificativo, allineamento mappe n. 17878.4/2007), Cat. A/4, classe 2[^], consistenza vani 2,5, Rendita Catastale €. 135,57, via Umberto Giordano 39, piano **Terra**.



- *Appartamento sito in Rignano Garganico, alla via Giordano n. 39, in primo e secondo piano (sottotetto, composto di due camere, bagno e balcone prospiciente su via Giordano - in primo piano - e da camera con annessi, piccoli ripostigli, w.c. e terrazzo prospiciente su via Giordano in secondo piano ricevanti unico accesso dal pianerottolo e scalinata a piano terra distinti dal civico 39 di via Umberto Giordano. Identificata in catasto al fgl 25, ptc 580, sub. 5, (fgl 25, ptc 210, sub. 5 giusta variazione del 29/05/2007, protocollo FG0250408 in atti dal 29/05/2007, variazione per modifica identificativo, allineamento mappe n. 17879.5/2007) Cat. A/4, classe 2^, consistenza vani 4, Rendita Catastale € 216,91, via Umberto Giordano 37, piano 1 e 2*

Risultano di proprietà del sig. :

- _____, nato a San Giovanni Rotondo (FG)
per la nuda proprietà (1/1).
- _____, nata a Rignano Garganico (FG)
per la piena proprietà (1/1).

A seguito di compravendita:

ATTO TRA VIVI		COMPRAVENDITA (*1)			
Pubb. Uff.: Notaio		Data:	24.11.1998	Rep. n°:	85213
Registr. In Sede – SAN SEVERO		Data:	-----	Vol./serie:	-----
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA		Data:	26.11.1998	N° RP/RG	13871/185064
Acquirenti					
Venditori					
Immobili	<i>Appartamento censito presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 210, sub. 5.</i> <i>Appartamento censito presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 210, sub. 4.</i>				

(*1) Con atto di Nullità del Tribunale di Foggia del 03/11/2009 repertorio 631/2015 annotato il 10/05/2017 ai nn.9852/1403, si evidenzia come PRONUNCIANDO DEFINITIVAMENTE SULLA DOMANDA PROPOSTA CON CITAZIONE spedita il 19/01/1999 dalla _____ nei confronti di _____

_____, il Tribunale dichiara assolutamente simulato il contratto Notaio _____ di Foggia del 24/11/1998 rep.85213, trascritto ai nn. 18506/13871, concluso fra _____ ed avente ad oggetto la nuda proprietà dell'immobile in Rignano Garganico alla via Giordano n. 37, piano Terra , riportato al n.c.e.0 al fg. 25 ptc. 210/4,



su cui e' stato costruito un appartamento con mansarda riportato al n.c.e.u. al fg. 25 pte. 210/5 si vede inoltre rigettata pure la sentenza d'appello del 21/10/2009, depositata il 3/11/2009 al n.1727/2009, che conferma totalmente la sentenza appellata.

ATTO TRA VIVI		COMPRAVENDITA			
Pubb. Uff.: Notaio		Data:	12.10.1972	Rep. n°:	52935
Registr. In Sede – SAN MARCO IN LAMIS		Data:	-----	Vol./serie:	-----
Tras. Agenzia Entrate – Uff. Territorio di FOGGIA		Data:	21.11.1972	N° RP/RG	23114/291334
Acquirenti					
Venditori					
Immobili	<i>Appartamento</i> censito presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 210, sub. 5. <i>Appartamento censito</i> presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 210, sub. 4.				

Formalita' volontarie

IPOTECA VOLONTARIA		IPOTECA LEGALE			
Pubb. Uff.:		Data:	12.03.2009	Rep. n°:	798/2009
Tras. Conservatoria RR.I.I. – Ufficio di FOGGIA		Data:	25.03.2009	N° RP/RG	1253/7714
A favore					
Contro					
Immobili	<i>Appartamento</i> censito presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 210, sub. 5. <i>Appartamento censito</i> presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 210, sub. 4.				

