

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

\

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE PALAGANO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.41/2020 R.G. ESEC.

PROMOSSA DA

CONTRO

#####

CONSULENZA DI STIMA E VALUTAZIONE

#####

FOGGIA 28/02/2022



A seguito di ordinanza del 6/04/2021 l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott. Michele PALAGANO, nominava me sottoscritto Esperto Stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n.41/2020 promossa da

CONTRO

Nell'Udienza del 5 Ottobre 2021 veniva formalizzato l'incarico, con il giuramento di rito da parte dello scrivente, effettuato con accettazione depositata attraverso atto telematico firmato digitalmente.

Per conseguenza, al sottoscritto, che accettava l'incarico e prestava il giuramento venivano formulati i seguenti quesiti - Sic:

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

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



PDF Eraser Free

1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

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

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

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



PDF Eraser Free

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 orto foto per localizzazione del bene/i staggito/i;

3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella



PDF Eraser Free

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

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

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

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



PDF Eraser Free

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

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

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



PDF Eraser Free

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art.56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora esso 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



PDF Eraser Free

edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora



PDF Eraser Free

individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della questione degli stessi;

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1-quater della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo



PDF Eraser Free

gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”;

Veniva concesso allo scrivente il termine sino al 15/01/2022 per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

Lo scrivente, dopo aver visionato le documentazioni allegate nel fascicolo telematico, in ossequio anche a quanto riportato nel “QUESITO N.1”, così procedeva:

OPERAZIONI PERITALI E ACCESSI PRESSO I COMPETENTI UFFICI

- In data 11/10/2021 si recava presso il Catasto di Foggia e ritirava: 1) le “Visure Storiche per Immobile” per ogni subalterno del Foglio n.12 particella 4420 (*Vedansi Allegati N.1, N.2, N.3, N.4*); 2) La Planimetria Catastale in Scala 1:1000 (*Vedasi Allegato N.5*); 3) Le Planimetrie Catastali delle Unità Immobiliari (*Vedansi Allegati n.6, N.7, N.8, N.9*) 4) L'Elaborato Planimetrico dei Subalterni (*Vedansi Allegati N.10*); e 5) L'Elenco dei Subalterni Assegnati (*Vedasi Allegato N.11*)

- Inviava a mezzo raccomandata A.R. del 18 Ottobre 2021, alla

(Debitore Esecutato), all'Avv.

(Avvocato del Creditore Procedente) e all'Agenzia delle Entrate, l'inizio delle operazioni peritali fissato per giorno 29 Ottobre 2021, alle ore 10:00 in Vieste sui luoghi oggetto di accertamento (*Vedansi Allegati N.12*). Tale data veniva differita al successivo 10 Novembre su richiesta dell'Avv. - Procuratore del



PDF Eraser Free

Sig. *(Legale rappresentante della Società debitrice) (Vedasi Allegati al N.12);*

Il 21/11/2021 inviava agli Uffici competenti del Comune di Vieste la richiesta del Certificato di Residenza e dell'Estratto per Riassunto del Registro degli atti di Matrimonio *(Vedasi Allegato N.13);* che venivano inviati tramite PEC del successivo 23/11/2021 *(Vedansi Allegati N.15);*

Il sottoscritto, accogliendo la richiesta della parte, di differire l'inizio delle operazioni peritali, iniziava le indagini il 12/11/2021 sui luoghi oggetto di causa in Vieste *(Vedasi Verbale di Sopralluogo);*

In tale data si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste per sollecitare l'invio e/o il ritiro dei documenti facenti parte del fascicolo del fabbricato nel quale sono ubicati gli immobili de quibus *(Vedansi Allegati n.14);*

Successivamente riceveva dall'Avvocato dell'esecutato richiesta di rinvio per la presenza di persone positive al Covid, nei locali oggetto di accertamento.

A seguito di tanto lo scrivente chiedeva proroga che gli veniva regolarmente concessa dall'Ill.mo Giudice.

Le operazioni peritali riprendevano l'8 Febbraio 2022, presso gli immobili in oggetto, dopo aver avuto informazione sulla negatività da Covid; In tale occasione, oltre al completamento dei rilievi metrici e fotografici, si ricercavano gli ulteriori documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste *(Vedansi Allegati n.21, n.22 e Verbali di Sopralluogo).*

■ Per conseguenza



PDF Eraser Free

le indagini svolte presso il Comune di Vieste e l'Agenzia delle Entrate, nonché la documentazione in atti e quella reperita, le ricerche presso le Agenzie Immobiliari e gli Operatori di Foggia e Vieste, la richiesta e l'ottenimento delle Visure Storiche per gli Immobili e le Planimetrie Catastali, i rilievi con le Restituzioni Grafiche effettuate e le informazioni acquisite, consentono di rispondere ai quesiti posti dalla S.V., come qui di seguito riportato:

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1: “Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c.,operazioni di stima;

Il controllo dei documenti di cui all’art.567, comma 2. c.p.c. ha consentito di riscontrare la completezza e l’idoneità dei documenti ai fini della vicenda traslativa, sulla base di quanto presente in atti attraverso il controllo del fascicolo telematico.

Si riscontrava l’avvenuto deposito a cura dell’Avvocato del Creditore
Procedente Avv _____ :

Catasto Fabbricati COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia

- Foglio 12 - Particella N.4420, Subalterno 3;
- Foglio 12 - Particella N.4420 - Subalterno 5;
- Foglio 12 - Particella N.4420 - Subalterno 14;
- Foglio 12 - Particella N.4420 - Subalterno 15;

In Ditta a _____



pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento,.....nel corso del tempo;

Dalle “Visure Storiche per Immobile” (*Vedansi Allegati da N.1 a N.4B ed Allegati al n.23*) e dal confronto con il certificato notarile depositato, risulta:

- Alla Società

gli Immobili, identificati in Catasto

Fabbricati al Foglio 12, Particella 4420, Sub. 3, Sub.5, Sub. 14 e Sub.15

- Alla suindicata società, i terreni, su cui sono stati realizzati gli immobili staggiti, sono pervenuti tramite compravendita del Notaio del 30 Ottobre 2008 repertorio 40088/20058 dalla

con sede in - C.F.: - per i diritti pari a 1000/1000 della piena proprietà;

- Alla con sede in - C.F.:

- il terreno è pervenuto attraverso atto di compravendita del Notaio

del 22 Dicembre 2005 repertorio n. da

nato a l' C.F.: in regime di

separazione dei beni per i dritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà e da

nata a il - C.F.: in regime di

separazione dei beni per i dritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà;

