



TRIBUNALE DI FOGGIA

“Sezione Espropriazioni Immobiliari”

Giudice Dott.

Michele PALAGANO



RELAZIONE DI C.T.U.

Espropriazione Immobiliare - N°542/2018 R.G.
Promossa da :

C.T.U. dott.ing. Gerardo FINELLI

V.le G. Di Vittorio n°86 - 71121 FOGGIA (tel.- fax 0881-665.472 cell.338-59.73.061)
PEC : gerardoantonio.finelli@ingpec.eu MAIL : inggerardofinelli@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
“SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI”

ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°542/2018 R.G.Esec.

Promossa da :

RELAZIONE DI STIMA

Giudice Dott. **Michele PALAGANO**



PREMESSA

La S.V.Ill.ma Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Foggia, dott.Michele PALAGANO, in data 30.09.2020 conferiva al sottoscritto ing. Gerardo FINELLI, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia ed inserito nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, l'incarico di Esperto d'Ufficio nella Procedura di Espropriazione promossa dalla Società

e rubricata al n°542/2018 del R.G.Esec. del Tribunale Ordinario di Foggia.

In tale data il Sig.Giudice delle esecuzioni accogliendo il giuramento di rito, concedeva gg.90, per il deposito della Relazione peritale, talchè il termine ultimo restava fissato al 29.12.2020, e poneva allo scrivente i quesiti di cui al Verbale di giuramento.

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo di Ufficio si rilevava che gli immobili indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, in danno

sono così

distinti ed individuati nella procedura :

LOTTO UNICO - Appartamento ad uso abitativo posto in primo piano, distinto al numero interno 3, composto di tre vani principali, oltre accessori di ingresso, disimpegno, corridoio, cucina e bagno.

Confinante a nord con terrazzo di proprietà della Fondazione Opera Pia Maria Grazia Barone, a est con cortile interno e con proprietà a sud con vano scala e con analogo appartamento interno 2 di proprietà ad ovest ancora con cortile interno; censito nel catasto fabbricati del Comune di Foggia, foglio 96, p.lla 1993, sub.30, Piazza Mercato n.29, piano 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe II, vani 6, Rendita Euro 464,81.



OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e previo acquisizione di documentazione tecnica ed informazioni utili ai fini dell'espletamento dell'incarico, il sottoscritto, esperto d'ufficio, a seguito di regolare e tempestiva comunicazione alla parte esecutata a mezzo racc.A/R (vedi documentazione acclusa in calce alla presente nell'Allegato A), in data 21.10.2020, si portava presso l'immobile oggetto di procedura sito in abitato di Foggia.

Ivi, all'ora fissata, evinceva la presenza dell'esecutato, che concedeva l'accesso all'immobile per l'ispezione, e, assieme, si dava corso alle operazioni durante le quali si aveva modo di effettuare misurazioni, verifiche e di acquisire ogni altro elemento utile ai fini del completo adempimento del mandato ricevuto e di effettuare rilievi fotografici esplicativi dell'attuale stato dei luoghi.

Ultimate le operazioni peritali di cui si redigeva regolare verbale che, sottoscritto dagli intervenuti, si acclude alla relazione di CTU nell'Allegato A.

Ai fini della completa istruttoria, si si è provveduto inoltre :

a) ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio di Foggia le schede aggiornate delle visure catastali e, parimenti, si procedeva alla acquisizione delle planimetrie relative all'immobile in esecuzione (acclusi alla presente nell'Allegato B);

b) ad effettuare indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia ove si provvedeva ad acquisire informazioni utile a verificare l'epoca di costruzione del fabbricato ove è compendato l'appartamento oggetto di esecuzione.

Quindi, il sottoscritto Esperto d'Ufficio, acquisita la documentazione necessaria per l'espletamento del mandato, ispezionato l'immobile e realizzati i rilievi fotografici, ha redatto la presente consulenza tecnica d'Ufficio riportando in essa le relative risultanze e rispondendo ai quesiti posti dalla S.V.Ill.ma.



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

Dall'esame della documentazione risulta essere agli atti la Certificazione Notarile, così come richiesta ai sensi dell'Art.567, comma 2, c.p.c., occorrente a comprovare il diritto dell'esecutato sul bene immobile oggetto di procedura. Essa viene esaminata e riassunta nel prosieguo della presente.

