

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA III[^] Sez. Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Ill.mo Giudice : Dott. **Claudio CARUSO**

Espropriazione Immobiliare

Proc. reg. **79/2016**

Promossa dalla:

Banca Popolare di Puglia e Basilicata SOC. COO. P.A.

Contro:

sig. ra



Foggia, li

Il C.T.U.
Arch. **Carlo Maria Amoroso**

Studio Tecnico: Arch. **Carlo Maria Amoroso**
Via Danimarca ,19 71121 Foggia tel. 0881/686533 - cell.3396198914
pec:carlomaria.amoroso@archiworldpec.it **E. mail.** carlo.maria.amoroso1@alice.it
c.f. MRSCLM58R27D643M **p.i.** 03511960712



TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA - III[^] Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
III.mo GIUDICE dott. Claudio CARUSO

Espropriazione Immobiliare

Promossa da :

- **Banca Popolare di Puglia e Basilicata SOC. COO. P.A.**

contro:

- **sig. ra** [REDACTED] [REDACTED]

Proc. Reg. gen. **79/2016**

➤ **PREMESSA**

Il sottoscritto Arch. Carlo Maria AMOROSO, nell'udienza del 14.03.2019 veniva nominato C.T.U. e prestava giuramento, per stima del bene immobiliare pignorato nella procedura esecutiva R.G. n. 79/2019;

- promossa dalla Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coo. P.A. con sede legale in Altamura alla via O. Serena n. 13, P.I. 006048400777 in persona del Presidente del C.d.A. Dott.

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Gianfranco Chiarelli.

- contro il debitore, la signora [REDACTED] [REDACTED] nata a Manfredonia (Fg) il [REDACTED] ed ivi domiciliata

In data 4.1.2016, venne intrapreso istanza di procedura esecutiva immobiliare nei confronti della signora [REDACTED] [REDACTED], debitore, sul bene immobile di sua proprietà che:

- l'Immobile sito in Manfredonia (Fg) al largo degli Oleandri n. 20 contraddistinta dal foglio 39, particella 764 sub. 5, natura A3 Piano T. 1° e 2° e cons.11 vani di proprietà intero della sig.ra [REDACTED] [REDACTED];



- Si è provveduto alla notifica del contratto di mutuo fondiario con contestuale quietanza del 11 agosto 2010 registrato in Manfredonia al n. 3407/T, munito della formula esecutiva in data 24 agosto 2010, unitamente all'atto di precetto per l'importo complessivo di Euro 446.099,46 oltre interessi al tasso convenzionale pattuito e di mora a far data dal 20.05.2013 sino al soddisfo, oltre alle spese successive ed eventuali .
 - in data 12 agosto 2010 veniva iscritta l'ipoteca presso la Conservatoria dei RRll di foggia con reg. gen. 18083 e reg. particolare 3131;
 - l'atto di pignoramento è in corso di trascrizione presso la competente Conservatoria, si riserva il deposito della documentazione ipotecaria ex art. 567 cpc, ed è oramai decorso il termine di cui all'art. 501cpc., la Banca Popolare di Puglia e Basilicata Società Cooperativa per Azioni, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, come sopra rappresentato, CHIEDE previa comparizione delle parti sia fissata la vendita dei beni pignorati al fine di soddisfare il credito vantato.
 - data Notifica Precetto 13.10.2015
 - data Notifica del Pignoramento 04.01.2016
 - data Trascrizione del Pignoramento 02.03.2016
- Descrizione dell'immobile oggetto del Pignoramento

L'immobile in oggetto, così come descritto nella Procedura Esecutiva, e censita al Catasto Fabbricati di essere un villino posto nel Comune di Manfredonia al largo degli Oleandri n.20, piano T, 1 e 2, categoria A/7, classe U, consistenza 11 vani, superficie Catastale totale 267 mq., totale escluse aree scoperte: 245mq., rendita euro 1448,66, attualmente i beni immobili risultano in Catasto intestati a _____
 proprietaria 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Provenienza dell'immobile oggetto del Pignoramento

Alla data del 02.03.2016, data di trascrizione del pignoramento, la signora _____, risultava proprietaria della suddetta particella in forza di acquisto dalla signora _____, con atto in data 27/03/2003 n. 37353/23378, repertorio dott. Francesco Paolo Pepe, notaio di Foggia, trascritto a Foggia con nota in data 28.03.2003 ai n.ri 7349/5716. La sig.ra _____, sopra generalizzata, divenne proprietaria della suddetta particella in forza di successione legittima in morte di _____, nato a Foggia il _____; successione registrata a Foggia al n. 73, vol.112, trascritta



a Foggia con nota in data 23.06.1986 ai n.ri 205452/9490, il tutto seguito con atto di divisione tra gli eredi autenticato in data 03.10.1990 n. 4065 repertorio dott. C. Calderisi .

