

Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR SpA c/
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Proc. n. 216/2018 R.G.Es.

Creditore procedente

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE

G.E.: Dr.ssa Stefania Rignanese

C.T.U.: ing. Giovanni Di Croce



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari

All'Ill.mo G.E. Dr.ssa Stefania Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

relativa alla procedura esecutiva immobiliare n. 216/2018 R.G.Es. promossa da

contro

1. PREMESSA

Con Decreto del 17/11/2019 il G.E. dr.ssa Stefania Rignanese nominava il sottoscritto ing. Giovanni Di Croce, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Foggia, esperto per la valutazione dei cespiti facenti parte della procedura esecutiva in epigrafe.

In data 19/02/2020 ho accettato l'incarico e ho prestato giuramento davanti al G.E. dr.ssa Stefania Rignanese, la quale mi ha posto i quesiti riportati sul verbale di giuramento stesso. A norma dell'art. 54 ter D.L. 18/2020 conv. in L. 27/2020, le Procedure Esecutive aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore sono state sospese sino al 30/06/2021. A causa dell'emergenza sanitaria da COVID19, tutt'ora in corso, non è stato facile accertare che il compendio pignorato fosse l'abitazione principale dei debitori, ciò è stato possibile solo in data 19/02/2021. Successivamente, con verbale di udienza del 22/06/2021 il G.E. ha disposto la ripresa delle operazioni peritali dopo il 30/06/2021, rinviando l'udienza al 15 marzo 2022.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La attuale emergenza sanitaria COVID19, iniziata dai primi giorni di marzo 2020 e tutt'ora in corso, ha reso molto difficile ed a volte anche intralciato le indagini che si sono dovute svolgere presso i pubblici uffici. A volte è stato proprio impossibile accedervi, in altri casi i tempi di contatto e/o di consultazione si sono di molto ampliati. Non poter sempre rappresentare le problematiche in presenza ha complicato di molto le cose, soprattutto quando la documentazione non era possibile disporre online e quando le problematiche erano contorte e complesse.

Premesso ciò, previo esame degli atti di causa prodotti dal creditore procedente ed in particolare dell'atto di pignoramento, mi sono recato sui luoghi di causa presso il Comune di Vico del Gargano



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari - Proc. n. 216/2018 R.G.Es. - MARR SpA c/
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - RELAZIONE PERITALE

sul luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di perizia per il sopralluogo durante il quale ho potuto effettuare il rilievo metrico e fotografico e di tutte le informazioni necessarie alla redazione dell'Attestazione della Prestazione Energetica. Si precisa che l'accesso all'immobile è stato possibile solo a seguito dei tre tentativi di sopralluogo infruttuosi espletati dal sottoscritto nei giorni 23/09/2020, 8/10/2020 e 20/10/2020 (come da relazioni agli atti inviate al G.E. dal sottoscritto) che hanno portato alla nomina dell'I.V.G. quale custode del compendio pignorato. L'I.V.G. nella persona dell'avv. Raffaella Tantimonaco ha convocato un primo sopralluogo il giorno 12/12/2020, che ha avuto esito negativo, un secondo sopralluogo il giorno 19/02/2021, data in cui è stato solo accertato che il compendio pignorato (abitazione e pertinenze) risultava abitazione principale della sig.ra [redacted] e del figlio maggiorenne. Un terzo sopralluogo (sesto in totale) è stato convocato dall'I.V.G. il giorno 27/07/2021 data in cui è stato possibile effettuare le operazioni peritali. In sede di sopralluogo la sig.ra [redacted] ha comunicato anche il nominativo dell'amministratore condominiale (all. nn. 1, 2 e 3).

In data 23/10/2020 e 8/10/2020 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano (FG) per la ricerca e per ulteriori accertamenti sui beni pignorati, revia presentazione di richiesta di Accesso agli atti per pratiche edilizie a mezzo PEC del 14/09/2020 (all.9).

In varie occasioni ho eseguito accertamenti e richiesto documenti catastali attraverso lo sportello telematico dell'Agenzia del Territorio di Foggia (all. 5).

In data 26 e 27/05/2021 sono stati richiesti l'Estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni presso l'Ufficio di Stato Civile e il Certificato di residenza presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Vico del Gargano (all.2).

Il giorno 9/09/2021 ho eseguito la visura ipotecaria ed estratto copia della nota di trascrizione della sentenza n. 3515 del 14/12/2016 (all.16) presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità Immobiliare di Lucera. In data 24/09/2021 ho eseguito i dovuti accertamenti ipotecari attraverso lo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di pubblicità Immobiliare di Foggia (all. n. 11).

2. RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n.1

Premesso che la trascrizione dell'atto di pignoramento è avvenuta il 14 giugno 2018 ai nn. 4982/4083, la documentazione storica ventennale ipo-catastale deve essere estesa al 14 giugno 1998, allegando l'atto di provenienza qualora questo ricada al di fuori del ventennio.



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 - 71036 lucera - tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Sull'atto di pignoramento sono riportati gli immobili pignorati di proprietà degli esecutati ed essi sono ubicati nel territorio del Comune di Vico del Gargano (FG) in Via Roma n. 11 primo piano l'abitazione e in Via Roma piano seminterrato l'autorimessa ed il deposito, distinti in Catasto al Foglio 35 p.la 458 rispettivamente sub 9 (abitazione), 22 (autorimessa) e 26 (deposito).

Ad esito di un attento controllo della relazione notarile allegata agli atti, relativa alle iscrizioni e trascrizioni, prodotta dal creditore procedente ho verificato che la stessa è completa e riporta anche gli estremi dell'atto di provenienza precedente al 14 giugno 1998.

Quesito n.1 bis

Di seguito sono riportati i dati degli atti traslativi relativi agli immobili pignori riferiti al ventennio precedente il pignoramento, come riportati nella Certificazione Notarile, ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c. come sostituito dall'art. 1 dell. L. 3/08/1998 n. 302, del 18 luglio 2017 redatta dall'avv. Andrea Aquilina notaio di Rimini, allegata agli atti.

Controllo della documentazione ipotecaria:

TITOLI DI PROVENIENZA

1999 - Atto di compravendita del 23/04/1999, avente ad oggetto gli immobili pignorati in regime di comunione dei beni, del notaio Pasquale de Candia di Carpino, rep. 11595, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Luce a il 30/04/1999 ai nn. 3311/2581,

1993 - Atto di compravendita del 9/02/1993, avente ad oggetto gli immobili pignorati, del notaio Francesco Amendolare di Vico del Gargano, rep. 12.680, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Lucera il 18/02/1993 al n. 1024 reg. particolare, a favore _____.