CRONISTORIA AL VENTENNIO

Attraverso l'esame della documentazione agli atti si evince che l'immobile precedentemente indicato ed oggetto di procedura esecutiva, nel ventennio precedente l'8.11.2018 (data di trascrizione del pignoramento immobiliare) ha avuto le seguenti vicissitudini traslative:

a) Pervenne al debitore con sede in
a seguito di Atto di compravendita, a rogito del notaio Rocco DI TARANTO, del 20.05.2008, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 22.05.2008 ai nn.12284/8756.

b) Alla l'immobile oggetto di pignoramento, era
pervenuto da
a seguito di Decreto di Trasferimento del 30.11.2007 emesso dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Foggia, rep.2986, trascritto in data 14.12.2007 ai nn.30810/20491.

c) Al l'immobile, era pervenuto
con
Atto di compravendita, a rogito del notaio Francesco Paolo PEPE, del 14.02.1989, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 17.02.1989 ai nn.3959/255239.



2 - ATTUALI RISULTANZE DEI REGISTRI CATASTALI

Le indagini esperite presso l'Agenzia del territorio di Foggia e relative al Comune di Foggia e la documentazione acquisita hanno consentito di accertare che l'immobile oggetto di procedura esecutiva è regolarmente censito in catasto in capo al debitore, ed è così individuato

LOTTO UNICO : unità Immobiliare adibita ad Appartamento, sita nel Comune di Foggia, alla Piazza Mercato 29/A, censita nel N.C.E.U. al F.livo n°96, come P.lla n°1993/Sub.30, Piano Primo, di Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 6 (Superficie catastale mq.120 escluse aree scoperte) e Rendita €.1944,00 (vedi Allegato B.2)

3 - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE BENI OGGETTO DI VENDITA

Nel presente punto si procederà alla individuazione della posizione del bene immobile costituente il Lotto Unico di vendita, alla descrizione delle sue caratteristiche, sia tecniche che costitutive, sia della parte impiantistica che dimensionale e della parte accessoria e pertinenziale, ove presenti.

LOTTO UNICO

Appartamento in Foggia alla Piazza Mercato n.29/A

INDIVIDUAZIONE E LOCALIZZAZIONE

Il bene immobile indicato come LOTTO UNICO ed oggetto di vendita in danno dell'esecutato, è sito in abitato di Foggia, al civico n°29/A di Piazza Mercato, compendiato in un fabbricato costituito da più unità immobiliari aventi analoga destinazione, ed è costituito da un:



Appartamento per civile abitazione sito al piano primo, interno 3, con accesso dalla porta frontale per chi arriva al lastrico comune dal pianerottolo posto alla fine della rampa delle scale, costituito da un ingresso, tre camere, cucina, bagno, spazio disimpegno, corridoio e ripostiglio.

Confinante: a nord con terrazzo di proprietà della Fondazione Opera Pia Maria Grazia Barone, a est con cortile interno, a sud con lastrico comune e vano scala e con appartamento interno 2, ad ovest ancora con cortile interno, salvo altri.

Caratteristiche zona: definibile centralissima ed a traffico intenso con presenza, nelle vicinanze, di parcheggi e spazi sia pubblici che privati.

Caratteristiche zone limitrofe: insediamenti polifunzionali. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici: attraverso viabilità cittadine, tutte asfaltate, e attraverso reti stradali esterne al paese che conducono ad altri paesi limitrofi ed alle infrastrutture marine e di tipo turistico;

Servizi offerti dalla zona: entro un ambito di circa 100 mt. è presente ogni tipo di servizio, da centri commerciali, a farmacie, ad ampi spazi a verde ed a negozi al dettaglio ed attività ricettive a carattere alberghiero e turistico.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DEL LOTTO UNICO

L'immobile, come si può rilevare dall'allegata planimetria estrapolata dall'ex U.T.E. di Foggia (acclusa nell'Allegato B.3), verificata nel corso delle operazioni peritali, si sviluppa su una superficie lorda d'ingombro e commercializzabile di 120,00 mq. Ad essa, inoltre, vanno aggiunti tutti i diritti proporzionali sulle superfici comuni del complesso edilizio, ivi compresa l'area costituente il lastrico antistante l'accesso all'appartamento.



Va doverosamente precisato che, attraverso la eseguita verifica della planimetria emerge che, l'immobile si presenta del tutto conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale depositata presso i pubblici uffici fatto salvo l'apertura di un varco (vedi Ril.Fot.n.21-22-23) prospettante verso nord sull'ampio lastrico di copertura dell'adiacente fabbricato, presumibilmente per la esecuzione di operazioni allo stesso lastrico di copertura, che va eliminato, e la conseguente rimozione della piccola tramezzatura che materializzava un piccolo ripostiglio, sempre nella stessa zona posta in fondo al corridoio.