ANNOTAZIONE CONTRO		NULLITA' TRASCRIZIONE			
Pubb. Uff.: TRIBUNALE DI FOGGIA		Data:	03.11.2009	Rep. n°:	631/2015
Tras. Conservatoria RR.I.I. – Ufficio di FOGGIA		Data:	10.05.2017	N° RP/RG	1403/9852
A favore					
Contro					
Immobili	<i>Appartamento</i> censito presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 580, sub.4. <i>Appartamento censito</i> presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 580, sub. 5.				



Formalita' pregiudizievoli

IPOTECA GIUDIZIALE		ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI			
Pubb. Uff.: Tribunale di FOGGIA		Data:	21.01.1999	Rep. n°:	183
Tras. Conservatoria RR.I.I. – Ufficio di FOGGIA		Data:	03.02.1999	N° RP/RG	1508/1959
A favore					
Contro					
Immobili	<i>Appartamento</i> censito presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 210, sub. 5. <i>Appartamento censito</i> presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 210, sub. 4.				

IPOTECA GIUDIZIALE		PIGNORAMENTO IMMOBILIARE			
Pubb. Uff.: Tribunale di FOGGIA		Data:	21.01.1999	Rep. n°:	183
Tras. Conservatoria RR.I.I. – Ufficio di FOGGIA		Data:	03.02.1999	N° RP/RG	1508/1959
A favore					
Contro					
Immobili	<i>Appartamento</i> censito presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 210, sub. 5. <i>Appartamento censito</i> presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 210, sub. 4.				

IPOTECA GIUDIZIALE		DECRETO INGIUNTIVO			
Pubb. Uff.: Tribunale di FOGGIA		Data:	22.02.2000	Rep. n°:	609
Tras. Conservatoria RR.I.I. – Ufficio di FOGGIA		Data:	24.05.2017	N° RP/RG	1300/11247
A favore					
Contro					
Immobili	<i>Appartamento</i> censito presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 580, sub.4. <i>Appartamento censito</i> presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25, p.lla 580, sub. 5.				

IPOTECA GIUDIZIALE		DECRETO INGIUNTIVO			
Pubb. Uff.: Tribunale di FOGGIA		Data:	22.02.2000	Rep. n°:	609
Tras. Conservatoria RR.I.I. – Ufficio di FOGGIA		Data:	03.10.2017	N° RP/RG	2481/20212
A favore					



Contro	
Immobili	<i>Appartamento</i> censito presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25 , p.lla 580 , sub.4. <i>Appartamento censito</i> presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25 , p.lla 580 , sub. 5 .

IPOTECA GIUDIZIALE		DECRETO INGIUNTIVO		
Pubb. Uff.: Tribunale di FOGGIA		Data:	22.02.2000	Rep. n°: 609
Tras. Conservatoria RR.I.I. – Ufficio di FOGGIA		Data:	22.05.2018	N° RP/RG 1411/11213
A favore				
Contro				
Immobili	<i>Appartamento</i> censito presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25 , p.lla 580 , sub.4. <i>Appartamento censito</i> presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25 , p.lla 580 , sub. 5 .			

IPOTECA GIUDIZIALE		PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
Pubb. Uff.: Tribunale di FOGGIA		Data:	28/05/2018	Rep. n°: 3352
Tras. Conservatoria RR.I.I. – Ufficio di FOGGIA		Data:	15.06.2018	N° RP/RG 9926/13173
A favore				
Contro				
Immobili	<i>Appartamento</i> censito presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25 , p.lla 580 , sub.4. <i>Appartamento censito</i> presso N.C.E.U. in Rignano Garganico (FG) al Fgl. 25 , p.lla 580 , sub. 5 .			