Storia ipotecaria dall'acquisto ad oggi:

1999 - Atto di compravendita del 23/04/1999, avente ad oggetto gli immobili pignorati in regime di comunione dei beni, del notaio Pasquale de Candia di Carpino, rep. 11595, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Luce a il 30/04/1999 ai nn. 3311/2581, a favore di _____



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR SpA c/
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

e contro;

2008 – Convenzione matrimoniale di separazione dei beni, del notaio Aurelio Trombetta di Foggia, rep. 51607/19167, trascritto presso l’Agenzia del Territorio –

2008 - Atto di compravendita del 27/02/2008, del notaio,

2017 – Annotazione di inefficacia totale su atto di compravendita (trascritto il 28/03/2008 ai nn. 2951/2226), trascritta il 12/12/2017 ai nn. 9403/965, a seguito di sentenza n. 3515 del 14/12/2016 del Tribunale di Foggia che ha dichiarato inefficace l’atto di compravendita del notaio

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A carico degli immobili sopra descritti risultano le seguenti formalità:

1999 – Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo sui beni pignorati iscritta il 30/04/1999 ai nn. 3312/422, a favore di Bancapulia S.p.A.

2018 – Verbale di Pignoramento immobiliare del 3/05/2018 sugli immobili in oggetto, rep. 2496/2018, trascritto il 14.06.2018 ai nn. 4982/4083

2019 – Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo sui beni pignorati iscritta il 26/04/2019 ai nn. 3562/322,

Controllo della documentazione catastale.

Di seguito si riportano le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili oggetto di perizia. I dati sono stati reperiti dalla Certificazione notarile allegata agli atti e dalla consultazione della



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR SpA c
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

documentazione catastale reperita tramite lo sportello telematico dell'Ufficio del Territorio di Foggia
(All. n. 5).

Catasto fabbricati:

Gli immobili oggetto della presente relazione peritale risultano costituiti al Catasto Fabbricati in data 21/12/1992 in atti dal 7/01/1993 n. 87.1/1992. Da quella data non risulta che abbiano subito alcuna variazione sostanziale (All. n. 5).

Attualmente gli immobili pignorati risultano così identificati catastalmente nel Comune di Vico del Gargano:

Appartamento a primo piano Foglio 35 p.lla 458 sub 9, zona censuaria 1, cat. A/3, cl 4, vani 4,5 – R.C. € 383,47, Via Roma n. 11;

Autorimessa al piano seminterrato Foglio 35 p.lla 458 sub 22, zona censuaria 1, cat. C/6, cl 3, 29 mq – R.C. € 103,34, Via Roma n. 11;

Deposito al piano seminterrato Foglio 35 p.lla 458 sub 26, zona censuaria 1, cat. C/2, cl 2, 19 mq – R.C. € 59,29, Via Roma n. 11;

intestati a:

Quesito n.1 ter

Gli attuali dati catastali identificativi degli immobili pignorati corrispondono con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (All. n. 5).

Quesito n.1 quater

Dalla relazione notarile non risultano altri pignoramenti gravanti sul medesimo immobile.

Quesito n.1 quinquies

I beni oggetto di pignoramento risultano personali degli esegutati per la quota di 1/2 ciascuno derivanti da atto di compravendita, come riportato nella certificazione notarile allegata agli atti. Dall'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vico del Gargano risulta che gli esegutati in data 6/03/1993 hanno contratto matrimonio in Vico del Gargano,

Quesito n. 2

Gli immobili pignorati sono tre:



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR SpA c/
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

- Appartamento ubicato al primo piano di un edificio nel centro urbano del Comune di Vico del Gargano (FG) in Via Roma n. 11. Esso è identificato catastalmente al foglio 35 p.la 458 sub 9 cat A/3 classe 4 vani 4,5. Confina da Nord in senso orario con area condominiale, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 10), con vano scala condominiale della stessa particella (sub 4) e con u.i.u. della stessa particella (sub 8).
- Autorimessa ubicata al piano seminterrato di un edificio nel centro urbano del Comune di Vico del Gargano (FG) in Via Roma. Essa è identificata catastalmente al foglio 35 p.la 458 sub 22 cat C/6 classe 3 mq 29. Confina da Nord in senso orario con area di manovra condominiale, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 23), con corridoio comune (sub 3), con tunnel comune (sub 2) e con altra u.i.u. della stessa particella (sub 28).
- Deposito ubicato al piano seminterrato di un edificio nel centro urbano del Comune di Vico del Gargano (FG) in Via Roma. Esso è identificato catastalmente al foglio 35 p.la 458 sub 26 cat C/2 classe 2 mq 14. Confina da Nord in senso orario con altre u.i.u. della stessa particella (subb 23 e 24), con terrapieno, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 21) e con corridoio comune (sub 3).

Quesito n. 2 bis

E' stata effettuata la sovrapposizione dello stralcio della mappa catastale della particella dell'edificio dove sono ubicati gli immobili pignorati e lo stralcio di foto satellitare della stessa zona, come da rappresentazione grafica nell'elaborato allegato (*All. n. 10*). Il materiale è stato reperito presso lo Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia.

Quesito n. 3

DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati in un edificio per civili abitazioni in Via Roma nel centro abitato del Comune di Vico del Gargano (FG). L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato. Esiste un dislivello tra Via Roma, da cui si ha accesso all'edificio dal civico 11, e la zona retrostante l'edificio, da cui si ha accesso alle autorimesse e ad alcuni locali deposito. Per accedere all'appartamento in oggetto da Via Roma si deve salire solo una rampa di scale, mentre dal prospetto retrostante l'appartamento risulta essere al primo piano (*All. n. 4*). La struttura portante della palazzina è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento e la tamponatura è in muratura del tipo a cassetta rifinita verso l'esterno ad intonaco civile e idropittura. L'intero edificio è circondato da un'area pertinenziale in parte privata di alcuni condomini ed in parte utilizzata come



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari - Proc. n. 216/2018 R.G.Es. - MARR SpA c/
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - RELAZIONE PERITALE

area di manovra per l'accesso alle autorimesse collocate al piano seminterrato ed ai depositi. L'accesso all'edificio è consentito da un vano scala condominiale con pavimento e gradini in pietra di Apricena, pareti rifinite ad intonaco civile e idropittura e ringhiera in ferro. L'edificio è sprovvisto di ascensore.