Tali modeste variazioni distributive interne, comunque, sono consentite dai regolamenti del Comune, quindi sanabili, e non si riscontrano variazioni che hanno comportano o possono considerarsi dei veri e propri abusi edilizi.

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Superf.Commerc.	Condizioni
Superficie: Appartamento	120,00 mq.	1,00	120,00 mq.	Buone
Superfici: Balconi o altro	00,00 mq.	0,00	00,00 mq.	_____
Complessivamente	120,00 mq.		120,00 mq.	

CARATTERISTICHE FUNZIONALI, COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE

Il fabbricato ove é compendiate l'unità immobiliare in oggetto, fondamentalmente del tipo a palazzina multipiano variamente articolata, si presenta con la struttura portante del tipo in muratura con solai in latero cemento e copertura del tipo a falde inclinate.

Si sviluppa su due livelli abitativi fuori terra (vedi Ril.Fot.n.1-24) con l'accesso principale, posto al civico n.29/A di Piazza Mercato, in Foggia (vedi Ril.Fot.n.2), che avviene attraverso un portine del tipo metallico che è raggiungibile direttamente



dall'antistante piazzale pubblico.

L'accesso diretto all'appartamento, invece, essendo esso ubicato al primo piano, avviene dopo aver percorso rampe allocate in apposito vano scala (vedi Ril.Fot.n.3-4), che immettono su un lastrico condominiale su cui si affacciano anche altre unità immobiliari (vedi Ril.Fot.n.5), ove è situata una porta del tipo metallico con rivestimenti in simil-legno (vedi Ril.Fot.n.6) che immette in un ambiente destinato ad ingresso-disimpegno (vedi Ril.Fot.n.9) per poi collegarsi con gli altri ambienti interni.

Lo stato di finitura interna e di conservazione si può ritenere essere complessivamente buono, anche se ancora non definitivo, essendo l'immobile, al momento della ispezione, interessato da lavori interni (vedi Ril.Fot. dal n.9 al n°21).

Si presenta rifinito sulle pareti interne con intonaco civile e dipintura superficiale di colorazione diversa a seconda degli ambienti (vedi Ril.Fot.n.19-20-21), con le pareti della cucina rivestite con piastrelle in ceramica (vedi Ril.Fot.n°17-18) così come quelle del bagno che presenta la rubinetteria ed i sanitari del tipo commerciale (vedi Ril.Fot.n.14-15). Gli infissi esterni sono del tipo metallico in anticorodal con cassonetto copri avvolgibili anche esso metallico e tapparelle in plastica (vedi Ril.Fot.n.11-18-20). Le porte interne sono del tipo in legno (vedi Ril.Fot.n°13). I pavimenti sono in ceramica e sono corredati di relativi battiscopa (vedi Ril.Fot.n°12-16-19-20-21).

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico del tipo sottotraccia con funzionamento e adeguamento alle norme da verificare, considerato che, al momento della ispezione era distaccato dalla rete ENEL, di sola predisposizione ad impianto termico autonomo, considerato che la caldaia era stata distaccata ed asportata in attesa di sua sostituzione (vedi Ril.Fot.n.18). Risulta anche essere collegato alle reti idriche e fognarie cittadine.

4. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

4.1. Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di procedura ed indicato come LOTTO UNICO si è ritenuto opportuno procedere con un



metodo per confronto prendendo come base di riferimento le quotazioni del Mercato Edilizio relative al Comune di Foggia, attraverso indagini esperite presso privati, pubblici uffici e agenzie del settore immobiliare.

In particolare, considerate anche le finalità della stima ed al fine di documentare nella maniera più obiettiva possibile quanto oggetto di consulenza, ci si è avvalsi delle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare (ossia da un organismo ufficialmente riconosciuto e visitabile sul sito internet www.agenziaterritorio.it), relative alle Fascie/Zone che maggiormente si avvicinano, come posizione e come destinazione urbanistica, a quella ove è ubicato l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Per la precisione la posizione dell'immobile è individuabile ed è posta a cavallo tra la zona definita Centrale B.1 e quella definita Centrale B.2, mentre il periodo di riferimento è l'ultimo edito, ossia il Primo Semestre 2020 (vedi schede accluse alla presente come Allegato B.4a e B.4b).