(QUESITO 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 determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile”;

Allo stato attuale, gli immobili, oggetto della procedura di cui sopra

- *Appartamento* sito in Rignano Garganico, alla via Giordano n. 37, piano Terra, consistenza vani **2,5**, cat. **A/4**, riportato nel N.C.E.U. al fgl **25**, ptc **580** (ex ptc **210**), Sub.4



(fgl 25, ptc 210, sub. 4 giusta variazione del 29/05/2007, protocollo FG0250408 in atti dal 29/05/2007, variazione per modifica identificativo, allineamento mappe n. 17878.4/2007);

- *Appartamento sito in Rignano Garganico, alla via Giordano n. 39, in primo e secondo piano, identificata in catasto al fgl 25, ptc 580, sub. 5, (fgl 25, ptc 210, sub. 5 giusta variazione del 29/05/2007, protocollo FG0250408 in atti dal 29/05/2007, variazione per modifica identificativo, allineamento mappe n. 17879.5/2007)*

non hanno subito variazione dei dati catastali, né modifiche sul piano della consistenza immobiliare.

(QUESITO 1 quarter) *“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;*

Da ispezione ipotecaria effettuata, risulta che sugli immobili non vi è la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti su essi.

(QUESITO 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”;*

Da verifiche effettuate, è emerso che la signora _____ è
coniugata con il sig. _____ in regime di comunione
legale dei beni, come da atto di compravendita del 24.11.1998 Rep. n° 85123/16663 per Notar

(QUESITO 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;*

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI CONFINI

- *Appartamento sito in Rignano Garganico, alla via Giordano n. 37, piano Terra, composto da soggiorno, camera e bagno, riportato nel N.C.E.U. al fgl 25, ptc 580 (ex ptc 210), Sub.4 (fgl 25, ptc 210, sub. 4 giusta variazione del 29/05/2007, protocollo FG0250408 in atti dal 29/05/2007, variazione per modifica identificativo, allineamento*



mappe n. 17878.4/2007); Cat. A/4, classe 2[^], consistenza vani 2,5, Rendita Catastale €. 135,57, via Umberto Giordano 39, piano Terra.

- **Appartamento** sito in Rignano Garganico, alla via Giordano n. 39, in primo e secondo piano (sottotetto, composto di due camere, bagno e balcone prospiciente su via Giordano - in primo piano - e da camera con annessi, piccoli ripostigli, w.c. e terrazzo prospiciente su via Giordano in secondo piano ricevanti unico accesso dal pianerottolo e scalinata a piano terra distinti dal civico 39 di via Umberto Giordano. Identificata in catasto al fgl 25, ptc 580, sub. 5, (fgl 25, ptc 210, sub. 5 giusta variazione del 29/05/2007, protocollo FG0250408 in atti dal 29/05/2007, variazione per modifica identificativo, allineamento mappe n. 17879.5/2007) Cat. A/4, classe 2[^], consistenza vani 4, Rendita Catastale €. 216,91, via Umberto Giordano 37, piano 1 e 2

Dati identificativi come indicati presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio

(risultanza della visura effettuata il 04 Agosto 2020)

Dati identificativi				Dati di classamento						
S.U.	Fgl	P.Ila	Sub.	Z.C.	M.Z.	Cat.	Clas	Cons	Sup (mq)	Ren.(€)
-	25	580	4	-	-	A/4	2	2,5	48	135,57
-	25	580	5	-	-	A/4	2	4	99	216,91