Appartamento

L'appartamento è ubicato al primo piano e l'accesso è consentito da un portoncino blindato rivestito in legno posto di fronte sul pianerottolo. Esso è composto da una ampia zona giorno con angolo cottura e soggiorno pranzo, due camere da letto un bagno ed un ripostiglio. Tutti gli ambienti, a parte il ripostiglio, si affacciano su quattro balconi posti sulla facciata prospiciente il retro della palazzina. Tutti i balconi hanno pavimento in gres porcellanato e tre di essi hanno il parapetto in calcestruzzo armato ed uno, il più piccolo, è delimitato da ringhiera in metallo verniciata.

Gli ambienti sono aerati ed illuminati naturalmente da aperture fornite di infissi in alluminio con vetro camera e schermati da serrande avvolgibili in PVC integrate nell'infisso (monoblocco).

L'immobile risulta privo di riscontro d'aria avendo gli infissi che si affacciano solo su una facciata. Gli infissi interni sono in legno. Il pavimento, il rivestimento dei bagni ed il rivestimento dell'angolo cottura sono in ceramica. Le pareti sono rifinite ad intonaco civile ed idropittura. L'altezza interna dell'appartamento è di 2,70 mt (*All. nn. 4, 5 e 6*). Gli impianti esistenti sono: idrico-fognante, elettrico, telefonico, citofonico e di climatizzazione invernale ed estiva. L'abitazione non è dotata di allaccio alla rete gas, la cottura dei cibi è assicurata da un piano cottura alimentato da una bombola a gas GPL. Essa è dotata di scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e l'impianto di climatizzazione invernale è costituito da una stufa a pellet ed un camino ubicati nella zona giorno. In sede di sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato che l'impianto di riscaldamento esistente, costituito di caldaia a gasolio, ubicata nel deposito a piano seminterrato (sub 26) e termosifoni, non è più utilizzato da diversi anni perché il gasolio era troppo costoso, perciò hanno installato la stufa a pellet ed il camino (*All. n. 1*). La zona giorno è dotata anche di climatizzatore estivo a mezzo di condizionatore a split a parete.

A seguito della redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, l'appartamento è risultato essere di Classe Energetica D - EP gl,nren 77,86 kWh/mq anno (*All. nn. 12*). Il sottoscritto non possiede i requisiti di cui all'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008, pertanto nulla può attestare circa la conformità degli impianti. Nell'insieme l'appartamento appare in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 - 71036 lucera - tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR SpA c/
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Per avere informazioni sulle parti comuni dell'immobile e sulle quote millesimali è stata inviata richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio "Via Roma 11". Le quote millesimali riferite all'appartamento pignorato sono le seguenti: mill. 80,67 (*All. n. 14*).

Autorimessa

L'autorimessa è ubicata al piano seminterrato con accesso dall'area di manovra comune posta sul retro della palazzina tramite una porta basculante in metallo motorizzata. L'autorimessa è costituita da un locale di forma rettangolare con un lavandino ed un wc ubicati sulla parete adiacente a quella di ingresso. E' possibile accedervi anche dall'interno dell'edificio tramite il vano scala condominiale ed un corridoio comune che conduce ad una porta ubicata sul retro del locale.

Il pavimento è in graniglia di cemento e le pareti sono rifinite ad intonaco civile ed idropittura. L'altezza interna dell'autorimessa è di 2,45 mt (*All. nn. 4, 5 e 7*). Gli impianti esistenti sono quello elettrico e quello idrico-fognante. Il sottoscritto non possiede i requisiti di cui all'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008, pertanto nulla può attestare circa la conformità degli impianti. Nell'insieme l'autorimessa appare in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Per avere informazioni sulle parti comuni dell'immobile e sulle quote millesimali è stata inviata richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio "Via Roma 11". Le quote millesimali riferite all'autorimessa pignorata sono le seguenti: mill. 16,32 (*All. n. 14*).

Deposito

Il deposito è ubicato al piano seminterrato con accesso dal retro della palazzina tramite un tunnel comune che conduce allo stesso corridoio comune anche all'autorimessa, perciò anche questo locale è accessibile dall'interno dell'edificio. Esso è costituito da un locale di forma irregolare, angusto e con una parte con altezza ridotta a 2,03 mt, mentre la parte restante ha l'altezza pari a 2,45 mt. Il pavimento è in pietra di Apricena e le pareti sono rifinite ad intonaco civile ed idropittura (*All. nn. 4, 5 e 8*). Gli impianti esistenti sono quello elettrico e quello idrico-fognante, vista la presenza di serbatoio idrico con autoclave. In questo locale è ubicata la caldaia a gasolio in disuso (*vedi paragrafo precedente "Appartamento"*). Il sottoscritto non possiede i requisiti di cui all'art. 7 comma 6 del D.M. 37/2008, pertanto nulla può attestare circa la conformità degli impianti. Nell'insieme il deposito appare in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Per avere informazioni sulle parti comuni dell'immobile e sulle quote millesimali è stata inviata richiesta all'amministratore pro-tempore del condominio "Via Roma 11". Le quote millesimali riferite al deposito pignorato sono le seguenti: mill. 7,49 (*All. n. 14*).

Quesiti n. 4 e 4 bis



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR SpA c
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

CRITERI DI STIMA

Per la stima degli immobili in esame adotterò il procedimento sintetico - comparativo per la individuazione del più probabile prezzo di mercato unitario per nuove costruzioni nella zona dove sono ubicati l'appartamento e l'autorimessa, poi svolgerò un procedimento analitico per tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Successivamente si procederà alla determinazione del valore.

Per determinare le caratteristiche dell'appartamento e dell'autorimessa ho richiesto il certificato catastale allo sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio di Foggia; ho effettuato un sopralluogo degli immobili, riportandone le caratteristiche illustrate al precedente paragrafo, e della zona ove essi sono ubicati; ho svolto indagini di mercato su immobili simili presso operatori del settore. Dall'esame dei prezzi di mercato di immobili simili reperiti dalle indagini di mercato è stato calcolato il prezzo unitario al mq per ciascuno di essi (*All. n. 13*).