- A nato a l'

e a nata a il - C.F.:



PDF Eraser Free

entrambi in regime di separazione dei beni per i dritti pari ad $\frac{1}{2}$ della piena proprietà, i terreni suindicati originariamente riportati in Catasto Terreni al Foglio 12 Particelle 3893, 4073, 4075 e 4077 (Già Particelle 103 3 104) sono pervenuti per atto del Notaio _____ del 20 Luglio 1978 da _____ nato a _____ il _____ repertorio n. _____ in regime di 1/1 della nuda proprietà con diritto di usufrutto a proprio favore e poi a favore della moglie _____ in _____ nata a _____ il _____

ALTRE FORMALITA'

- Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo Condizionato, per atto del Notaio _____ del _____ repertorio n. _____ a favore di _____, con sede i _____ C.F.: _____, A Carico di _____ con sede in _____ C.F. _____ dei Terreni censiti al NCT al Foglio 12 Particelle 3893, 4073, 4075 e 4077 siti in Vieste;
- Ipoteca volontaria a a garanzia di mutuo Condizionato, per atto del _____ del 30 Ottobre 2008 repertorio n. _____ a favore di _____ con sede i _____ C.F.: _____, a Carico di _____



PDF Eraser Free

- sede in C.F.: per i diritti pari 1/1 della piena proprietà sui terreni oggetto della procedura;
- Ipoteca Legale a norma dell'art.77 DPR 29/09/1973 n.602 atto emesso da in data 2 Marzo 2011 repertorio n. a favore di con sede in C.F.: con domicilio ipotecario eletto in alla a carico di con sede in C.F.: per i diritti pari 1/1 della piena proprietà, dell'immobile in NCEU al Foglio 12 particella 4420 subalterno 14 in Vieste oggetto della procedura;
 - Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo atto emesso da Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 13 Settembre 2017 repertorio favore della suindicata agenzia con sede in C.F.: domicilio ipotecario in alla a carico di] sede in C.F.: per i diritti pari 1/1 della piena proprietà, dell'immobile in oggetto della procedura;



PDF Eraser Free

- Verbale di pignoramento immobili notificato a mezzo
Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Foggia il
15 Gennaio 2020 repertorio a favore di
con sede in
C.F. P. I.V.A. nei confronti di

con sede in C.F.: per i diritti
pari 1/1 della piena proprietà, degli immobili siti in Vieste
oggetto della procedura;

NOTE

Gli immobili siti in Vieste e censiti nel NCEU al Foglio n.12,
Particela 4420, subalterni n.3, n.5, n.14 e n.15 sono stati realizzati
sul'Ente Urbano al Foglio n.12, Particella 4420 per costituzione
del 30/11/2007 prot. N.FG0420159 in atti dal 30/11/2007
(n.2060.1/2007). Il suindicato ente urbano deriva dai terreni
identificata catastalmente al Foglio 12, Particella n.3893, n.4073,
n.4075, n.4077 (*ex particelle n103 e n.104*)

**QUESITO 1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli
immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento.....;**

Dalla verifica dei "Dati Catastali", gli stessi risultano corrispondenti a quelli
riportati negli atti riportati nel fascicolo telematico (*Vedasi*) e cioè immobili in Vieste



PDF Eraser Free

identificati in Catasto Fabbricati al Foglio 12, Particella 4420, Sub. 3, Sub.5, Sub. 14 e Sub.15.

Nelle visure è riportato il civico n.97, nella realtà i civici sono, per l'immobile a sinistra guardando dalla strada, 95/A, per l'immobile a destra 95/B; **La rampa di accesso ai boxes, per quanto è stato possibile accertare, è sprovvista di civico. Il Civ.97 identifica il portone del Condominio a destra di chi guarda, non oggetto di accertamento.**

Il tutto come meglio evidenziato in seguito, con riferimento anche alle restituzioni grafiche realizzate.

QUESITO 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;

Da quanto accertato presso la Cancelleria dell'Esecuzioni del Tribunale di Foggia, alla data del 22/02/2022, non risulta la sussistenza di altre procedure esecutive;

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;

Il Sottoscritto ha richiesto, in data 21/11/2021, all'Ufficio di Stato Civile ed all'Ufficio Anagrafe del Comune di Vieste, i Certificati di residenza e dell'Estratto



PDF Eraser Free

per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio (*Vedasi Allegato n.13*) che gli sono stati inviati con PEC del successivo 23 Novembre (*Vedasi Allegato n.15*); Essi riportano:

CERTIFICATI DI RESIDENZA

nato l' a DECEDUTO Il
a
nato il a e residente a
n
nato il a e residente a
in

ESTRATTI PER RIASSUNTO DEL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO:

Il a si sono uniti in matrimonio
nato l' a *Deceduto Il*
e nata il a in regime di
separazione dei beni (*Vedasi*);

a si sono uniti in matrimonio
nato il a e nata il
a in regime PATRIMONIALE DELLA SEPARAZIONE
DEI BENI - **Si specifica**, inoltre, che in data PRESSO IL TRIBUNALE
ORDINARIO DI FOGGIA E' STATO OMOLOGATO IL VERBALE DI
SEPARAZIONE CONSENSUALE SOTTOSCRITTO IL (*Vedasi*);



L si sono uniti in matrimonio nato il

a e nata il

– Con Sentenza del Tribunale Ordinario di Foggia n. del

passata in giudicato il 30/12/2014 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto. Con convenzione di negoziazione assistita OMISSIS..... conclusa in data 25/02/2021OMISSIS.....è stato concluso l'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio contro scritto

(Vedansi Allegati al n.15).