➤ **OPERAZIONI PERITALI** [verbale di sopralluogo]

In seguito al mandato ricevuto, il sottoscritto CTU, dopo aver preso visione delle visure catastali degli immobili in istanza di vendita ed aver ottenuto le relative planimetrie catastali aggiornate, fissava per il giorno 5 Aprile alle ore 9.30 la data delle operazioni peritali comunicando alle parti a mezzo raccomandata A/R. (n.153464239292) .

Il giorno 5 Aprile 2019 nell'orario stabilito il sottoscritto CTU si recava presso l'abitazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare nella località Siponto, viale degli Oleandri n.20, del Comune di Manfredonia, dove incontrava il signor _____, coniuge della signora _____ proprietaria dell'immobile, mentre per la parti creditrici nessuno era presente e si proseguiva all'inizio delle operazioni di sopralluogo.

Il sottoscritto CTU, dopo aver letto alle parti i quesiti posti e individuato il bene e verificato la consistenza dello stesso si proceduto ad effettuare dei rilievi fotografici del bene stesso, sia esternamente e all'interno individuando i confini, sempre cercando di tutelare la privacy degli occupanti.

Confrontando le planimetrie catastali dell'immobile all'attuale stato dei luoghi si è costatato che i confini con le altre unità abitative sono rimasti invariati, mentre si è rilevato che la veranda accatastata come superficie aperta coperta è stata chiusa, esternamente alla struttura dell'abitazione nell'area di pertinenza della proprietà è stato costruito un locale interrato che si accede da una scala in muratura e oltre a ciò la costruzione di un locale tecnico sul terrazzo, opere abusive .

Mentre per la distribuzione interna degli ambiente con corrispondenza delle planimetrie catastali non si è rilevato nessuna variazione a differenza a piano terra del cambiamento delle porte ad ampie finestre a luce [vedi allegati planimetrie e foto], nel proseguo delle operazioni sono state rilevate delle lesioni strutturali sia sul pavimento e pareti, situazione critica che il signor _____ |mettere in evidenza ai fini della valutazione della stima finale .

Vista l'ora tarda si decide di proseguire le operazioni peritali a data da destinarsi, alle ore 12,45 il presente verbale viene chiuso alla presenza del signor _____ . LCS

Il giorno 14 maggio 2019 alle ore 9,30, il sottoscritto CTU si recava nuovamente presso l'abitazione oggetto dell'esecuzione di pignoramento, dove nell'occasione sono presenti oltre la signora _____, proprietaria, il marito il signor _____ e preso atto della loro presenza veniva riaperto il verbale, dando inizio alle operazioni peritali.

Quindi, si è proceduto nel rilievo metrico dell'immobile verificando la corrispondenza degli elaborati catastali allo stato dei luoghi, sono state rilevati modifiche e opera realizzate



abusivamente, il locale al piano interrato utilizzato a deposito per attrezzi, la chiusura della veranda con vetrate che agli atti è aperta e coperta dalla tettoia, ancora l'aumento di superficie della pavimentazione davanti all'entrata della veranda, l'ingresso dell'abitazione e inoltre la realizzazione della coperta a falde in legno/tegole .

Proseguendo nelle operazioni di rilievo dell'immobile si è andati sul terrazzo e misurato il locale ripostiglio/ascensore si è constatato che di fianco a quello già esistente è stato realizzato un nuovo locale, tecnico per ricovero caldaia e l'impianto di riserva dell'acqua, le sopra elencate difformità sono riportati in allegati grafici al verbale .