Il sottoscritto, quindi, per comparazione, è partito da quotazioni "unitarie", valore di 1 mq. di superficie, per giungere ad un valore "globale" che è da intendersi comunque del tipo sintetico, a "**corpo**" e non "a misura".

Per giungere al valore globale e conclusivo, il sottoscritto C.T.U., si è avvalso comunque, per un più sereno confronto, di parametri correttivi dipendenti da elementi soggettivi caratterizzanti gli immobili quali: tipo di struttura, obsolescenza, posizione rispetto al nucleo urbano del Comune, altezza, orientamento, limitazioni derivanti da pesi e gravami, abusi edilizi, necessità di adeguamenti etc. i quali incidono in misura sensibile sulla stima dei beni, contenendone o elevandone il valore finale.

Prima di procedere concretamente alla valutazione del bene è opportuno fare alcune considerazioni circa i motivi che suggeriscono allo scrivente l'utilizzo del metodo per confronto nella stima del bene.

Tale metodo, infatti, essendo da un punto vista temporale riferito al momento della stima ed essendo fondato su valori estrapolati direttamente dal mercato edilizio attraverso operatori ed organi ufficiali che provvedono al monitoraggio costante e tempestivo del



territorio apprezzandone significativamente la variabilità delle esigenze del consumatore e delle sue conseguenti richieste, rispecchia fedelmente lo spirito del quesito posto dal Sig.Giudice ai fini della risoluzione della procedura esecutiva.

Si dissente dalla valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili attraverso metodi analitici in quanto essi finiscono con il rappresentare prevalentemente una manipolazione di numeri asettici e tabellati e non la ricerca del corrispettivo monetario che un individuo medio sarebbe disposto a spendere per assicurarsi il diritto di usufruire dell'immobile.

Dopo quanto relazionato, sulla scorta delle risultanze delle indagini di mercato eseguite e facendo riferimento anche alle quotazioni espresse dall'Osservatorio Immobiliare, che, si precisa, sono riferite al 1° semestre del 2020, che individua in una forchetta complessiva compresa tra 1.100 e 1.850,00 €/mq. il valore commerciale di immobili ad uso civile abitazione intervallanti in uno stato d'uso variabile tra le cattive condizioni ed il pressoché al nuovo, si può pervenire al valore commerciale dell'immobile.

Per la loro valutazione il sottoscritto ha anche provveduto ad esaminare ogni circostanza favorevole che accentua la loro appetibilità e, parimenti, quelle circostanze che ne deprimono il valore complessivo.

Tra le circostanze favorevoli sono da annotare essenzialmente la posizione centralissima rispetto al nucleo urbano ed affaristico.

Tra le condizioni che ne deprimono in una certa misura il valore vi è da annotare la condizione di condominialità che, in buona sostanza, fa perdere all'immobile la sua indipendenza, e la presenza di spazi pubblici destinati a mercato rionale con le inevitabili e conseguenziali limitazioni da esso inevitabilmente veicolate.

4.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio (ex Catasto) di Foggia, Ufficio Tecnico edilizia privata di Foggia, Agenzie del settore Immobiliare di Foggia, Banca dati delle quotazioni Osservatorio Immobiliare di Foggia.



4.3. Valutazioni delle superfici

IMMOBILE	Sup. Lorda	Superf. Commercializz.
LOTTO UNICO (Appartamento)	120,00 mq.	120,00 mq.

4.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Come già espresso nel punto 4.1 gli adeguamenti sono già conglobati all'interno del parametro medio di stima al mq. e nessun ulteriore correzione deve essere apportata. A tal proposito si precisa che nella valutazione sono compresi tutti i diritti, sulle parti comuni.

4.5. Valutazione Prezzo a Base d'asta dei Lotti di vendita

IMMOBILE	Sup. Commercializzabile	Valore medio stima	Valore Finale
LOTTO UNICO (Appartamento)	120,00 mq.	1.200,00 / 1.300,00 €/mq.	€. 150.000,00

6. STATO DI POSSESSO:

Da quanto rilevabile e da quanto dichiarato nel corso delle operazioni peritali dall'esecutato, l'immobile, al momento del sopralluogo, era regolarmente da esso detenuto.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI

7.1. ISCRIZIONI :

Attraverso l'esame della documentazione agli atti si evince che l'immobile oggetto di procedura esecutiva è così gravato :