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:

I beni oggetto di stima, come sopra individuati, sono riportati in Catasto come segue *(Vedansi Allegati n.1, n.1A, n.1B, n.2, n.2A, n.2B, n.3, n.3A, n.3B, n.4, n.4A, n.4B, n.5):*

Catasto Fabbricati COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia

- Foglio 12 - Particella n.4420, Subalterno 3 Categoria C/1, Classe 8,

Consistenza 74 m², Superficie Catastale Totale: 82 m², Rendita Euro 1.876,49,

Indirizzo Via Giuseppe Verdi n.97, Piano T, **INTESTATO** a

con sede in

- Proprietà 1/1;



PDF Eraser Free

- Foglio 12 - Particella N.4420 - Subalterno 5, Categoria C/1, Classe 8,

Consistenza 78 m², Superficie Catastale Totale: 86 m², Rendita Euro 1.977,93,

Indirizzo Via Giuseppe Verdi n.97, Piano T, INTESTATO a

con sede in -

Proprietà 1/1;

- Foglio 12 - Particella N.4420 - Subalterno 14, Categoria C/6, Classe 2,

Consistenza 56 m², Superficie Catastale: 63 m², Rendita Euro 208,24, Indirizzo Via

Giuseppe Verdi n.97, Piano S1, Interno 1 - Scala A - INTESTATO a

con sede in -

- Proprietà 1/1;

- Foglio 12 - Particella N.4420 - Subalterno 15, Categoria C/6, Classe 2,

Consistenza 78 m², Superficie Catastale: 85 m², Rendita Euro 208,24, Indirizzo

Via Giuseppe Verdi n.97, Piano S1 Interno 2 - Scala A - INTESTATO a

con sede in -

- Proprietà 1/1;

Gli immobili de quibus, facenti parte del Fabbricato sito in Vieste alla Via Giuseppe Verdi, con riferimento alle rispettive particelle

CONFINANO



PDF Eraser Free

1) Foglio 12 - Particella n.4420, Subalterno 3: nella parte anteriore (*dalla quale si accede*), con Corte Condominiale, a sinistra, di chi guarda l'ingresso, con Vano scala e Sub. 5 e, a destra, con Sub 19 (*Vedansi Allegati n.10 e n.11*);

2) Foglio 12 - Particella N.4420 - Subalterno 5: nella parte anteriore (*dalla quale si accede*), con Cortile Condominiale, a sinistra, di chi guarda l'ingresso, con Sub 7 (*Rampa di discesa*) e, a destra, con Sub. 3 (*Vedansi Allegati n.10 e n.11*);

3) Foglio 12 - Particella N.4420 - Subalterno 14: con area di manovra, dalla quale si accede, a sinistra di chi guarda con rampa di discesa (*Sub.7*) e, a destra, con vano scala e Sub. 15 (*Vedansi Allegati n.10 e n.11*);

4) Foglio 12 - Particella N.4420 - Subalterno 15: con area di manovra, dalla quale si accede, a sinistra, di chi guarda, con Vano Scala e sub.14 e, a destra, con Sub. 25;

Da quanto è stato possibile accertare, per l'edificio del quale fanno parte gli immobili de quibus, non vi è un Amministratore Condominiale e non è stato possibile reperire né il Regolamento Condominiale nè le relative Tabelle Millesimali;

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 SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la



PDF Eraser Free

sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od orto foto per localizzazione del bene/i staggito/i;

Lo scrivente ha ricercato sul Sito dello "SPORTELLO TELEMATICO UNIFICATO DELLA PROVINCIA DI FOGGIA" nella parte dedicata alla "Consultazione Cartografica", e sul sito www.catastofabbricatiterreni.it le zone inerenti gli immobili de quibus;

Di conseguenza, a stralcio, ha effettuato le relativa copie a colori delle sovrapposizioni CATASTO-ORTOFOTO, che si inseriscono negli allegati come qui di seguito

Allegato n.17: ORTOFOTO;

Allegato n.18: VISTA AEREA

Allegati n.24 e n.25: Restituzioni Grafiche dello Stato dei luoghi in scala 1:100;

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;



PDF Eraser Free

Gli immobili de quibus fanno parte di un fabbricato in Vieste (FG), alla Via Giuseppe Verdi, che si eleva su tre piani fuori terra oltre all'interrato; Essi sono ubicati al Piano rialzato, con ingressi distinti ai civici n.95/A e n.95/B, ed al piano interrato, con rampa di accesso ubicata immediatamente a sinistra dell'Edificio (*Vedansi Planimetrie e Fascicolo Fotografico*).

Sono riportati in Catasto Urbano al Foglio n.12 Particelle n.4420 – Subalterni n.5, n.3, n.14 e n.15 (*come meglio specificato nel “Quesito n.2”*)- in ditta

Il fabbricato, che accoglie i locali suindicati, è stato realizzato a seguito di Lottizzazione “C2”, tra Via Dante Alighieri e Via Giuseppe Verdi, rilasciata alla “Lotto1” tramite Permesso di Costruire - concesso dal Comune di Vieste, n.10 del 31/05/2005 e n.10542 del 30/12/2005 e n.3539 di prot. del 2006 in Variante relativamente ad una diversa distribuzione interna (*vedansi Allegati n.16 e n.21*).

Il fabbricato è stato autorizzato “..all’Abitabilità o Agibilità....” dal Responsabile del Servizio del COMUNE DI VIESTE – AREA TECNICA – SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – TERRITORIO – il 15/07/2008 (*Vedansi documenti compiegati nell’ Allegato n. 16*).

La struttura portante è in c.a. con solai in latero-cemento.

Si accede:



PDF Eraser Free

Ai locali al piano rialzato tramite una scalinata direttamente prospiciente Via Verdi, percorrendo una corte condominiale (*Vedansi Fascicolo Fotografico ed Allegati grafici*);

Agli immobili nell'interrato, attraverso una rampa di discesa carrabile, che porta agli spazi di manovra ai quali sono prospicienti (*Vedansi Fascicolo Fotografico ed Allegati grafici*).

Dal raffronto dello stato dei luoghi – come riportato nelle Restituzioni Grafiche effettuate (*Vedasi da Allegato n.24 ad Allegato n.29*) - con le Planimetrie Catastali (*Vedansi*) ed i progetti depositati presso il Comune di Vieste (*Vedansi*), si evince che vi sono delle discordanze planimetriche e volumetriche, con riferimento alla distribuzione interna sia per gli immobili di piano rialzato che per quelli nell'interrato (*Cfr. Allegati n.6, n.7, n.8, n.9, con Allegati n.16, n.21, n.24, n.25*):

Le modifiche hanno reso i locali, sia al piano rialzato che al piano interrato, attraverso l'eliminazione dei tramezzi interni, comunicanti tra di loro. Inoltre dagli elaborati grafici inviati e consegnati dagli addetti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste (*Sezioni*) (*Vedansi Grafici Allegato n.21*) facenti parte del progetto presentato per la richiesta del Permesso a Costruire al Comune di Vieste, vi è una differenza anche nell'altezza interna dell'interrato (*Vedasi Grafici Allegato n.21*), come specificato in seguito (*Cfr. Allegati n.6, n.7, n.8, n.9, con Allegati n.16, n.21, n.24, n.25*):

Qui di seguito si riporta la descrizione delle unità immobiliari:

IMMOBILI AL PIANO RIALZATO CIVICI N.95/A E N.95/B



PDF Eraser Free

Gli immobili hanno due distinti ingressi, posizionati immediatamente a destra ed a sinistra del portone di ingresso al vano scala condominiale (*Civ. n.95*) che porta ai piani superiori (*Vedansi Fascicolo Fotografico ed elaborati grafici*);

L'immobile a destra con il Civico n.95/B, identificato con il Sub.3 (*Vedansi*) è composto da un ampio ingresso con piccolo Ufficio, al quale, immediatamente a sinistra, si accede tramite una porta scorrevole in legno; Si ha accesso, tramite una porta in legno, posizionata in fondo a destra di chi guarda dall'ingresso, ad un ampio vano dove è ubicato anche il bagno (*Vedansi Fascicolo Fotografico ed Allegati Grafici*);

L'immobile a sinistra con Civico n.95/A, identificato con il Sub.5 (*Vedansi*) è composto da un unico ampio vano con relativo bagno e piccolo antibagno, posizionato in fondo a destra di chi entra: all'estremità, in fondo a sinistra, vi è un diaframma in cartongesso che divide una superficie nella quale è stata ubicata la cella frigorifera (*Vedansi Fascicolo Fotografico ed Allegati Grafici*);

Come suddetto, i locali sono stati resi comunicanti attraverso un varco realizzato nella parte retrostante tramite l'eliminazione parziale del divisorio interno in muratura (*Vedansi Fascicolo Fotografico ed Allegati Grafici*);

Gli ambienti hanno tutta la pavimentazione uguale, ed è costituita da lastre in gres-porcellanato color sabbia, delle dimensioni pari a circa cm.60,00 X cm.60,00 (*Vedansi Foto*);



PDF Eraser Free

I bagni hanno i rivestimenti identici, in ceramica di colore chiaro, delle dimensioni pari a circa cm.15,00 X cm.22,50, fino ad una altezza pari a circa m.2,25 (*Vedansi Fascicolo Fotografico*);

Le pareti sono dipinte con pittura lavabile di colore chiaro (*Vedansi Fascicolo Fotografico*);

Le porte interne sono in legno invetriato. Gli infissi sono in anticorrosione scuro con monovetro (*Vedasi Report Fotografico*) e, per quanto riguarda gli accessi, sono protetti da serrande metalliche (*Vedansi Fascicolo Fotografico*);

Gli immobili sono forniti di impianto idrico, elettrico e fognario allacciati alla rete cittadina e provvisti di condizionatori;

L'altezza interna è di circa m.2,70;

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi "Buono" atteso l'età del fabbricato le cui finiture non sembrano abbiano subito modifiche dall'epoca della costruzione, con attinenza anche agli impianti (*Vedansi Report Fotografico*);

Per quanto attiene le parti esterne e comuni del fabbricato, da indagini effettuate "De Visu", non si sono riscontrati segni di deterioramento delle finiture e/o vizi che possano diminuire l'idoneità all'uso per cui è stato previsto.

IMMOBILI AL PIANO INTERRATO

Sono identificati ai Subalterni n.14 e n.15 ed anch'essi sono stati resi comunicanti con la demolizione della parete divisoria in muratura (*Vedansi Report Fotografico ed allegati grafici*);



PDF Eraser Free

Ad essi si accede tramite due distinte e separate serrande metalliche separate dalla porta di ingresso al vano scala.

Le pareti sono dipinte con pittura lavabile bianca, la pavimentazione è in marmette di graniglia (*Vedansi Report Fotografico*);

L'altezza interna è di circa m.2,55;

Come suddetto nei grafici inviati e consegnati successivamente dal Comune di Vieste, facenti parte degli allegati al Progetto presentato, vi è indicata una altezza di circa m.3,00 quando, invece, nella realtà è di circa m.2,55 come riportato correttamente anche nelle planimetrie catastali (*Vedansi*).

Lo stato di manutenzione e di conservazione può definirsi "Normale le cui finiture non sembrano abbiano subito modifiche dall'epoca della costruzione ed è provvisto di impianto elettrico (*Vedansi Report Fotografico*)

QUESITO N.4) alla 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, 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



PDF Eraser Free

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;

Il dettaglio delle superfici (*mq*), riportato nelle seguenti tabelle riepilogative, evidenzia le quantità rilevate, ragguagliandole a quelle di riferimento residenziali con l'utilizzo di opportuni coefficienti di omogeneizzazione per la determinazione delle superfici accessorie dirette - con riferimento all'Agenzia delle Entrate - ALLEGATO 2) M.B.D. dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (*con riferimento anche all'allegato "C" del D.P.R. N.138/98 ed alle norme UNI EN*) considerando l'estensione dei vani principali e di quelli a servizio diretto e le superfici delle pertinenze esclusive definite di ornamento.

IMMOBILE AL PIANO TERRA DI VIA VERDI AI CIVICI NN.95/A E N.95/B - Foglio 12 - Particella n.4420, Subalterni n. 3 e n.5, Categoria C/1,

DESTINAZIONE - ATTIVITA'	SUPERFICIE LORDA (<i>mq.</i>)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (<i>mq.</i>)
-----------------------------	------------------------------------	----------------------------	--

COMMERCIALE	≡ 183,00	1,00	≡ 183,00
-------------	----------	------	----------

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) = MQ.183,00



IMMOBILE AL PIANO INTERRATO DI VIA VERDI



PDF Eraser Free

Foglio 12 - Particella n.4420, Subalterni n.14 e n.15, Categoria C/6,

DESTINAZIONE	-	SUPUPERFICIE	-	COEFFICIENTE	-	SUPERFICIE
		LORDA (mq.)	-	CORRETTIVO	-	COMMERCIALE (mq.)
BOX AUTO		≅ 155,00		50%		≅ 77,50

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV) = MQ.77,50

N.B.: Il Piano Interrato, adibito a Box-Auto, è stato considerato come strutturalmente autonomo ma con possibile eventuale vocazione ad utilizzazione dei vani principali dell'edificio del quale fa parte. Esso, ubicato in area interrata facente parte del complesso edilizio, risulta in autonomia d'uso rispetto all'ingresso del Condominio e, per conseguenza, non interferisce con la palazzina stessa.