Nell'occasione, la signora [REDACTED] consegna al sottoscritto CTU una copia delle ultime bollette pagate delle utenze gas, luce e acqua mentre restano da consegnare la copia del libretto della caldaia dichiarando di non avere il libretto, perché da poco è stata installata la caldaia, inoltre per il pagamento dell'ICI/IMU, la proprietaria fa presente di non pagarlo perché l'immobile risulta essere come prima e unica casa dove abita.

Alla domanda del sottoscritto CTU alla signora [REDACTED] [REDACTED], proprietaria se in possesso dell'attestazione di Certificazione Energetica, risponde di non avere nessuna certificazione, la stessa inoltre, proprietaria, manifesta la volontà di poter transattivamente definire il tutto a saldo estratto .

Alle ore 12,30 il sottoscritto CTU alla presenza dei signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] chiude il presente verbale di cui sono parte inserite, grafici e rilievi controfirmati dalle parti [All. foto e rilievi grafici]

Dall'acquisizione dei dati utili necessari in possesso e dall'ispezione eseguita sull'immobile si è proceduto a dare le risposte ai quesiti formulati dal Giudice del procedimento

➤ RISPOSTA AI QUESITI

Nell'udienza del 14.03.2019 dell'incarico affidato, il Giudice poneva al sottoscritto CTU i seguenti quesiti riportati, ed esaminato i contenuti nel fascicolo dell'Espropriazione Immobiliare, nonché la documentazione acquisita in possesso che dal sopralluogo effettuato sull'immobile in oggetto di esecuzione, si è proceduto.

1° quesito - *controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2c.p.c.;*

Dal controllo preliminare del contenuto dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p. c., circa le competenze si è rilevato l'idoneità dei certificati e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato che risultano essere sufficienti.



1° quesito bis - ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo, si riporta quanto segue ;

- Conformità dei dati catastali al 28/08/2013

Con istanza presso gli uffici di competenza delle Agenzia delle Entrate Provinciale del territorio di Foggia, ottenuta la documentazione necessaria dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, e confrontata con la documentazione agli atti si è conseguito che il bene oggetto della stima è situato nel Comune di Manfredonia in località Siponto, via largo degli Oleandri 20, che risulta essere intestato alla signora

..... e dal 27/03/2003 è proprietaria per il 100/100 del regime di separazione dei beni fino al 18/08/2005 .

Il bene è individuato al Catasto Urbano (Agenzia del territorio della Provincia di Foggia), del Comune di Manfredonia al foglio 39; particella 764, sub 5; zona cens. 1; categoria A/7 classe U; consistenza 11 vani, la superficie totale catastale è di 267,00 mq., la stessa esclusa le aree scoperte è di 245,00 mq, la rendita catastale è di Euro 1.448,66;

Nel ventennio anteriore al pignoramento, la visura storica per l'immobile sopra descritto è stato oggetto delle seguenti provenienze di Compravendita per intestatari;

- al 28/09/1984 [antecedente l'impianto meccanografico];
- [prop.1/3], [prop.1/3] e [prop.1/3] dal 28/09/1984 al 03/10/1990;
- [proprietà 1/1] dal 03/1990 al 27/03/2003;
-] dal 27/03/2003 al 18/08/2005;
-] dal 19/07/2010 al 01/10/2010;
-] dal 19/06/2013 al 28/08/2013.

Per quanto è stato acquisito dagli atti, risulta essere congrua, nonché dal rilievo grafico-metrico dell'immobile e riportato in piante, si è accertato la legittimità delle planimetrie catastali all'esistete, la distribuzione dei vani le misure e nella divisione interna ed esterna dell'immobile. [allegati planimetrici]

- Conformità allo strumento urbanistico

In riferimento all'immobile del presente procedura di pignorato, l'11 aprile 2019 veniva fatta istanza al Comune di Manfredonia, S.U.E., allo scopo di acquisire certificati e documenti che attestino la destinazione urbanistica, [Agibilità o Abitabilità Permesso a Costruire in Sanatoria in