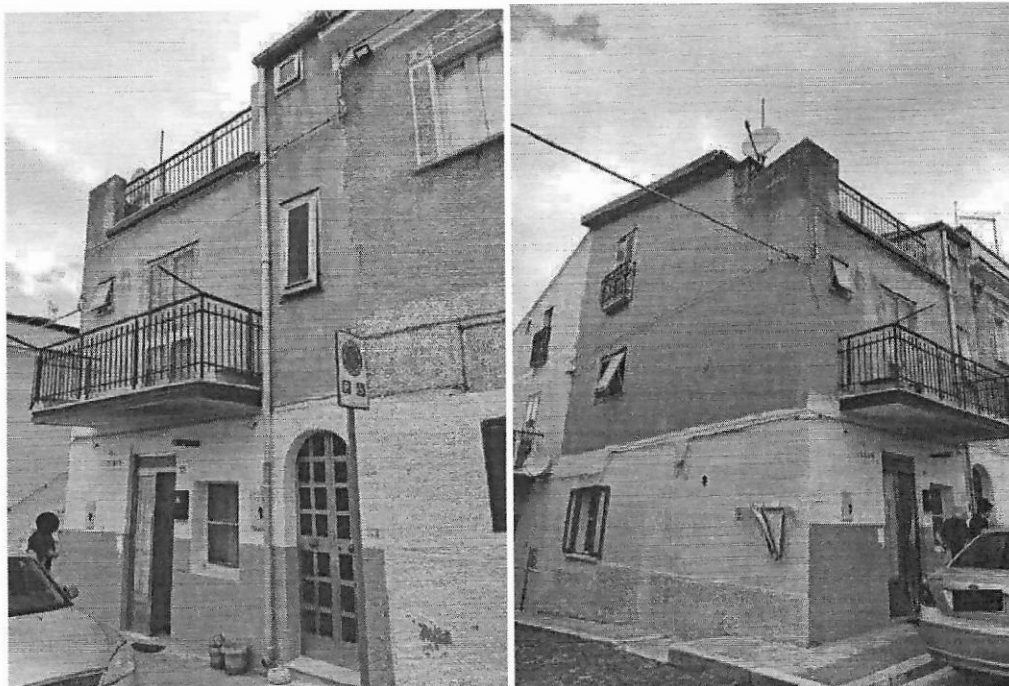
Coerenze

NORD	EST	SUD	OVEST
Altra U.I.U.	Via Giordano	Via Petrarca	Altra U.I.U.

Si evince un'inversione sulla toponomastica tra le due unità immobiliari, in quanto il Subalterno 4 posto al Piano Terra, viene identificato con il civico 39, anziché il 37, come da stato dei luoghi. Stessa sorte per il Subalterno 5 (piano primo e secondo), che da sopralluogo si identifica con il civico 39.



(QUESITO 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”;



Fabbricato sito in Rignano Garganico (FG) al civico 37, 39 di Via Giordano

Quanto alla risposta del quesito, per maggiore completezza, si rimanda all'allegata documentazione fotografica.

(QUESITO 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 Unico – Fabbricato ad uso civile abitazione) La zona, ubicata al centro del comune, è



ben servita da attrezzature di interesse collettivo, servizi al consumo e al pubblico. Il fabbricato, in sufficiente stato di manutenzione, originariamente era composto dal solo piano terra, realizzato con struttura portante in muratura di tufo, realizzato in epoca antecedente al 1° settembre 1967. Successivamente, il fabbricato è stato interessato da sopraelevazione di altri due piani, con struttura in muratura in blocchetti di calcestruzzo vibro compresso, con solaio intermedio e di copertura in laterocemento. Il fabbricato, il cui prospetto è rivestito con superficie intonacata liscia è composto da due unità immobiliari, entrambe oggetto della procedura, alle quali si accede dal civico 37 (sub. 4) e dal 39 (sub.5) di Via Giordano. L'immobile al piano terra (sub.4), si presenta con una forma regolare ed è composto da soggiorno/cucina, camera da letto ed un bagno cieco posto nel sottoscala. Le pareti sono tinteggiate con pittura idro-lavabile colorata; il paraschizzo della cucina è in gres ceramico, così come la pavimentazione di tutto l'immobile. L'infisso interno che collega soggiorno e camera è in pvc, mentre i restanti sono in legno tamburato smaltato bianco. Gli infissi esterni sono in anti corodal, mentre quello della camera letto è in legno a vetro singolo. L'immobile, dotato dell'impiantistica di base, viene riscaldato per mezzo di una stufa a pellet, allo stato attuale, non sottoposta a controllo dei fumi. L'immobile con accesso diretto dal civico 37 di Via Giordano, è collegato all'unità immobiliare posta al piano primo e secondo (sub. 5) da una scala interna che termina nel soggiorno dell'unità a piano terra (sub.4). Ad esso, è possibile accedere da un portoncino identificato con il civico 39, sempre della suddetta via. Nella camera da letto è visibile un distaccamento di intonaco sulla parete esterna comunicante con Via Petrarca, dovuta probabilmente ad umidità di risalita. L'immobile presenta al piano primo (h= 2,90 m) due camere da letto ed un bagno rivestito in gres, con scaldabagno elettrico. Una camera si affaccia su balcone prospiciente Via Giordano. Una scala interna, rivestita in marmo, collega il piano primo ed il secondo, dove in quest'ultimo (h media= 2,40 m) troviamo un locale ad uso deposito con angolo cottura ed un servizio igienico. Completa l'unità immobiliare, un terrazzo scoperto su prospetto frontale dell'edificio. A differenza del piano terra, l'unità immobiliare, nonostante fosse dotata di impiantistica di base, si caratterizza quale ambiente non riscaldato. Il pavimento degli ambienti è in gres ceramico, così come il paraschizzo dell'angolo cucina. Gli infissi interni sono in legno massello, mentre quelli esterni sono in anticorodal. Da notare, inoltre, la presenza di muffe ed efflorescenze della parete del vano scala confinante con altra unità immobiliare, molto probabilmente dovuta ad eventuale perdita di acqua. Nel complesso l'unità immobiliare si conserva in uno stato sufficiente di conservazione.