Prima di procedere alla valutazione dei beni immobili ed al fine di effettuare una corretta stima degli stessi, riteniamo doveroso ed opportuno considerare preliminarmente fattori quali la pesante crisi attuale del mercato edilizio, che ha ridotto drasticamente la domanda e, di conseguenza, ha diminuito i prezzi di mercato,

Tutto ciò premesso, e con le riserve sopra riportate, la risposta al quesito è la seguente:

La stima dei beni viene effettuata attraverso l'esame comparativo di immobili compravenduti aventi stesse condizioni oggettive e/o di sito e con caratteristiche intrinseche equivalenti a quelli oggetto di stima. Inoltre, con l'applicazione di opportuni coefficienti, si tiene conto della loro ubicazione, del loro stato di conservazione, della vetustà degli stessi nonché di una valutazione relativa ad eventuali finiture interne e/o esterne.



PDF Eraser Free

PERTANTO, con tutte le considerazioni tutte innanzi indicate e con riferimento alla "Banca Dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" riferite all'Anno 2021 - Semestre 1 - del Comune di VIESTE (FG) (Vedasi Allegato n.19), sulla base delle indagini di mercato, dei rilievi, delle consistenze individuate e sopradescritte (*ubicazione, centralità, agglomerati urbani, assenza di ascensore, superamento delle Barriere architettoniche, livello di piano, consistenza delle finiture, ecc. ecc.*), nonché dello stato di manutenzione e di conservazione del fabbricato e delle condizioni in cui è stato riscontrato, in relazione sia al Piano Terra che all'Interrato, (*che all'atto del sopralluogo si presentavano, con indagine de visu, in buone condizioni di conservazione - vedansi foto*), **RISULTA:**

- **PER L'IMMOBILE AL PIANO TERRA** adibito ad attività commerciale con una altezza interna pari a m.2,70, una Superficie Interna Netta (*Net Internal Area = misurata al netto delle murature sia perimetrali che interne*) pari a circa mq.160,00, **il valore può essere determinato considerando:** la media dei valori desunti a) dalla Banca Dati OMI (*Vedasi Allegato n.19*), b) dalle pubblicazioni di agenzie immobiliari (*Vedansi Allegato n30*), c) dalle indagini di mercato con riferimento ad immobili simili, d) dall'adeguamento mediante la relazione con i correttivi (*vetustà, destinazione, ubicazione, conservazione ecc.*) risultato pari ad un coefficiente di 0,75, espressione delle caratteristiche proprie sia dell'edificio che delle unità immobiliari oggetto di stima, da cui deriva un prezzo unitario di riferimento pari a circa €/mq.1.500,00 (*MILLECINQUECENTO/00*).



PDF Eraser Free

PER L'IMMOBILE AL PIANO INTERRATO adibito ad autorimessa con una altezza interna pari a m.2,55, una Superficie Interna Netta (*Net Internal Area = misurata al netto delle murature sia perimetrali che interne*) pari a circa mq.140,00, **il valore può essere determinato con le stesse considerazioni suindicate** da cui deriva un prezzo unitario di riferimento pari a circa €/mq.1.000,00 (*MILLE/00*).



Lo scrivente ritiene fare alcune considerazioni importanti riferite alla valutazione effettuata, e cioè: Pur se Vieste è una famosa cittadina sul Gargano, posizionata sulla punta più orientale del Gargano, caratterizzata da una meta di molti turisti anche per le caratteristiche del mare che la bagna, lo scrivente ha ritenuto ponderare le offerte economiche manifestate, attenendosi, oltre alla particolare crisi economica sopra evidenziata, anche a pragmatismi delle reali e definite richieste immobiliari



I suindicati valori unitari saranno moltiplicati per le superfici Commerciali che scaturiranno dalla divisione degli immobili in Lotti, come specificato nel successivo Capitolo 5.

4. “.....adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi....”

Si ritiene di praticare una riduzione forfettaria del 5% per assenza garanzia da vizi sia per i locali al piano terra sia per quelli nell'interrato



PDF Eraser Free

Pertanto i prezzi unitari di riferimento, al netto delle suindicata decurtazione saranno:

PIANO TERRA

€/mq.1.500,00 – (0,05 X €.1.500,00) €.75,00 = **€.1.425,00;**

PIANO INTERATO

€/mq.1.000,00 – (0,05 X €.1.000,00) €.50,00 = **€.950,00;**

La decurtazione inerente l'appartamento verrà aggiunta a quanto riportato nel successivo capitolo n.10.

QUESITO N.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;

Il Compendio immobiliare, così come si evince da quanto sopra riportato, è frazionabile e costituisce **QUATTRO distinti autonomi lotti**, con riferimento ai locali adibiti ad attività commerciale ed a quelli adibiti ad autorimessa, come d'altronde riportato esattamente nelle Planimetrie Catastali (*Vedansi Allegato n.6, n.7, n.8 n.9*) e nell'elaborato planimetrico dei subalterni (*Vedasi Allegato n.10*).

Pertanto per semplificazione di lettura si riporteranno i rispettivi valori nel successivo QUESITO.



PDF Eraser Free

Inoltre esaminata la documentazione in atti, individuati i beni oggetto di pignoramento, preso atto di quanto pignorato e delle rispettive quote, per quanto attiene il quesito che richiede “...tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.... Si evidenzia che a tal scopo si è già tenuto conto di tale maggiore difficoltà nelle fasi di valutazione soprariportate nel corso della stesura della relazione.

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

Per quanto attiene la risposta al soprariportato quesito n. 6, nel rimandare anche alla lettura delle risposte al quesito n.2, si specifica quanto segue:

Il Compendio immobiliare, come sopra sottolineato, può costituirsi in **QUATTRO distinti lotti** e cioè:

LOTTO N.1

(Vedansi Allegati n.27, n.10 e n.11)

Immobile al Piano Rialzato in Vieste (FG) alla Via Verdi n.95/A in Catasto Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12 - Particella n.4420, **Subalterno 3** Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 74 m², Superficie Catastale Totale: 82 m², Rendita Euro 1.876,49, Indirizzo Via Giuseppe Verdi n.97, Piano T, in Ditta a

con sede in

Proprietà 1/1;



CONFINA

nella parte anteriore, dalla quale si accede, con Cortile Condominiale, a sinistra, di chi guarda l'ingresso, con Vano scala e Sub. 5 e, a destra, con sub 19;

PER UN PREZZO BASE (*VEDANSI SUCCESSIVO CAPITOLO N.10 E SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO*) riferito alla inerente superficie ricalcolata (*mq.90,00*), con le considerazioni sopra riportate, pari a:

$$\text{mq.90,00 X €/mq.1.425,00 = EURO 128.250,00}$$

ARROTONDABILI AD EURO 128.000,00

LOTTO N.2

(Vedansi Allegati n.26, n.10 e n.11)