atto o Condoni ecc.]. Dopo qualche settimana, mi venivano consegnate le risposte alle certificazioni richieste, una copia della documentazione con elaborati di progetto del Permesso a Costruire prat. n.210 del 21/7/2004 e della richiesta di Variante al Permesso a Costruire prat.n.329 del 22/11/2005, intestato alla signora _____, in qualità di proprietaria unica della villa unifamiliare situata nel Comune di Manfredonia in località di Siponto alla via Largo degli Oleandri n.20, che il Permesso a Costruire n. 210/2004 in data 21/07/2004 veniva rilasciato dal Comune di Manfredonia, conformi agli articoli n.8.1.1. (porte), n.8.1.3. (infissi esterni), n.8.1.5. (terminali degli impianti), n.8.1.6. (servizi igienici) n.8.1.7.(cucine), n.8.1.10. (scale), i lavori iniziarono in data 12 settembre 2004, in seguito veniva fatta richiesta di Variante al Permesso a Costruire n. 210 il 21/7/2004 e Agosto 2005 veniva rilasciata la Concessione n.319 del 22 novembre 2005, e il 2 febbraio 2007 e i lavori furono ultimati conformi agli elaborati di progetto, che risulta diverso quanto riportato in planimetria catastale la cucina è indicata all'ingresso e viceverso e risulta dallo stato dei luoghi .

Dallo stato dei luoghi si rileva la realizzazioni di superfici utili in più che sono :

- al piano interrato un locale ad uso deposito, sottoposto la veranda di mq. 37,70 [vedi planimetrie e foto];
- a piano terra, la veranda coperta da una tettoia in legno, aperta è stata chiusa da un muretto alto cm. 80 e finestre e vetrata per accedere nel giardino, la superficie è di mq. 27,00 ed alto mt. 3.00 [vedi planimetrie e foto]
- sul terrazzo è stato realizzato un locale tecnico di mq. 3,60 alto mt. 2,00 utilizzato per ricovero della per caldaia e l'imp. idrico [vedi planimetrie e foto]
- a piano terra, nell'area di pertinenza dell'abitazione è stato realizzato l'aumento di superficie della pavimentazione di mq. 8,75, copertura con tettoia in legno. [vedi planimetrie e foto]
- l'immobile è privo di licenza di Abitabilità e di non aver fatta richiesta di Condono Edilizio, o in Sanatoria .

2° quesito - *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologie, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

L'immobile, oggetto dell'esecuzione è sito nel Comune di Manfredonia località Siponto ed è ubicato alla via Largo degli Oleandri n.20, con annesso area a giardino di pertinenza esclusiva di circa mq 100, fa parte di un complesso residenziale di ville unifamiliare ed è chiusa su quattro lati da una recinzione in muratura e con rete metallica e confina, su tre lati con altre



unità abitative mentre da un lato è unito da un muro in comune con una villa sempre unifamiliare che attualmente è in stato d'abbandono.

L'immobile, risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al foglio 39; particella n. 764, sub. 5; zona cens.1; categoria A/7 classe U; consist. 11 vani, la superficie totale catastale è di 267,00 mq., le aree scoperte sono di 245,00 mq.

L'accesso all'abitazione ha luogo direttamente dal giardino di pertinenza che dalla strada attraverso il cancello/ passaggio carrabile, si entra direttamente nella proprietà privata [vedi allegati planimetrie e foto].

Legittimità'

Dal rilievo grafico eseguito sull'immobile nel giorno del sopralluogo e poi riportato in pianta si è constatato la non legittimità delle piante catastali con l'esistente dei vani riportati in piante, l'aumento di volume della veranda che era aperta è stata chiusa, la realizzazione di un locale ad uso deposito al piano interrato, di un locale tecnico realizzato sul terrazzo, e nella distribuzione interna, lo spostamento della cucina che era stata posta all'ingresso, e esterna l'aumento della superficie di pavimentazione con porticato . [allegati planimetrici]

3° quesito - *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazioni 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 condominial, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D. M. 37/08, precisando in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

- Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto dell'esecuzione è una villa unifamiliare privata, situata nel Comune di Manfredonia località Siponto in via Largo degli Oleandri n. 20, fa parte di un contesto residenziale a poche centinaia di metri dal mare ed è composto da sei vani oltre accessori, con annessa area a giardino di pertinenza esclusiva della villa e spazio pavimentato carrabile per l'auto.