1) con nota n.12285 Registro Generale e n.2027 Registro Particolare, del 22.05.2008, a garanzia del Mutuo di €.64.790,00 ed a favore di Unicredit Banca SpA con sede in Bologna (cod.fisc.12931320159) veniva iscritta, per un importo di €.97.185,00 gravante sull'immobile oggetto di esecuzione, Ipoteca Volontaria contro ZOLLA Ivano con Atto per Notar Rocco DI TARANTO, rep.nr.12336/4701;

2) con nota n.9444 Registro Generale e n.1175 Registro Particolare, del 27.04.2018, a garanzia del debito di €.24,601,94 ed a favore di Agenzia delle Entrate –Riscossione, con sede in Roma (cod.fisc.13756881002), veniva iscritta, per un importo di €.49.203,88 gravante sull'immobile oggetto di esecuzione, Ipoteca per concessione/riscossione derivante da avviso di addebito esecutivo n.2400/4316 del 26.04.2018.

7.2. TRASCRIZIONI contro :

1) con nota n.23913 Registro Generale e n.17754 Registro Particolare, del 15.11.2018, nascente da pignoramento del Tribunale di Foggia dell'8.11.2008, a favore di

veniva trascritto il Pignoramento

Immobiliare contro _____, gravante sulla P.IIa n.1993/sub.30 del F.lio n.96 del Comune di Foggia.

8. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

8.1. Conformità urbanistico edilizia:

Per quanto riguarda tale aspetto, dalle indagini eseguite presso il competente ufficio del Comune di Foggia è emerso che la costruzione del fabbricato, ove l'appartamento in esecuzione è compendiato, è stata eseguita in data anteriore al 1° settembre dell'anno 1967, pertanto nessun Certificato di abitabilità poteva essere rilasciato in tale epoca. Va ribadita comunque la necessità di regolarizzazione del rilevato accesso al lastrico di copertura del fabbricato adiacente in difformità con la planimetria agli atti.

8.2. Conformità Catastale :

L'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa si presenta già regolarmente censita in Catasto e nessun intervento di adeguamento è necessario.



9. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)

Attesa la natura della unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa, e stante la verificata assenza di relativo attestato di prestazione energetico, si è proceduto alla sua produzione a mezzo geom.Giovanni RICCIARDI, nato a Foggia il 08.02.1969 Cod.Fisc. RCC GNN 69B08 D643W, iscritto al n.1756 dell'Albo Professionale. essendo stato regolarmente autorizzato dall'Ill.mo Sig.Giudice delle Esecuzione sin dal momento del conferimento dell'incarico.

Attraverso la verifica e la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), avente Codice Identificativo n.7102420000089821 e che ha validità sino al 28.12.2030, Allegato alla presente come Allegato B.5, emerge che l'appartamento oggetto di procedura identificato come P.Illa n.1993/sub.30 del F.lio n.96 di Foggia, è risultato essere di Classe Energetica G.

10. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Esperto d'Ufficio può concludere riferendo che il valore stimato dell'immobile di proprietà dell'esecutato e da porre come base d'asta per la sua vendita ammonta complessivamente a :

€.150.000,00 (Euro centocinquantamila/00)

Certo di aver adempiuto al mandato affidatogli in tutte le sue parti con assoluta buona fede e coscienza, restando disponibile per ulteriori chiarimenti che si rendessero necessari, ringrazia il Sig.Giudice delle Esecuzioni e l'Onorevole Tribunale di Foggia per l'incarico conferitogli e rassegna la presente C.T.U.

All'elaborato sono allegati i seguenti documenti :

Allegato A : Verbali e Documentazione acquisto nelle Operazioni Peritali

Allegato B : Documentazione tecnica e/o amm.va a corredo del LOTTO UNICO

B.1) Rilievi Fotografici appartamento;

B.2) Visura catastale Unità Immobiliare P.Illa n.1993/sub.30 - F.lio n.96;

B.3) Planimetria catastale Unità Immobiliare P.Illa n.1993/sub.0 - F.lio n.96;



- B.4a) Quotazioni Osservatorio Immobiliare Zone Centrale B.1 Foggia;
- B.4b) Quotazioni Osservatorio Immobiliare Zone Centrale B.2 Foggia;
- B.5) Attestazione Prestazione Energetica (APE) appartamento in esecuzione.

Foggia li 29 dicembre 2020

L'Esperto d'Ufficio
(Dott.Ing. **Gerardo FINELLI**)