Immobile al Piano Rialzato in Vieste (FG) alla Via Verdi n.95/b in Catasto Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12 - Particella N.4420 - **Subalterno 5**, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 78 m², Superficie Catastale Totale: 86 m², Rendita Euro 1.977,93, Indirizzo Via Giuseppe Verdi n.97, Piano T, in Ditta a

con sede in - - Proprietà 1/1;

CONFINA

nella parte anteriore, dalla quale si accede, con Cortile Condominiale, a sinistra, di chi guarda l'ingresso, con Sub 7 (*Rampa di discesa*) e, a destra, con sub 3;



PDF Eraser Free

PER UN PREZZO BASE (VEDANSI SUCCESSIVO CAPITOLO N.10 E SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO) riferito alla inerente superficie ricalcolata (mq.93,00), con le considerazioni sopra riportate, pari a:

$$\text{mq.93,00 X €/mq. 1.425,00 = EURO 132.525,00}$$

ARROTONDABILI AD EURO 132.500,00

LOTTO N.3

(Vedansi Allegati n.28, n.10 e n.11)

Immobile al Piano interrato in Vieste (FG) alla Via Verdi n.97 in Catasto Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12 - Particella N.4420 - **Subalterno 14**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 56 m², Superficie Catastale Totale: 63 m², Rendita Euro 290,04, Indirizzo Via Giuseppe Verdi n.97, Piano S1 Interno 1 - Scala A - in Ditta a

con sede in - -

Proprietà 1/1;

CONFINA

nella parte anteriore, dalla quale si accede, con area di manovra, a sinistra di chi guarda con rampa di discesa (Sub7) e, a destra, con vano scala e sub 15;

PER UN PREZZO BASE (VEDANSI SUCCESSIVO CAPITOLO N.10 E SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO) riferito alla inerente superficie ricalcolata (mq.69,00), con le considerazioni sopra riportate, pari a:

$$\text{mq.69,00 X €/mq.950,00 = EURO 65.550,00}$$



ARROTONDABILI AD EURO 65.500,00;

LOTTO N.4

(Vedansi Allegati n.29, n.10 e n.11)

Immobile al Piano interrato in Vieste (FG) alla Via Verdi n.97 in Catasto Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12 - Particella N.4420 - **Subalterno 15**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 78 m², Superficie Catastale Totale: 85 m², Rendita Euro 208,24, Indirizzo Via Giuseppe Verdi n.97, Piano S1 Interno 2 - Scala A - in Ditta a

con sede in - · Proprietà 1/1;

CONFINA

nella parte anteriore, dalla quale si accede, con area di manovra, a sinistra, di chi guarda, con Vano Scala e sub.14 e, a destra, con sub 25;

PER UN PREZZO BASE (VEDASI SUCCESSIVO CAPITOLO N.10 E SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO) riferito alla inerente superficie ricalcolata (mq.87,00), con le considerazioni sopra riportate, pari a:

$$\text{mq.87,00 X €/mq.950,00 = EURO 82.650,00}$$

ARROTONDABILI AD EURO 82.500,00;

QUESITO N.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.....;



PDF Eraser Free

Durante i sopralluoghi sia i locali adibiti ad attività commerciale che i boxes erano in uso ed occupati dal legale rappresentante della come dallo stesso dichiarato durante i sopralluoghi (*Vedansi Verbali di Sopralluogo*);

Lo scrivente ha formalmente richiesto la consegna di ricevute inerenti le bollette pagate e/o da pagare agli Enti preposti per gli approvvigionamenti idrici e/o elettrici, gas, Ici, ecc. ecc.: ha ottenuto in copia solo alcune ricevute come riportate nell'Allegato n.20 (Vedasi).

QUESITO N.8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente.....

QUESITO N.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;

Da notizie assunte dalle parti e da quanto è stato possibile verificare, come su indicato, per il fabbricato del quale fanno parte gli immobili in oggetto, non vi è costituito un "Condominio" né vi è un Amministratore, e, quindi, non è stato possibile reperire né le Tabelle Millesimali né un Regolamento Condominiale. E pertanto non ci è dato sapere in merito alle quote condominiali ordinarie e a quanto ammontano le spese per le quote ordinarie, i consumi di acqua, le spese tipo pulizia ed energia, ecc, atteso quanto sopra riportato.



PDF Eraser Free

Riteniamo, comunque, dalle informazioni ricevute, con tutte le riserve sopraindicate, che non vi siano rate condominiali insolute.

Nel merito non è stato possibile assumere ulteriori notizie seguite da riscontri cartacei su **“eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni”**.

QUESITO N.10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,.....;

Il fabbricato, che accoglie i locali suindicati, è stato realizzato a seguito di Lottizzazione “C2”, tra Via Dante Alighieri e Via Giuseppe Verdi, rilasciata alla “Lotto1” tramite Permesso di Costruire - concesso dal Comune di Vieste, n.10 del 31/05/2005 e n.10542 del 30/12/2005 e n.3539 di prot. del 2006 in Variante relativamente ad una diversa distribuzione interna (*vedansi Allegati n.16 e n.21*).

Il fabbricato è stato autorizzato “..all’Abitabilità o Agibilità...” dal Responsabile del Servizio del COMUNE DI VIESTE – AREA TECNICA – SERVIZIO URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – TERRITORIO – il 15/07/2008 (*Vedansi documenti compiegati nell’ Allegato n. 16*)

Come riportato nel CAPITOLO 3, dal raffronto dello stato dei luoghi – rappresentato nelle Restituzioni Grafiche effettuate (*Vedasi da Allegato n.24 ad Allegato n.29*) - con le Planimetrie Catastali (*Vedansi*) ed i progetti depositati presso il Comune di Vieste (*Vedansi Allegati n.16 e n.21*), si evince che vi sono delle



PDF Eraser Free

discordanze planimetriche e volumetriche, con riferimento alla distribuzione interna sia per gli immobili di piano rialzato che per quelli nell'interrato (*Cfr. Allegati n.6, n.7, n.8, n.9, con Allegati n.16, n.21, n.24, n.25*):

Le modifiche, con l'eliminazione dei tramezzi interni, hanno reso i locali, sia al piano rialzato che al piano interrato, comunicanti tra di loro. Inoltre dagli elaborati grafici consegnati (*Sezioni*) (*Vedansi Grafici Allegato n.21*), facenti parte del progetto presentato al Comune di Vieste per la richiesta del Permesso a Costruire, vi è una differenza anche nell'altezza interna dell'interrato (*Vedasi Grafici Allegato n.21*), (*Cfr. Allegati n.6, n.7, n.8, n.9, con Allegati n.16, n.21, n.24, n.25*) e cioè: l'altezza riportata nelle sezioni del progetto è di m.3,00 mentre nella realtà è di m.2,55 (*Vedasi*).