L'immobile si sviluppa in quattro livelli di cui tre fuori terra e uno a piano interrato, l'esposizione è su tre affacci all'interno della proprietà, area di pertinenza, l'anno di costruzione prima dell'anno 1967, in seguito nel 2004 e nel 2007 furono eseguiti lavori di ristrutturazione del fabbricato con interventi mirati alle strutture. [all. progetto P. a C.] le strutture sono in c. a. e muratura portante in tufo, la facciata per buon parte è intonacata e tinteggiata con pittura al quarzo, mentre a piani terra è rivestito da uno zoccolo in marmo, la copertura è piana e munito di ascensore, attualmente non funzionante [allegata doc. fotografica]

L'immobile oggetto dell'espropriazione si sviluppa su quattro livelli, con entrata a piano terra da un cancello indipendente e giardino annesso è composto da sei vani si accede direttamente nell'ingresso, ambiente unico comunicante con altri ambienti, sala con caminetto e soggiorno-studio, proseguendo si entra in veranda, chiusa da vetrate, attrezzata ed arredata e utilizzata a tinello-pranzo, essa è collegata alla cucina da una porta un disimpegno divide il w.c. dal vano ascensore, attualmente non funzionante. [vedi foto dell'ascensore]

Da una scala in muratura interna, posta nella sala, si sale al primo di sopra, alla zona notte su un balatoio da dove è possibile accedere ai bagni e alle camere da letto con finestra e una con balcone dove dalla scala in ferro appoggiata al muro è possibile salire, accedere, sul terrazzo, la superficie lorda complessiva interna è di circa "duecentoquarantatre" 243,00 metri quadri. (misure dal grafico rilevato).

Uscendo dalla porta a vetrata della veranda scendendo uno scalino si accede nell'area di pertinenza della villa in primo luogo si accede su una superficie pavimentata parte coperta da porticato in legno e altra scoperta attrezzata, il giardino è abbastanza curato, proseguendo camminando lungo il percorso, sul retro, che separa il muro di recinzione dalle altre U.I., si accede ad un locale a piano interrato, realizzato senza autorizzazione e utilizzato a deposito, la superficie è di mq. 37,70 ed alto mt. 2.17 . Gli impianti della villa a partire da quello idrico-sanitario, termico, elettrico, antenna-TV/satellitare sono in buon stato, gli infissi esterni sono in legno e vetro, interne le porte sono di legno normale e di colore bianco, le pareti interne sono tinteggiate con idropittura e stucco, il pavimento come il battiscopa sono in marmo egizio di medio valore, i bagni uno è rivestimento e pavimentato con ceramica, e l'altro rivestimento ceramica/marmo e il pavimento di marmo. Le altezze interna sono a piano terra mt. 3.05 al primo piano di mt. 2.85 . [vedi allegati planimetrie e foto]

Finiture

➤ Interne

- Pavimento per tutta la villa, escluso i bagni è in marmo egizio di medio valore che rende un valore pregiato l'abitazione, le restanti parti bagni e cucina, sono piastrelle in ceramica e pavimento in marmo nel bagno padronale ;
- Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura e stucco;
- gli infissi esterni sono in legno e vetro e protetti da scuri in legno ;



- gli infissi interni sono composte da porte in legno colorate di bianco la porta della veranda vetrate a giorno e le finestre con vetro – camera ; [doc. fotografica allegata]

➤ Esterne

- Un'ampia verande attigua della cucina e dal soggiorno/studio, scendendo uno scalino si accede alla superficie esclusiva dell'abitazione adibita a giardino;
- l'area di pertinenza in parte è pavimentato con porticato ed arredato da panchine, nel giardino ci sono dalle piante pregiate, alberi di piccolo e alto fusto. La recinzione è composta da muro e rete in metallo, divide la proprietà dalle altre confinanti, da un cancello metallico lavorato è di passaggio per l'auto al parcheggio e si accedere nel giardino di pertinenza della villa, tutta l'area è servita di un impianto di illuminazione; [doc. fotografica allegata]

➤ Piano Interrato

- con accesso dal piano terra, area di pertinenza della villa, si scende una scala in muratura e si accede nel locale ad uso deposito attrezzi è pavimentato con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate con pittura a tempera; [vedi doc. fotografica allegata]

Le dimensioni generali dell'immobile, ricavate dai progetti approvati nonché dai rilievi eseguiti sul posto, le superficie complessiva risulta essere