Appartamento: la ricerca di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione non è stata semplice, le caratteristiche degli appartamenti reperiti sono un po' diverse da quello oggetto di stima, che è collocato al primo piano senza ascensore ma, come detto in precedenza, per accedervi si devono salire solo pochi scalini. Esso è in ottime condizioni e la classe energetica è risultata essere D con un consumo energetico non rinnovabile molto contenuto ed è ubicato non lontano dal centro. Mentre l'appartamento al punto 1) è collocato al terzo piano senza ascensore, è da ristrutturare e la classe energetica è G; quello al punto 2) è mansardato ed è collocato al quinto piano con ascensore che è anche l'ultimo piano con tutte le problematiche annesse e connesse, infatti la classe energetica è G; anche quello al punto 3) non ha proprio le stesse caratteristiche però forse si discosta meno degli altri. Comunque si farà il confronto fra tutti i prezzi unitari che risultano essere:

- 1) € 85.000,00 per appartamento di 110 mq = 772,73 €/mq;
- 2) € 75.000,00 per appartamento di 83 mq = 903,60 €/mq;
- 3) € 70.000,00 per appartamento di 80 mq = 875,00 €/mq.

Facendo la media dei suddetti prezzi unitari risulta che il prezzo medio è pari a 850,44 €/mq per immobili non del tutto simili all'appartamento oggetto di stima.

Autorimessa - non è stato facile reperire dati relativamente a singole autorimesse in quanto quelle che hanno le caratteristiche più simili a quella oggetto di stima il più delle volte esse sono vendute insieme all'abitazione e gli annunci che sono stati reperiti riguardano autorimesse che non hanno le stesse caratteristiche di quella oggetto di stima: € 19.000,00 per autorimessa di 40 mq = 475,00 €/mq; € 32.000,00 per autorimessa di 28 mq = 1.142,86,00 €/mq. Facendo la media dei suddetti



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari - Proc. n. 216/2018 R.G.Es. - MARR SpA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - RELAZIONE PERITALE

prezzi unitari risulta che il prezzo medio è pari a 808,93 €/mq per immobili non del tutto simili all'autorimessa oggetto di stima.

Deposito - per il deposito è stato ancora più difficile reperire dati relativamente a singoli locali deposito in quanto quelli che hanno le caratteristiche più simili a quella oggetto di stima il più delle volte sono venduti insieme all'abitazione ed è stato reperito un solo annuncio di un locale adibito a magazzino proposto in vendita ad € 37.000,00 per deposito di 55 mq = 672,73 €/mq, che non ha le stesse caratteristiche di quello oggetto di stima, infatti quest'ultimo ha una superficie maggiore, di forma regolare e con accesso carrabile dalla strada, mentre quello oggetto di stima ha accesso da un porta posta nella zona comune, di forma irregolare e di superficie limitata. Per calcolare il valore di locali destinati a magazzino si applica un coefficiente correttivo (come precisato in seguito) al prezzo unitario relativo ad un immobile con stessa destinazione, caratteristiche ed epoca di edificazione. Per depositi posti al piano terra con passo carrabile il coefficiente da applicare è 0,90. Pertanto, per ottenere il prezzo unitario di partenza si applicherà la procedura inversa, cioè si dividerà il prezzo unitario del deposito dell'annuncio pari a 672,73 €/mq per il coefficiente 0,90 ottenendo il prezzo unitario di partenza: €/mq $672,73 / 0,90 = 747,48$ €/mq. A questo dato si applica il coefficiente correttivo per depositi a piano seminterrato senza permanenza di persone pari a 0,60: €/mq $747,48 \times 0,60 = 448,49$ €/mq e si ottiene il prezzo unitario per depositi simili a quello oggetto di stima.

Ho svolto indagini presso il sito Internet dell'Agenzia delle Entrate consultando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari relativamente all'abitato del Comune di Vico del Gargano (FG). Le quotazioni immobiliari, pubblicate con cadenza semestrale, individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI), un intervallo minimo/massimo - per unità di superficie (in euro a mq - dei valori di mercato e di locazione, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione). I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Dalla consultazione dei dati del 2° semestre 2020 ho ottenuto i valori unitari minimo (550,00 €/mq per abitazioni e 450,00 €/mq per autorimesse) e massimo (800,00 €/mq per abitazioni e 650,00 €/mq per autorimesse) di immobili residenziali nella zona C1 dove sono situati quelli oggetto di stima, e nello stato di conservazione più frequente nella zona che è indicato in "Normale" (All. n. 13). Visto che gli immobili oggetto di stima sono stati costruiti nei primi anni novanta adottando delle buone tecniche costruttive, installando anche gli infissi con vetro camera e in ottimo stato di conservazione e manutenzione si prenderà in considerazione il valore massimo, quindi 800,00 €/mq



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 - 71036 lucera - tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR SpA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

per abitazioni e 650,00 €/mq per autorimesse. Nelle quotazioni OMI non sono riportati i valori riferiti ai depositi (presenti solo per abitazioni, box, negozi e uffici).

Inoltre, è stato preso come prezzo base di riferimento il prezzo medio di mercato di un'abitazione e di un'autorimessa di nuova costruzione con le caratteristiche costruttive del fabbricato similari a quello dove sono ubicati gli immobili, con le stesse finiture dell'abitazione e dell'autorimessa e collocati nella medesima zona dove sono ubicati gli immobili oggetto di causa. Sulla scorta di indagini eseguite, risulta pari a circa 1.300,00 €/mq per abitazioni della stessa classe energetica di quello oggetto di stima (classe D – EP gl,nren 77,86 kWh/mq anno – *All. n. 12*) e pari a circa 1.200,00 €/mq per autorimesse. Per rendere il prezzo congruo alle caratteristiche degli immobili sono stati applicati dei coefficienti correttivi, o coefficienti di differenziazione, reperibili dalla letteratura specializzata, che tengono conto del livello del primo piano di abitazioni senza ascensore e senza riscontro d'aria, dell'età, qualità e stato dell'edificio (edificato nel 1992, qualità media e ottimo stato di conservazione) che considera anche l'epoca di edificazione del fabbricato in funzione della conformità alla normativa antisismica e, per l'autorimessa, anche della difficoltà di parcheggio su suolo pubblico e del livello di piano (facilità di parcheggio e piano seminterrato). Mentre il prezzo unitario relativo al deposito, per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso, si è optato di utilizzare il prezzo unitario dell'appartamento al quale verranno applicati gli stessi coefficienti correttivi (dell'età, qualità e stato dell'edificio - edificato nel 1992, qualità media e ottimo stato di conservazione - che considera anche l'epoca di edificazione del fabbricato in funzione della conformità alla normativa antisismica) ed in aggiunta quelli relativi ai locali deposito senza permanenza di persona collocati al piano seminterrato pari a 0,60:

APPARTAMENTO	
PREZZO UNITARIO MEDIO PER NUOVE COSTRUZIONI (€/mq)	€ 1.300,00
Coeff. di età, qualità e stato dell'edificio	0,75
Coeff. di livello del piano – 1° piano senza ascensore	1,00
Coeff. per abitazioni senza riscontro d'aria	0,95
PREZZO UNITARIO	€ 926,25



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari - Proc. n. 216/2018 R.G.Es. - MARR SpA c/
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - RELAZIONE PERITALE

AUTORIMESSA	
PREZZO UNITARIO MEDIO PER NUOVE COSTRUZIONI (€/mq)	€ 1.200,00
Coeff. di età, qualità e stato dell'edificio	0,75
Coeff. in zone con facile possibilità di parcheggio su suolo pubblico	0,70
PREZZO UNITARIO	€ 630,00

DEPOSITO	
PREZZO UNITARIO MEDIO PER NUOVE COSTRUZIONI (€/mq)	€ 1.300,00
Coeff. di età, qualità e stato dell'edificio	0,75
Coeff. per depositi senza permanenza di persone al piano seminterrato	0,60
PREZZO UNITARIO	€ 585,00

Infine, per avere un valore unitario più verosimile, ho calcolato il prezzo unitario medio tra i valori desunti dall'Osservatorio Immobiliare, dalle indagini di mercato da annunci di agenzie immobiliari e quello ottenuto dall'applicazione dei coefficienti di differenziazione al prezzo unitario medio per nuove costruzioni:

Appartamento: OMI 800,00 €/mq + Annunci Agenzie 850,44 €/mq + Rimodulazioni Nuove costruzioni 926,25 €/mq = 2.576,69 / 3 = **858,90 €/mq**;

Autorimessa: OMI 650,00 €/mq + Annunci Agenzie 808,93 €/mq + Rimodulazioni Nuove costruzioni 630,00 €/mq = 2.088,93 / 3 = **696,31 €/mq**;

Deposito: Per il deposito non sono disponibili i valori OMI, pertanto per poter utilizzare anche il dato riferito ai valori OMI, si applicherà il coefficiente correttivo di 0,60 al valore OMI per le abitazioni: (800,00 x 0,60) = 480,00 €/mq + Annunci Agenzie 448,49 €/mq + Rimodulazioni Nuove costruzioni 585,00 €/mq = 1.513,49 / 3 = **504,50 €/mq**.

Quindi, dalle operazioni precedentemente eseguite, **il prezzo unitario per l'appartamento risulta essere pari a 858,90 €/mq, per l'autorimessa pari a 693,31 €/mq e per il deposito pari a 504,50**



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 - 71036 lucera - tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

€/mq. Successivamente si moltiplica il prezzo unitario così ottenuto per la superficie commerciale e si ottiene il valore della piena proprietà degli immobili oggetto di stima.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale sono state seguite le indicazioni di cui all'allegato 5) del Manuale della Banca Dati dell'OMI 2016, dal quale sono stati desunti i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze.

La superficie commerciale dell'appartamento si ottiene sommando:

- la superficie lorda degli ambienti principali ed accessori, che comprende la superficie netta dei vari ambienti e le murature interne e quelle perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- la superficie dei balconi, pertinenze di ornamento comunicanti con i vani principali e accessori, moltiplicata per il coefficiente di adeguamento pari a 0,30, fino a 25 mq.

La superficie commerciale dell'autorimessa coincide con la superficie lorda:

- la superficie lorda degli ambienti principali ed accessori comprende la superficie netta dei vari ambienti e le murature interne e quelle perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie commerciale del deposito coincide con la superficie lorda:

- la superficie lorda degli ambienti principali ed accessori comprende la superficie netta dei vari ambienti e le murature interne e quelle perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per rendere chiaro e immediato quanto sopra esposto viene riportata di seguito una tabella esplicativa relativamente alla superficie lorda e commerciale dell'appartamento, dell'autorimessa e del deposito:



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di FoggiaIII Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR Sp
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE DELL'APPARTAMENTO (sup. lorda locali principali e accessori + superficie adeguata pertinenze)			
Descrizione	Superficie lorda	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale
Vani principali e accessori	100,40	-	100,40
Cortile privato e balcone (4,51 +5,05 + 1,72 + 5,38= 16,66)	16,66	0,30	5,00
Totale superficie commerciale appartamento			105,40

La superficie commerciale dell'appartamento risulta pari a 105,40 mq, arrotondata per difetto a **105,00 mq.**

SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE DELL'AUTORIMES A (sup. lorda locale principale)			
Descrizione	Superficie lorda	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale
Vano principale	27,80	-	27,80
Totale superficie commerciale autorimessa			27,80

La superficie commerciale dell'autorimessa risulta pari a 27,80 mq, arrotondata per eccesso a **28,00 mq.**

SUPERFICIE LORDA E COMMERCIALE DEL DEPOSITO (sup. lorda locale principale)			
Descrizione	Superficie lorda	Coeff. di adeguamento	Superficie commerciale
Vano principale	20,15	-	20,15
Totale superficie commerciale autorimessa			20,15

La superficie commerciale del deposito risulta pari a 20,15 mq, arrotondata per difetto a **20,00 mq.**

VALORE IMMOBILE

Le tabelle successive riportano il calcolo del valore dell'appartamento, dell'autorimessa e del deposito:

**studio tecnico ing. giovanni di croce**

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR Sp
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

VALORE DELL'APPARTAMENTO	
PREZZO UNITARIO CALCOLATO (€/mq)	€ 858,90
Superficie commerciale (mq)	105,00
TOTALE	€ 90.184,50

Il valore stimato per l'appartamento è pari a € 90.184,50, che si arrotonda ad **€ 90.200,00** (novantamiladuecento/00).

VALORE DELL'AUTORIMESSA	
PREZZO UNITARIO CALCOLATO (€/mq)	€ 693,31
Superficie commerciale (mq)	28,00
TOTALE	€ 19.412,68

Il valore stimato per l'autorimessa è pari a € 19.412,68, che si arrotonda ad **€ 19.400,00** (diciannovemilaquattrocento/00).

VALORE DEL DEPOSITO	
PREZZO UNITARIO CALCOLATO (€/mq)	€ 504,50
Superficie commerciale (mq)	20,00
TOTALE	€ 10.090,00

Il valore stimato per il deposito è pari a € 10.090,00, che si arrotonda ad **€ 10.100,00** (diecimilacento/00).

Quesito n. 5

Tutti i beni pignorati sono nella piena proprietà degli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno.