(QUESITO 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 dalla 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”

(QUESITO 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”;

Al fine di determinare la stima degli immobili, oggetto di controversia e quindi del più probabile valore di mercato, sono state adottate le seguenti metodologie:

- Formulazione del giudizio di stima attraverso il procedimento sintetico comparativo (Metodo A) basato sui dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI;
- Verifica della correttezza della stima ottenuta con il procedimento sintetico comparativo con procedimento analitico (Metodo B) basato sulla capitalizzazione dei redditi riferiti all'immobile oggetto di stima.

Ottenuti i valori, si esprime il più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti.

Il sottoscritto sulla scorta dei valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia delle Entrate ed espressi attraverso le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per il Comune di Rignano Garganico (FG), ha rilevato i seguenti dati:

Anno 2019 – Semestre 2

Fascia/zona: Centrale/CENTRO EDIFICATO

Codice Zona: B/2;

Tipologia prevalente: *Abitazioni civili*;

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativ	Valore di mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valore locazione (€/mq mese)		Sup. (L/N)
		Min (*2)	Max		Min (*2)	Max	
Abitazioni civili	Normale	500,00	700,00	L	1,9	2,80	N
		Valore medio 600,00			Valore medio 2,35		

(*2) si prenderà in considerazione il Valore di Mercato Minimo al mq per via del mediocre stato conservativo degli immobili (vedasi documentazione fotografica) e dell'assenza di un impianto di riscaldamento nell'unità immobiliare, caratteristiche che deprezzano l'immobile.

Si specifica che i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, offrono elementi per le stesse attività svolte dall'ufficio nel campo dei processi estimali, resa pubblica con l'obiettivo di concorrere alla trasparenza del mercato immobiliare. Le metodologie adottate per la redazione della banca dati, sono basate soprattutto su rilevazioni dirette (atti di compravendita) ed indirette (sulla base di expertise degli uffici che operano in campo tecnico estimale).

Calcolo delle Superfici Commerciali Di seguito sono riportati i criteri adottati per la misurazione dell'immobile oggetto della presente relazione. Il riferimento principale è quello riportato nel D.P.R. N. 138 del 23/03/1998 e successive integrazioni e modifiche. Nello specifico, verrà presa in considerazione la Superficie Utile Lorda, la quale si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie. Trattasi, pertanto della superficie commerciale, di interesse ai fini della stima.