▪ superficie abitazione calpestabile **mq. 242.93**

- piano interrato, [abusivo] deposito attrezzi mq 37,70 altezza mt.2.17
- piano terra [abitazione] mq 125,27 altezza mt.3.05
- primo piano [abitazione] mq 117,66 altezza mt.2.85
- veranda chiusa [abusiva] mq 26,77 altezza mt. 3.05
- balcone mq 7,84
- terrazzo scoperto calpestabile mq 78,34
- locale tecnico terrazzo [abusivo] mq 3,60 altezza mt. 2.00
- locale ascensore/deposito, terrazzo mq 17,64 altezza mt. 2.50

➤ superficie di pertinenza complessiva **mq 237.30**

- pavimentazione esterna mq 75.00
- porticato pavimentato mq 46.00
- giardino mq 92.80
- pavimentazione carrabile mq 15.10



- pavimentato di serv. mq 39.00
- recinzione mq 15.40

Dalla descrizione fatta dei luoghi, nonché dalla documentazione fotografica prodotta, si attesta il buono stato di manutenzione dell'immobile e nell'arredamento.

4° quesito - *alla la stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante il 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 compreso la riduzione del valore di mercato praticata per l'essenza 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*

L'immobile in oggetto di esecuzione ad oggi, risulta essere di proprietà per intera quota della signora _____ e si ritiene di dover quantificare il valore del bene per intero, poiché la procedura è contro la proprietà dell'unico titolare la signora _____.

Per la determinazione del valore commerciale del bene della signora _____, il sottoscritto CTU ha utilizzato il metodo del **“più probabile valore di mercato”**, facendo riferimento alla N.I.UNI 10750/2005, considerando, come valori base di riferimento, le quotazioni di mercato di beni simili, situati nella stessa zona, ricavati effettuando indagini presso operatori del settore presso Agenzie Immobiliari, quindi, una comparazione del valore base a mq di superficie, fino ad addivenire al valore globale a corpo del bene.

I parametri utilizzati come base di confronto tra l'immobile oggetto di stima e gli altri presi a riferimento sono gli stessi utilizzati per individuare i coefficienti correttivi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato: *tipologia edilizia, tipo di struttura, vetustà, ubicazione e localizzazione rispetto al centro abitato di Manfredonia, finitura, grado conservazione, esposizione, affaccio, orientamento, luminosità, zona, distribuzione, superficie ed efficienza energetica.*

Nella tabella sottostante sono state raggruppate tutte le superfici, sia coperte che scoperte con i relativi coefficienti dei parametri unitari di consistenza:

▪ abitazione calpestabile	242.93 mq x 100%	mq	242.93
▪ verande coperta chiusa	26.77 mq x 35%	mq	9.37
▪ terrazzo scoperto e balcone	86.18 mq x 25%	mq	21.54



▪ giardino e recinzione 108.20 mq x 15%	mq	16.23
▪ pavim. scoperta e coperta 75.00 mq x 20%	mq	15.00
▪ locale tecnico e deposito 21.24 mq x 60%	mq	12.74
▪ locale piano interrato, deposito 37.70 mq x 35%	mq	<u>13.19</u>
Superficie Complessiva	mq	331.00

A tale valore occorre arrecare dei necessari adeguamenti e correzioni in particolare si apportano i seguenti aggiustamenti:

- Coefficiente Correttivo per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile

I Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile, per le quali differisce dagli immobili con le caratteristiche medie della zona; quelli presi in considerazione nel caso in esame sono i seguenti;

Piano terra con ascensore	0.00
Piano senza ascensore	0.00
Orientamento	0.90
Esposizione su tre lati	1.05
Affaccio su giardino	0.95
Taglio mq > 100 con 2 bagni	0.95
Terrazza scoperta e veranda coperta	1.10
Distribuzione normale	1.00
Luminosità molto luminoso	1.05
Vetustà del fabbricato oltre i 20 anni	0.80
Finitura buone	1.10
Manutenzione dell'immobile normale	1.00
Riscaldamento autonomo	1.05
Efficienza energetica "G"	1.00
Locazione	0.00
Stabile	0.00
Parcheggio	1.00
Trasporti	0.00
Traffico, normale	1.05
Zona nella media	1.00
Produttività	0.00
Altro	0.00
Coefficiente correttivo totale	0,956



Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del **più probabile valore di mercato** della zona in cui è ubicato l'immobile, ricavandolo dai borsini immobiliari fascia media (O.M.I.) € **1.345,00**, da indagini di mercato degli immobili nella stessa zona con caratteristiche medie della zona ad € **1.250,00/mq** [all. Annunci Immobiliari delle Agenzie] ; pertanto, si è inquadrato il **valore medio di zona per mq in €/mq 1.297,50** (Euro milleduecentonovantasette,50) e lo si è moltiplicato per il **coefficiente correttivo totale di zona** di cui sopra, **0,956** in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specifiche dell'immobile che si sta stimando:

$$\text{€/mq } 1.297,50 \times 0,956 = \text{€/mq } \mathbf{1.240,41} \text{ (Euro milleduequaranta/41).}$$

Nel caso nostro, considerando la villa ristrutturata nell'anno 2004, se pure custodito da un buono stato di mantenimento con finiture e arredo di qualità, al valore dell'immobile è stata utilizzata una percentuale di ribasso del 5% dei costi dell'attualmente valore medio di zona dell'usato, assenza di garanzia sui vizi occulti del bene, precarietà della struttura. [vedi foto lesioni sul pavimento e pareti].

- Detrazione, per assenza di garanzia sui vizi occulti 0,05 del valore medio di zona al mq:

$$\text{€/mq } 1.297,50 \times 0,05 = \text{€/mq } \mathbf{64,87} \text{ (Euro sessantaquattro/87).}$$

Il valore medio di zona dell'usato, Corretto è [€/mq 1240,41 - €/mq 64,87] di **€/mq 1.175,54**

Pertanto moltiplicando il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale dell'immobile, in precedenza determinata secondo il criterio di calcolo UNI 10750/'05, pari a **mq 331.00** si ottiene il valore dell'immobile complessivo, ovvero la stima del **più probabile valore di mercato dell'immobile:**

- €/mq 1.175,54 x mq 331,00 = **€ 389.103,74** (Euro trecentottanovemilacentotre/74)

4° quesito bis - *alla specificazione, in forma tabellare, dalle superficie 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.*

Criterio di stima adottato

- Il criterio di stima utilizzato relativi alla valutazione dell'immobile viene eseguita per **comparazione**, prendendo in esame recenti vendite effettuate nello stesso territorio e per la



stessa tipologia di beni simili o valori di stima desunti da altre esecuzioni immobiliari o da immobili in vendita presso Agenzie Immobiliari. [all. locandine Agenzie Immobiliari]

- **Le quotazioni immobiliari**, zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologie immobiliare e stato di conservazione, quale fonte **“Agenzia delle Entrate” - OMI**

- Il parametro di riferimento ricercato è **il valore di mercato** della superficie commerciale espresso **in €/m²**, tenuto conto, inoltre, del particolare tipo di vendita e della situazione attuale del mercato immobiliare sono poste in essere tutte le cautele opportune.

5° quesito - *alla verifiche, 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 maggiore 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 bene risulta essere di proprietà della signora _____ e nel giorno dell'operazioni peritali l'immobile risultava essere occupato dalla signora _____ proprietaria, residenti dell'immobile stesso del provvedimento.

6° quesito – *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.*

Il sottoscritto CTU, conferma ed individua il lotto da mettere in vendita posto in un contesto residenziale a poche centinaia di metri dal mare di Siponto, situato nel Comune di Manfredonia località Siponto in via Largo degli Oleandri n. 20, la superficie lorda dell'abitazione è di mq 242.93, l'altezza utile dei vani e veranda al primo piano è di mt. 3.05 e al secondo piano mt. 2.85, il locale al piano interrato superficie mq 37,70 è alto m.2.17, il locale tecnico sul terrazzo è di mq 3.60 ed alto 2.00, l'altro ad uso ripostiglio è mq 17,64 ed alto mt. 2.50.