Per tali difformità, sempre da quanto è stato possibile accertare dagli incartamenti recapitati e/o consegnati, non risulta depositato, come sopra evidenziato, alcun prodromico titolo abilitativo al Comune di Vieste.

A tal proposito, però, si evidenzia che le Planimetrie Catastali depositate rispecchiano il reale stato dei luoghi (*Vedansi Allegati n.6, n.7, n.8, n.9*).

Tali disuguaglianze, come rilevabile dagli allegati grafici (*che attengono sia alla realizzazione delle aperture interne nella tramezzatura che alla realizzazione di una finestra interna, nell'ufficio, al piano terra*), possono essere sanate con la consegna di quanto utile e necessario - *da parte di Tecnici Abilitati* - per l'espletamento di tutte le pratiche tecnico-amministrative al Comune di Vieste.



PDF Eraser Free

E' chiaro che, atteso la costituzione degli immobili in **QUATTRO distinti lotti**, d'altronde come originariamente previsti, sono da considerare gli oneri per l'esecuzione delle opere edili necessarie a renderli autonomi, riportandoli allo stato originariamente previsto (*Vedansi Allegati Grafici*).

In definitiva le incombenze da effettuare sono:

- 1) Presentare, al Comune di VIESTE, tutto quanto utile e necessario per l'ottenimento del titolo abilitativo in Sanatoria, con predisposizione di idonee Relazioni Tecniche Illustrative complete di rilievo fotografico e grafici in opportuna scala come riportato nella versione aggiornata del Testo Unico dell'Edilizia – D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 e successive eventuali modifiche;
- 2) Procedere al pagamento delle sanzioni per le difformità riscontrate ed al pagamento dei relativi bolli.

Il tutto forfettariamente, comprensivo degli onorari per le incombenze professionali (*a firma di Tecnici Abilitati che dovranno procedere alla Direzione dei Lavori*) e per le sanzioni ed i bolli, può commisurarsi in circa **€.6.000,00** (*oltre oneri fiscali per i Tecnici*).

Per quanto attiene invece le opere edili necessarie a proporre gli immobili in **quattro distinti Lotti**, le stesse consistono nella fornitura e posa di a) muratura in blocchi di laterizi, b) intonacatura delle nuove murature, c) finitura con idropittura (*estesa alle pareti interessate dalle lavorazioni*), d) e rifacimento degli impianti elettrici, distinti e separati per i quattro lotti ed a norma: attualmente l'impianto è unico per tutti i locali al piano rialzato ed al piano interrato, con contatore unico di



PDF Eraser Free

6KW posizionato nell'androne condominiale: nel computo si sono ipotizzati, per l'impianto elettrico, il rifacimento dei quadri elettrici con impianti elettrici nuovi di livello 2, cioè standard e certificati, con canalette esterne, per opportuna praticità di esecuzione.

Pertanto gli importi considerati sono:

LOTTO N.1

Immobile al Piano Rialzato in Vieste (FG) alla Via Verdi n.95/B in Catasto Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12 - Particella n.4420, **Subalterno 3**

L'importo delle opere murarie comprensivo del nuovo impianto elettrico è pari a circa €.6.000,00;

LOTTO N.2

Immobile al Piano Rialzato in Vieste (FG) alla Via Verdi n.95/A in Catasto Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12 - Particella N.4420 - **Subalterno 5**

L'importo delle opere murarie comprensivo del nuovo impianto elettrico è pari a circa = €.6.000,00;

LOTTO N.3

Immobile al Piano interrato in Vieste (FG) alla Via Verdi in Catasto Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12 - Particella N.4420 - **Subalterno 14,**



PDF Eraser Free

L'importo delle opere murarie comprensivo del nuovo impianto elettrico è pari a circa = €.3.500,00;

LOTTO N.4

Immobile al Piano interrato in Vieste (FG) alla Via Verdi in Catasto

Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12
- Particella N.4420 - **Subalterno 15,**

L'importo delle opere murarie comprensivo del nuovo impianto elettrico è pari a circa = €.4.000,00;

Pertanto ai valori degli immobili sopra riportati vanno decurtate le spese per le pratiche tecnico-amministrative, per le inadempienze riscontrate e per i lavori necessarie a renderli autonomi in quattro lotti come sopra computato

QUESITO N.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 esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Per quanto attiene le Certificazioni Energetiche - **APE** (*Attestato di prestazione Energetica*), lo scrivente ha dato incarico ad un collega che ha redatto i relativi documenti (*Civico n.95/A e Civico n.95/B*) che vengono compiegati come Allegati n.31 e n.32 (*Vedansi*).



SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

BENI PIGNORATI:

LOTTO N.1

Immobile al Piano Rialzato in Vieste (FG) alla Via Verdi n.95/B in Catasto Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12 - Particella n.4420, **Subalterno 3** Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 74 m², Superficie Catastale Totale: 82 m², Rendita Euro 1.876,49, Indirizzo Via Giuseppe Verdi n.97, Piano T, in Ditta a

con sede in - - Proprietà 1/1;

CONFINA

nella parte anteriore, dalla quale si accede, con Cortile Condominiale, a sinistra, di chi guarda l'ingresso, con Vano scala e Sub. 5 e, a destra, con sub 19;

STIMA DEL BENE: EURO 128.000,00

VALORE DEL BENE DECURTATO DEI COSTI PER TUTTE LE INCOMBENZE DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI: [€.128.000,00 – (€.1500 (1/4 delle spese Tecnico-Amministrative))+ €.6.000,00] = 120.500,00

DICONSI EURO CENTOVENTIMILACINQUECENTO/00

CLASSE ENERGETICA APPARTAMENTO « C » (Vedasi Allegato N.31).