Quesito n. 6

I beni pignorati costituiscono tre lotti separati. Nella seguente tabella se ne riportano ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base per ogni singolo lotto:



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR SpA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

LOTTO 1 – Appartamento al primo piano	
Ubicazione	Immobile per civile abitazione ubicato nel Comune di Vico del Gargano (FG) in Via Roma n. 11 primo piano – cat. A/3 vani 4,5
Consistenza	Superficie commerciale di 105,00 mq
Confini	Da Nord in senso orario: con area condominiale, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 10), con vano scala condominiale della stessa particella (sub 4) e con u.i.u. della stessa particella (sub 8)
Dati catastali	Foglio 35 particella 458 subalterno 9
Prezzo base	€ 90.200,00 (novantamiladuecento/00)

LOTTO 2 - Autorimessa al piano seminterrato	
Ubicazione	Immobile destinato ad autorimessa ubicato nel Comune di Vico del Gargano (FG) in Via Roma piano seminterrato cat. C/6 mq 29
Consistenza	Superficie commerciale di 28,00 mq
Confini	Da Nord in senso orario con area di m novra condominiale, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 23), con corridoio comune (sub 3), con tunnel comune (sub 2) e con altra u.i.u. della stessa particella (sub 28)
Dati catastali	Foglio 35 particella 458 subalterno 22
Prezzo base	€ 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00)



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

LOTTO 3 - Deposito al piano seminterrato	
Ubicazione	Immobile destinato a deposito ubicato nel Comune di Vico del Gargano (FG) in Via Roma piano seminterrato cat. C/2 mq 14
Consistenza	Superficie commerciale di 20,00 mq
Confini	Da Nord in senso orario con altre u.i.u. della stessa particella (subb 23 e 24), con terrapieno, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 21) e con corridoio comune (sub 3)
Dati catastali	Foglio 35 particella 458 subalterno 26
Prezzo base	€ 10.100,00 (diecimilacento/00)

Quesito n. 7

I beni pignorati sono di piena proprietà e nel possesso degli esecutati

Quesito n. 8

Nella successiva tabella sono riportate le informazioni che è stato possibile reperire relativamente alle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (*All. nn. 2, 5, 9 e 14*).



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR Sp
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Natura della formalità, vincolo od onere	Importo appartamento	Importo autorimessa	Importo deposito	Descrizione
Spese condominiali ordinarie: appartamento - (spese fisse di gestione e/o manutenzione)	€ 290,98	€ 58,86	€ 27,02	Ammontare anno 2021 delle spese ordinarie a preventivo
Spese condominiali straordinarie (spese già deliberate ma non ancora scadute)	-	-	-	In data 19/11/2020 l'assemblea ha deliberato di affidare incarico ad un tecnico per studio di fattibilità per Superbonus 110%.
Spese condominiali scadute e non pagate (negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia)	-	-	-	€ 77,63 per quota ordinaria trimestre luglio-agosto-settembre 2021 non riscossa. La comunicazione risale al 5 agosto 2021
Pendenze legali con condominio	-	-	-	Non presenti
Domande giudiziali	-	-	-	Non è in grado di rispondere al presente quesito
Cause in corso	-	-	-	Non è in grado di rispondere al presente quesito
Vincoli edificatori e/o urbanistici	-	-	-	Non risultano segnalati dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Vico del Gargano
Vincoli di carattere storico-artistici	-	-	-	Non risultano segnalati dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Vico del Gargano
Atti di asservimento	-	-	-	Non risultano indicati nella relazione notarile e dalle indagini ipotecarie
Convenzioni matrimoniali	-	-	-	Convenzione matrimoniale di separazione dei beni trascritta il 28/03/2008 ai nn. 2950/2225
Altri pesi o limitazioni d'uso (ad es. usufrutto, uso, abitazione, servitù)	-	-	-	Non risultano indicati nella relazione notarile e nelle indagini ipotecarie



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Quesito n. 9

Nella successiva tabella sono riportate le informazioni che è stato possibile reperire relativamente alle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Natura della formalità, vincolo od onere	Descrizione
Iscrizioni	Iscrizione del 30/04/1999 ai nn. 3312/422 (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo) Iscrizione del 26/04/2019 ai nn. 3562/322 (ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo)
Pignoramento	Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla presente procedura, trascrizione del 14/06/2018 ai nn. 4982/4083

Quesito n. 10

Per verificare la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità dei beni pignorati è stata inoltrata richiesta a mezzo PEC del 14/09/2020 di accesso agli atti e rilascio copia all'Ufficio Urbanistica del Comune di Vico del Gargano (FG).

Successivamente, in data 23/09/2020 e 8/10/2020 mi sono recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vico del Gargano per effettuare la ricerca, visionare ed avere informazioni sui titoli abilitativi comprensivi degli allegati relativi ai beni pignorati. Infine è stato possibile visionare il fascicolo degli atti con allegati i relativi elaborati grafici rilasciati per la costruzione dell'edificio dove sono ubicati gli immobili pignorati. Gli atti erano relativi alla "Costruzione di un immobile per civili abitazioni in Via Roma" (all. n. 9).

Quesito n. 11

Tra gli immobili pignorati l'unico che necessita della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è l'abitazione. In sede di sopralluogo gli esecutati hanno dichiarato di non essere in possesso dell'APE, quindi il sottoscritto ha provveduto alla redazione della certificazione che si allega alla presente relazione peritale (all. n. 12). Si precisa che al momento del sopralluogo l'impianto di climatizzazione invernale, costituito da caldaia a gasolio e termosifoni, non era utilizzato da tempo, come dichiarato nel verbale di sopralluogo del 27 luglio 2021 dagli esecutati (impianto senza



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

approvvigionamento) (*all. n. 1*). Attualmente la climatizzazione invernale avviene tramite una stufa a pellet ed un camino posti nella zona giorno, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite un boiler elettrico. È presente, sempre nella zona giorno, un condizionatore a split per la climatizzazione estiva.

Quesito n. 11 - lettera a)

Dalla consultazione della documentazione catastale è emerso che i beni pignorati risultavano regolarmente accatastrati ma non tutti i dati risultavano esatti. La ditta intestata non era aggiornata, l'indirizzo di ubicazione era errato e non c'era allineamento delle planimetrie catastali dei subb. 9 e 26 abbinate ai relativi subalterni (*all. n. 5*). Nella visura catastale gli immobili risultano in ditta: proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e proprietà per 1/2 ubicati a Vico del Gargano in Via Maratea. Dalla relazione notarile, invece, risulta che l'immobile è di proprietà di entrambi gli esecutati e, tramite indagini a mezzo dello sportello telematico della Provincia di Foggia, l'ubicazione dell'edificio dove sono collocati gli immobili oggetto di perizia non risultava in Via Maratea.