TIPOLOGIA	Sup. (mq)	Sup. netta(mq)	Coeff. Omo	Sup. Comm (mq)	Sup. Comm. netta(mq)
Abitazione di tipo popolare (Fgl. 25 P.Ila 580 Sub. 4) – Piano Terra	48,00	35,75	1,00	48,00	35,75
Abitazione di tipo popolare (Fgl. 25 P.Ila 580 Sub. 5) – Piano Primo	48,26	34,30	1,00	48,26	34,30
Balcone (Fgl. 25 P.Ila 580 Sub. 5) – Piano Primo	2,61	02,61	0,30	00,78	00,78
Abitazione di tipo popolare (Fgl. 25 P.Ila 580 Sub. 5) – Piano Secondo, con altezza minima fino a mt 2,70	09,73	07,68	1,00	09,73	07,68
Abitazione di tipo popolare (Fgl. 25 P.Ila 580 Sub. 5) – Piano Secondo, con altezza minima fino a mt 2,40	07,50	06,46	0,75	05,63	04,85
Abitazione di tipo popolare (Fgl. 25 P.Ila 580 Sub. 5) – Piano Secondo, con	23,20	18,52	0,35	08,12	06,48



altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50					
Terrazzo (Fgl. 25 P.lla 580 Sub. 5) – Piano Secondo	05,61	05,61	0,30	01,68	01,68
TOTALE				122,20	91,52

Procedimento sintetico comparativo (Metodo A) Per la determinazione del valore complessivo dell'unità immobiliare si tiene conto del **valore minimo** espresso attraverso la tabella dati forniti dall'Agenzia delle Entrate attraverso l'OMI, per via del mediocre stato manutentivo. Per la determinazione del Valore di Mercato, si moltiplicherà il valore minimo di mercato della Tabella per la Superficie Commerciale del bene.

$$Vm_{sint.comp.} = \text{Valore medio (€/mq)} \times \text{Sup. Comm. (mq)}$$

$$Vm_{sint.comp.} = 500 \text{ (€/mq)} \times 122,20 \text{ (mq)} = \mathbf{61.100,00 \text{ Euro}}$$

Procedimento analitico (Metodo B) Per la verifica del valore di stima di cui al procedimento sintetico comparativo, si procede con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, basato sul presupposto economico che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che lo stesso bene produce; si calcola quindi il valore di mercato in funzione del reddito annuale prodotto dall'immobile diviso un opportuno saggio di capitalizzazione. Attraverso le citate tabelle OMI, considerato il valore di locazione **minimo** pari a **€/mq mese 1,90**, si stima il valore del reddito annuale lordo (*Rl*), calcolato come somma di 12 mensilità, pertanto:

$$Rl_{mensile} = \text{€/mq mese } 1,90 \times \text{mq } 122,20 = \mathbf{€ 232,18}$$

$$Rl_{annuale} = € 232,18 \times 12 = \mathbf{€ 2.786,16}$$

Si procede quindi con il calcolo delle spese in detrazione (fonte Manuale Realfonzo) al fine di individuare il reddito netto (*Rn*) prodotto, pertanto:

- Manutenzione (2-6%)	6% (necessita di un alto livello di manutenzione)
- Servizi (2-5%)	2% (immobile privato)
- Inesigibilità (1-3%)	3% (immobile sfitto per lunghi periodi)
- Assicurazioni (0,5%)	0,5% (quota media)
- Reintegrazione (0,5-2,5%)	0,5% (meno della media)
- Amministrazione (0,5-3%)	0,5% (immobile privato)
- Imposte (11,25%)	11,25% (quota media)
- TOTALE	23,75%



Si determina quindi il reddito netto come segue:

$$Rn_{annuale} = € 2.786,16 - (€ 2.786,16 \times 0.2375) = € 2.124,45$$

Circa il calcolo del saggio di capitalizzazione da applicare, si fa riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, Volume II, 1996) in ragione della localizzazione e del segmento di mercato considerato, secondo il quale le percentuali minime, massime e medie, riferite ad un "Centro di limitata dimensione" sono:

Centro di limitata dimensione	Saggio di Capitalizzazione Netto		
	Minimo (%)	Massimo (%)	Medio (%)
	2,00	6,00	4,00

Il sottoscritto, considerata la tipologia del bene, ritiene di dover partire da un saggio pari al 4%, pertanto

$$Vm_{analitico} = Rn/i$$

$$Vm_{analitico} = € 2.124,45 / 0.04 = € 53.111,25$$

Determinazione del prezzo base d'asta

Si ricava dapprima il prezzo di mercato del bene oggetto di vendita, ottenuto mediando i valori ricavati con il procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi e con procedimento sintetico-comparativo:

$$Vm = (Vm_{sint.comp.} + Vm_{analitico}) / 2$$

$$Vm = (€ 61.100,00 + € 53.111,25) / 2 = € 57.105,63$$

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rignano Garganico (FG), è emerso agli atti che è stata presentata richiesta di rilascio di Concessione Edilizia presentata dalla sig.ra _____ in data 22.09.1980, esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale con parere favorevole nella seduta del 22.09.1980. Ma, al momento, non essendo stati versati gli oneri concessori e, di conseguenza, essendo decaduta l'efficacia del provvedimento (art. 15, comma 2, T.U. Edilizia D.P.R. 380/2001), si dovrà procedere alla presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 del Testo Unico per l'Edilizia e succ. mod.), in quanto l'intervento di sopraelevazione e di cambio di destinazione d'uso del piano terra (sub. 4), da autorimessa ad



abitazione è stato portato a termine senza che siano stati versati i contributi concessori richiesti. Nella fattispecie, come da comunicazione dell'Ufficio Tecnico Comunale (prot. n.5651 del 04.11.2020), in riferimento alla delibera n. 57 del Regolamento Comunale del 20.09.2019, sono stati determinati i costi, a titolo di oblazione, relativi agli oneri concessori di costruzione e di urbanizzazione in sanatoria, commisurati in misura doppia, come da tabella in seguito:

TIPOLOGIA	Oneri di Costruzione (€)	Oneri di Urbanizzazione (€)	Totale (€)
Abitazione di tipo popolare (Fgl. 25 P.IIa 580 Sub. 4) – Piano Terra	973,92	1.111,40	2.085,32
Abitazione di tipo popolare (Fgl. 25 P.IIa 580 Sub. 5)– Piano Primo, Secondo	2.425,08	1.658,27	4.083,35
TOTALE			6.168,67

Agli oneri concessori, vanno aggiunti 516,00 Euro di sanzione amministrativa da versare al Comune e le spettanze professionali per l'espletamento della regolarizzazione edilizia e catastale (lieve difformità), che ammontano ad Euro 2.000,00. Pertanto:

Valore Mercato Netto (VmN)
VmN = Vm - Oneri - Spese Regolarizzazione
VmN = 57.105,63 – 6.168,67 – 2.516,00 = 48.420,96 Euro
<u>Arrotondato 48.000,00 Euro</u>
in lettere (Quarantottomilaeuro/00)

(QUESITO 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”

Dalle visure catastali risulta che la signora _____ risulta l'unica proprietaria degli immobili (proprietà per 1/1) e, pertanto, la quota interesserà per intero il valore dei beni in oggetto. Le due unità immobiliari (sub.4 e 5), pur avendo accessi indipendenti, non lo sono dal punto di vista impiantistico, pertanto, si individuano come unico bene indiviso.



(QUESITO 6) *“Alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza dei confini, dati catastali e prezzo base”.*

Il quesito verrà evaso all'ultima pagina della relazione peritale.

(QUESITO 7) *“Alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad oggi 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;*

Ad oggi, gli immobili risultano occupati dai coniugi signori

–, in qualità di unica proprietaria ed il sig.

in regime di comunione legale dei beni..