LOTTO N.2



PDF Eraser Free

Immobile al Piano Rialzato in Vieste (FG) alla Via Verdi n.95/A in Catasto

Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12

- Particella N.4420 - **Subalterno 5**, Categoria C/1, Classe 8, Consistenza 78 m²,

Superficie Catastale Totale: 86 m², Rendita Euro 1.977,93, Indirizzo Via Giuseppe

Verdi n.97, Piano T, in Ditta a

con sede in . - Proprietà 1/1;

CONFINA

nella parte anteriore, dalla quale si accede, con Cortile Condominiale, a sinistra, di chi guarda l'ingresso, con Sub 7 (*Rampa di discesa*) e, a destra, con sub 3;

STIMA DEL BENE: EURO 132.500,00

VALORE DEL BENE DECURTATO DEI COSTI PER TUTTE LE INCOMBENZE DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI: [€.132.500,00 – (€.1500 (1/4 delle spese Tecnico-Amministrative)) + €.6.000,00] = 125.00,000

DICONSI EURO CENTOVENTICINQUEMILA/00

CLASSE ENERGETICA APPARTAMENTO « C » (*Vedasi Allegato N.32*).

LOTTO N.3

Immobile al Piano interrato in Vieste (FG) alla Via Verdi in Catasto

Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12

- Particella N.4420 - **Subalterno 14**, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 78 m²,

Superficie Catastale Totale: 85 m², Rendita Euro 290,04, Indirizzo Via Giuseppe

Verdi n.97, Piano S1 Interno 1 - Scala A - in Ditta :



con sede in -

Proprietà 1/1;

CONFINA

nella parte anteriore, dalla quale si accede, con area di manovra, a sinistra di chi guarda con rampa di discesa (Sub7) e, a destra, con vano scala e sub 15;

STIMA DEL BENE: EURO 65.500,00;

VALORE DEL BENE DECURTATO DEI COSTI PER TUTTE LE INCOMBENZE DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI: [€.65.500,00 – (€.1500 (1/4 delle spese Tecnico-Amministrative)) + €.3.500,00] = €.60.500,00

DICONSI EURO SESSANTAMILACINQUECENTO/00

LOTTO N.4

Immobile al Piano interrato in Vieste (FG) alla Via Verdi in Catasto Fabbricati - COMUNE DI VIESTE (Codice: L858) Provincia di Foggia - Foglio 12 - Particella N.4420 - **Subalterno 15**, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 56 m², Superficie Catastale Totale: 63 m², Rendita Euro 208,24, Indirizzo Via Giuseppe Verdi, Piano S1 Interno 2 - Scala A - in Ditta a

con sede in -

Proprietà 1/1;

CONFINA

nella parte anteriore, dalla quale si accede, con area di manovra, a sinistra, di chi guarda, con Vano Scala e sub.14 e, a destra, con sub 25;

STIMA DEL BENE €.82.500,00



PDF Eraser Free

VALORE DEL BENE DECURTATO DEI COSTI PER TUTTE LE INCOMBENZE DI CUI AI PRECEDENTI PUNTI: [€.82.500,00 – (€.1500 (1/4 delle spese Tecnico-Amministrative)) + €.4.500,00] = €.76.500,00

DICONSI EURO SETTANTASEMILACINQUECENTO/00

In ogni caso all'interessato/i all'acquisto/i l'onere di verificare preventivamente, ove ritenuto necessario, l'eventuale maturazione di ulteriori consuntivi e/o oneri scoperti nel periodo opponibile all'acquirente.

ALTRE INFORMAZIONI

Prossima udienza fissata per il 3 Maggio 2022



Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'intento di aver pienamente assolto all'incarico affidatogli, lo scrivente, nel ringraziare per la fiducia concessagli, resta a completa disposizione per ogni delucidazione e/o precisazione.

FOGGIA 28/2/2022

Con Osservanza
L'Esperto di Stima
(*arch. Giovanni Tricarico*)



IN ALLEGATO:

- Allegato n.1: Visura Storica Foglio 12, P.IIa 4420, Sub.3;
- Allegato n.2: Visura Storica Foglio 12, P.IIa 4420, Sub.5;
- Allegato n.3: Visura Storica Foglio 12, P.IIa 4420, Sub.14;



PDF Eraser Free

- Allegato n.4: Visura Storica Foglio 12, P.IIa 4420, Sub.15;
- Allegato n.5: Planimetria Catastale in Scala 1:1.000;
- Allegato n.6: Planimetria Catastale Foglio 12, P.IIa 4420, Sub.3;
- Allegato n.7: Planimetria Catastale Foglio 12, P.IIa 4420, Sub.5;
- Allegato n.8: Planimetria Catastale Foglio 12, P.IIa 4420, Sub.14;
- Allegati n.9: Planimetria Catastale Foglio 12, P.IIa 4420, Sub.15;
- Allegato n.10: Elaborato Planimetrico dei Subalterni;
- Allegato n.11: Elenco dei Subalterni;
- Allegato n.12: Copia Lettera Convocazione per Inizio Operazioni Peritali;
- Allegato n.13: Copia Richiesta Documenti al Comune di Vieste (FG);
- Allegato n.14: Copia Richiesta Accesso agli Atti al Comune di Vieste (FG);
- Allegato n.15: Copia Documenti inviati dal Comune di Vieste (FG);
- Allegato n.16: Documenti ritirati presso l'Uff. Tecnico del Comune di Vieste (FG);
- Allegato n.17: ORTOFOTO;
- Allegato n.18: VISTA AEREA;
- Allegati n.19: Copie Banca Dati OMI (Quotazioni Immobiliari in VIESTE (FG));
- Allegato n.20: Copia Documenti ricevuti durante i sopralluoghi;
- Allegato n.21: Ulteriori Documenti del Fabbricato ritirati presso il Comune di Vieste;
- Allegato n.22: Concocazione per sopralluogo dell'8 Febbraio 2022;
- Allegato n.23: Visure Storiche antecedenti il 2007;
- Allegato n.24: Restituzione Grafica a colori Stato dei Luoghi PIANO TERRA;
- Allegato n.25: Restituzione Grafica a colori Stato dei Luoghi PIANO INTERRATO;
- Allegato n.26: Restituzione Grafica a colori LOTTO N.1 PIANO TERRA;
- Allegato n.27: Restituzione Grafica a colori LOTTO N.2 PIANO TERRA;
- Allegato n.28: Restituzione Grafica a colori LOTTO N.3 PIANO INTERRATO;
- Allegato n.29: Restituzione Grafica a colori LOTTO N.4 PIANO INTERRATO;
- Allegato n.30: Copia offerte Agenzie Immobiliari in VIESTE (FG);
- FASCICOLO FOTOGRAFICO N.1;
- FASCICOLO FOTOGRAFICO N.2;
- ALLEGATO N.31 = APE Foglio 12, P.IIa 4420, Sub.3;
- ALLEGATO N.32 = APE Foglio 12, P.IIa 4420, Sub.5;
- VERBALI DI SOPRALLUOGO;