Per avere la certezza della ubicazione dell'immobile è stata inoltrata richiesta il 10/06/2020 a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano, il quale con nota n. 7960 del 18/06/2020 precisa ed attesta che la palazzina identificata al foglio 35 p.la 458 è ubicata in Via Roma con accesso agli appartamenti dal civico 11 (*all. n. 9*).

Tutto quanto sopra premesso, per poter rettificare i dati catastali incongruenti è stata presentata istanza di accesso agli atti catastali prot. n. 68886/2020 del 2/10/2020, tale istanza non è stato possibile espletarla a causa prima dell'emergenza sanitaria COVID19 (come comunicato dall'Ufficio del Territorio di Foggia) e poi, a norma dell'art. 54 ter D.L. 18/2020, conv. in L. 27/2020, per sospensione delle procedure esecutive immobiliari aventi ad oggetto l'abitazione principale del debitore sino al 30/06/2021.

Alla ripresa delle operazioni peritali, in accordo con l'Ufficio del Territorio, è stata inoltrata a mezzo PEC la richiesta di rettifica atti catastali prot. 71738 del 7/07/2021 all'Ufficio del Territorio di Foggia allegando la documentazione rilasciata dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Vico del Gargano, richiesta evasa come da comunicazione dell'Ufficio del Territorio in data 22/07/2021 con prot. AGEDP-FG_76808_2021_1667. Con la medesima comunicazione l'Ufficio riferiva che qualora dalla consultazione della banca dati informatizzata la voltura catastale non fosse risultata registrata agli atti dell'Ufficio, era necessario presentare idonea Domanda di voltura (*all. n. 16*). Solo



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotechnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR SpA c
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

successivamente all'allineamento delle planimetrie catastali dei subb. 9 e 26 è stato possibile effettuare il sopralluogo e procedere con le operazioni di rilievo e verifica.

Da indagini eseguite presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia e successivamente presso la Conservatoria dei RR.II. di Lucera non risultava presentata la domanda di voltura catastale a seguito della trascrizione dell'annotazione della Sentenza n. 3515 del 14/12/2016 del Tribunale di Foggia passata in giudicato il 23/05/2017 (*vedi risposta al precedente Quesito 1bis e All. n. 15*).

Per aggiornare la ditta catastale è necessario presentare domanda di voltura. Per poter procedere alla presentazione della domanda si deve allegare al modello copia conforme della Sentenza n. 3515 del 14/12/2016 del Tribunale di Foggia passata in giudicato il 23/05/2017 e copia della nota di trascrizione del 12/12/2017 nn. 9403/965, ed effettuare il pagamento delle somme previste di € 55,00 per tributi speciali catastali e € 16,00 per marca da bollo ogni 4 pagine, alle quali vanno aggiunte le somme relative alla sanzione ed agli interessi per ritardata presentazione che verranno calcolati in automatico al momento della presentazione della domanda di voltura. Alle spese documentate si deve aggiungere il compenso per le competenze tecniche per il reperimento al Tribunale di Foggia della documentazione occorrente, per la redazione della domanda di voltura e per la presentazione della Voltura stessa presso l'Ufficio del Territorio di Foggia. Tali spese si potranno quantificare al momento della presentazione della voltura. Il Giudice Esecutore con provvedimento del 13 settembre 2021 si è riservata di disporre l'autorizzazione per la presentazione della suddetta domanda di voltura all'esito dell'aggiudicazione del compendio staggito.

Quesito n. 11 - lettera b)

In sede di sopralluogo è stata rilevata una lieve difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'appartamento (*all. n. 9*) che potrà essere regolarizzata con la presentazione di aggiornamento catastale tramite procedura DOCA. Per l'aggiornamento catastale oltre al pagamento delle spese tecniche per la redazione si deve effettuare il pagamento dei tributi catastali, entrambi potranno essere quantificati al momento della presentazione dell'aggiornamento catastale.

Quesito n. 11 - lettera c)

I titoli abilitativi rilasciati sono i seguenti (*all. n. 9*):

- Concessione Edilizia n. 4998 pratica prot. n. 34 del 15/02/1989;
- Concessione Edilizia in Variante in Corso d'Opera n. 4140 pratica prot. n. 31 del 30/10/1989;



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



- Nulla Osta per esecuzione lavori edili per cambio di ubicazione immobile prot. n. 6450 pratica n. 72 del 25/02/1991;
- Nulla Osta per esecuzione lavori edili per variante immobile in corso d'opera prot. n. 10125 pratica n. 228 del 18/01/1993.

Quesito n. 11 - lettere d) ed e)

Sulla base della documentazione consultata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del Gargano, si evince che il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione e conformemente ai titoli abilitativi rilasciati. Non è stato reperito nessun documento relativamente ad agibilità/abitabilità del fabbricato.

Quesito n. 11 - lettera f)

Il bene pignorato non rientra nella casistica di edilizia convenzionata.

Quesito n. 12

Il bene pignorato non rientra in questa casistica.



3. RIEPILOGO

LOTTO 1 – Appartamento al primo piano	
Tipologia del bene	Immobile per civile abitazione
Sommara descrizione	Appartamento con zona giorno (ingresso abitabile, angolo cottura e soggiorno-pranzo), due camere, bagno, ripostiglio e quattro balconi.
Ubicazione	Comune di Vico del Gargano (FG) in Via Roma n. 11
Confini	Da Nord in senso orario: con area condominiale, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 10), con vano scala condominiale della stessa particella (sub 4) e con u.i.u. della stessa particella (sub 8)
Estensione	Superficie commerciale di 105,00 mq
Dati catastali	Foglio 35 particella 458 subalterno 9 – primo piano - cat. A/3 vani 4,5
Attuale proprietario e titolo di provenienza	Atto di compravendita del 23/04/1999 del notaio De Candia Pasquale, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Lucera (FG) il 30.04.1999 ai nn. 3311/25813, contro
Stato di comproprietà	Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
Iscrizioni e trascrizioni gravanti	Iscrizione del 30/04/1999 ai nn. 3312/422 (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo) Iscrizione del 26/04/2019 ai nn. 3562/322 (ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo) Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla presente procedura, trascrizione del 14/06/2018 ai nn. 4982/4083
Stato di occupazione	In pieno possesso degli esecutati
Regolarità edilizio urbanistica	Dalla documentazione consultata presso l’UTC di Vico del Gargano si evince che il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all’epoca della sua costruzione e conformemente al titolo abilitativo rilasciato