(QUESITO 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”;*

In merito ai due quesiti, si precisa che allo studio degli atti, non sussistono formalità, vincoli, oneri di natura condominiale e diritti reali di terzi, diversi da quelli pregiudizievoli suindicati, inerenti la procedura esaminata, da segnalare.

(QUESITO 9) *“all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”.*



Allo stato attuale, a seguito di controlli effettuati presso la Conservatoria Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ad eccezione della formalità pregiudizievole in corso, non esistono altre formalità, vincoli ed oneri a carico dell'esecutata.

(QUESITO 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”;

(QUESITO 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.*

In risposta ai quesiti 10 ed 11, da accertamenti agli atti presso l'Ufficio tecnico comunale di Rignano Garganico (FG) in sede di sopralluogo, è emerso che per il piano terra non è presente alcuna autorizzazione edilizia, pertanto si presume che l'immobile sia stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, come da atto di compravendita atto di compravendita del 24.11.1998 Rep. n° 85123/16663 per Notar . Per quanto concerne la sopraelevazione del fabbricato, è stata presentata richiesta di rilascio di Concessione Edilizia presentata dalla sig.ra in data 22.09.1980, esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale con parere favorevole nella seduta del 22.09.1980. E' emerso, però, che non sono stati versati gli oneri concessori, pertanto, ad oggi bisognerà richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 – Testo unico per l'Edilizia, il tutto specificato nel Quesito 4bis. Ad oggi, sussiste una lieve difformità sull'elaborato catastale, per via di un'apertura presente tra le due camere nel piano primo del sub. 5. Si evince, inoltre, un'inversione sulla toponomastica tra le due unità immobiliari, già enunciata nel quesito 2.

Lo scrivente, in qualità di tecnico abilitato, ai sensi del D.lgs. 192/05 e s.m.i., constatata la presenza di difformità, ritiene che l'Attestato di Prestazione Energetica venga redatto in seguito alla regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili.

(QUESITO 12) *“alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati e 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”.*



Per il LOTTO in oggetto non sussistono condizioni di cui all'art.1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati e trasformati.

-----DETERMINAZIONI CONCLUSIVE-----

DIRITTI ED ONERI:

per la piena proprietà (1/1).

LOTTO UNICO

Il LOTTO UNICO alla vendita, quale Complesso edilizio di due piani in abitato del comune di Rignano Garganico (FG) con accesso da Via Giordano 37, 39, confinante con Via Petrarca, Via Giordano ed altre unità immobiliari urbane. Lo stesso è composto dalle seguenti beni immobili riportati in Catasto fabbricati del Comune di Rignano Garganico, come segue e precisamente:

- *Appartamento sito in Rignano Garganico, alla via Giordano n. 37, piano Terra, composto da soggiorno, camera e bagno.*

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi: Fgl. 25, p.lla 580, sub. 4, Cat. A/4, cl. 2, Cons. 2,5 Vani, Sup.48 mq, Rendita 135,57 Euro.

- *Appartamento sito in Rignano Garganico, alla via Giordano n. 39, in primo e secondo piano (sottotetto, composto di due camere, bagno e balcone prospiciente su via Giordano - in primo piano - e da camera con annessi, piccoli ripostigli, w.c. e terrazzo prospiciente su via Giordano in secondo piano ricevanti unico accesso dal pianerottolo e scalinata a piano terra distinti dal civico 39 di via Umberto Giordano.*

Identificazione Catastale: L'unità immobiliare è allibrata all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio ai seguenti identificativi: Fgl. 25, p.lla 580, sub. 5, Cat. A/4, cl. 2, Cons. 4 Vani, Sup.99 mq, Rendita 216,91 Euro.

Classe Energetica: --

Confini (sub. 4,5): altra U.I.U. (N), Via Giordano (E), Via Petrarca (S) e altra U.I.U. (O).



VALORE DEL LOTTO UNICO A BASE D'ASTA

48.000,00 (arrotondato)

in lettere (QUARANTOTTOMILA EURO/00)

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Il C.T.U.

arch. Fabrizio MIRAGLIA