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR Sp
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Conformità catastale	Domanda di voltura catastale a seguito della trascrizione dell'annotazione della Sentenza n. 3515 del 14/12/2016 del Tribunale di Foggia passata in giudicato il 23/05/2017 per regolarizzazione ditta intestata a entrambi i coniugi Aggiornamento catastale tramite procedura DOCFIA per regolarizzazione rappresentazione grafica della planimetria catastale
Abitabilità/agibilità	Non è stato reperito nessun documento presso l'UTC del Comune di Vico del Gargano
Prezzo base	€ 90.200,00 (novantamiladuecento/00) per l'intero bene

LOTTO 2 – Autorimessa al piano seminterrato	
Tipologia del bene	Immobile adibito ad autorimessa
Sommara descrizione	Locale unico
Ubicazione	Comune di Vico del Gargano in Via Roma
Confini	Da Nord in senso orario con area di manovra condominiale, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 23), con corridoio comune (sub 3), con tunnel comune (sub 2) e con altra u.i.u. della stessa particella (sub 28)
Estensione	Superficie commerciale di 28,00 mq
Dati catastali	Foglio 35 particella 458 subalterno 22 – piano seminterrato - cat. C/6 mq 29
Attuale proprietario e titolo di provenienza	Atto di compravendita del 23/04/1999 del notaio De Candia Pasquale, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Lucera (FG) il 30.04.1999 ai nn. 3311/25813,
Stato di comproprietà	Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MARR S
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Iscrizioni e trascrizioni gravanti	Iscrizione del 30/04/1999 ai nn. 3312/422 (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo) Iscrizione del 26/04/2019 ai nn. 3562/322 (ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo) Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla presente procedura, trascrizione del 14/06/2018 ai nn. 4982/4083
Stato di occupazione	In pieno possesso degli esecutati
Regolarità edilizio urbanistica	Dalla documentazione consultata presso l'UTC di Vico del Gargano (FG) si evince che il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all'epoca della sua costruzione e conformemente al titolo abilitativo rilasciato
Conformità catastale	Domanda di voltura catastale a seguito della trascrizione dell'annotazione della Sentenza n. 3515 del 14/12/2016 del Tribunale di Foggia passata in giudicato il 23/05/2017 per regolarizzazione ditta intestata a entrambi i coniugi Risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi
Abitabilità/agibilità	Non è stato reperito nessun documento presso l'UTC del Comune di Vico del Gargano
Prezzo base	€ 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00) per l'intero bene

LOTTO 3 – Deposito al piano seminterrato	
Tipologia del bene	Immobile adibito a deposito
Sommara descrizione	Locale unico
Ubicazione	Comune di Vico del Gargano in Via Roma
Confini	Da Nord in senso orario con altre u.i.u. della stessa particella (subb 23 e 24), con terrapieno, con altra u.i.u. della stessa particella (sub 21) e con corridoio comune (sub 3)
Estensione	Superficie commerciale di 20,00 mq
Dati catastali	Foglio 35 particella 458 subalterno 26 – piano seminterrato - cat. C/2 mq 14



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



Tribunale Ordinario di Foggia

III Sezione Civile - Ufficio Espropriazioni Immobiliari – Proc. n. 216/2018 R.G.Es. – MAR
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO – RELAZIONE PERITALE

Attuale proprietario e titolo di provenienza	Atto di compravendita del 23/04/1999 del notaio De Candia Pasquale, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare di Lucera (FG) il 30/04/1999 ai nn. 3311/25813, contro
Stato di comproprietà	Piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno
Iscrizioni e trascrizioni gravanti	Iscrizione del 30/04/1999 ai nn. 3312/422 (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo) Iscrizione del 26/04/2019 ai nn. 3562/322 (ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo) Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili relativo alla presente procedura, trascrizione del 14/06/2018 ai nn. 4982/4083
Stato di occupazione	In pieno possesso degli esecutati
Regolarità edilizio urbanistica	Dalla documentazione consultata presso l’UTC di Vico del Gargano (FG) si evince che il fabbricato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie vigenti all’epoca della sua costruzione e conformemente al titolo abilitativo rilasciato
Conformità catastale	Domanda di voltura catastale a seguito della trascrizione dell’annotazione della Sentenza n. 3515 del 14/12/2016 del Tribunale di Foggia passata in giudicato il 23/05/2017 per regolarizzazione ditta intestata a entrambi i coniugi Risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi
Abitabilità/agibilità	Non è stato reperito nessun documento presso l’UTC del Comune di Vico del Gargano
Prezzo base	€ 10.100,00 (diecimilacento/00) per l’intero bene

Lucera, lì 25 settembre 2021

ing. Giovanni Di Croce



studio tecnico ing. giovanni di croce

via ten. schiavone, 27 – 71036 lucera – tel. 0881.546833 email: studiotecnicozodifa@alice.it - pec: ing.giovanni.dicroce@pec.it



4. INDICE DEGLI ALLEGATI

- Allegato 1:** Verbali di sopralluogo;
- Allegato 2:** Certificato di stato civile e residenza degli esecutati;
- Allegato 3:** Raccomandata rese al mittente e ricerca spedizioni;
- Allegato 4:** Elaborato fotografico;
- Allegato 5:** Documentazione catastale;
- Allegato 6:** Planimetria appartamento sub 9;
- Allegato 7:** Planimetria autorimessa sub 22;
- Allegato 8:** Planimetria deposito sub 26;
- Allegato 9:** Documentazione Urbanistica Comune di Vico del Gargano (FG);
- Allegato 10:** Sovrapposizione mappa catastale e foto satellitare - sito Provincia di Foggia;
- Allegato 11:** Ispezione ipotecaria a nome di _____ ;
- Allegato 12:** APE e dichiarazione impianto senza approvvigionamento;
- Allegato 13:** Quotazioni OMI e pubblicazioni agenzie immobiliari;
- Allegato 14:** Documentazione Amministratore Condominio “Via Roma 11”;
- Allegato 15:** Nota di Trascrizione annotazione di inefficacia per sentenza n. 3515 del
14/12/2016;
- Allegato 16:** Istanza rettifica atti catastali e risposta Ufficio del Territorio;
- Allegato 17:** Ricevute invio perizia alle parti.