L'area di pertinenza la superficie è di mq 237.30, compreso di giardino, superficie pavimentata coperta e scoperta, carrabile e recinzione, esso confina dalle altre unità immobiliari per due lati, un'altra è unita con un'altra villa unifamiliare per il resto confina da cancello d'ingresso. La villa è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia al foglio 39; particella n. 764, sub. 5; zona cens.1; categoria A/7 classe U; consist. 11 vani, la superficie totale catastale è di 267,00 mq., le aree scoperte sono di 245,00 mq. Il prezzo base dell'immobile sopra descritto risulta essere pari ad **€ 381.606,59** (Euro trecentottantunomilaseicentosei/59) [allegata doc. planimetrica e fotografica]



7° quesito – *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas e nel corso degli anni ha pagato L'ICI/IMU) con l'individuazione, 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.*

Il bene risulta essere di proprietà del signora _____, nel giorno dell'operazioni peritali risultava essere occupato dal signora _____ proprietaria e residenti dell'immobile stesso del provvedimento, è stato verificato pure dall'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas, ultimi bollettini pagati [all. documentazione], e per il pagamento dell'ICI/IMU, la proprietaria non paga ICI perché l'immobile risulta essere prima casa.

8° quesito - *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui ben, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi, ... ecc., connessi con il loro carattere storico artistico.*

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

Dalla documentazione agli atti in possesso non si evidenziano formalità di vincoli o oneri;

10° quesito - *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 urbanistico previsto dalla vigente normativa.*

Si attesta

- L'immobile ricade nella Zona Omogenea Territoriale di tipo B/34 con destinazione ad abitazioni e attrezzature di interesse collettivo del Comune di Manfredonia (vedi doc. allegata);
- In data 21/7/2004 dalla signora _____ proprietaria del bene, veniva fatta richiesta di Permesso a Costruire n. 210 e rilasciato dal Comune di Manfredonia con parere favorevole (vedi doc. allegata);
- In data 22/11/2005 sempre dalla signora _____ dalla proprietaria della villa, in data agosto 2005 veniva fatta richiesta di Variante al Permesso a Costruire n. 210 del 21/7/2004 che veniva rilasciata con parere favorevole dal Comune di Manfredonia, il 2 febbraio 2007 i lavori furono ultimati conformi agli elaborati di progetto (vedi doc. allegata);
- L'immobile in questione non è stato oggetto di Condono Edilizio.



11° quesito - *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio stagionale, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.*

Il sottoscritto CTU ha provveduto ad eseguire la Certificazione Energetica dell'immobile oggetto dell'esecuzione d'appartenete alla Classe G così come da certificato allegato. [vedi doc. allegata]

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 ;*

Constatato, le difformità dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali agli atti, il CTU individua una serie di procedimenti amministrativi e tecnici da farsi per sanare gli abusi e i dovuti costi:

- pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici competenti del Comune di Manfredonia attinente la stesura :

- Modello SCIA in sanatoria;
- Progetto, planimetrie prima e dopo l'abuso;
- Documenti allegati alla SCIA;
- Pratica di un nuovo Accatastamento presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate

- Per l'abuso della veranda che è stata chiusa e non può essere sanata, l'aumento di volume, perché la superficie del lotto è inferiore a 400 mq [Norme tecniche d'Urbanistica - Destinazione Urbanistica dell'immobile in oggetto vedi allegato ed inoltre il distacco minimo dal confine deve essere 5 mt.], condizioni non conformi (vedi allegato ricostruzione grafica).

Pertanto per ripristinare lo stato dei luoghi prima dell'abuso si deve demolire le vetrate e il muretto, trasporto alle discariche autorizzate del materiale di risulta il costo a corpo è di circa **euro 3000,00.**



- Mentre i Costi per la redazione della pratica in sanatoria del locale tecnico sul terrazzo e il vano a camera d'aria del piano interrato con h = mt. 2.17, inferiore al minimo di mt. 2.40, i costi sono (vedi all.certificazione Comune di Manfredonia)

	€ 1.666,54 +
	<u>€ 800,62</u>
Costi oneri in sanatoria	€ 2.467,16 x 2 = euro 4.934,32

- pagamenti dell'ammenda per gli abusi al Comune di Manfredonia, **€ 4.934,32**
- compenso tecnico per la redazione della pratica edilizia in sanatoria, **€ 2000,00**
- compenso tecnico per la redazione accatastamento, **€ 500,00**
- oneri tributi per l'accatastamento e viure, **€ 100,00**
- per imprevisti dovuti alla pratica, **€ 100,00**

Totale dei costi in Sanatoria e Ripristino dello Stato dei luoghi (veranda coperta) è di **€ 10.634,32**

- c) *accertare se siano stati costruiti prima del 1° . 09. 1967, ovvero successiva a tale data, individuando gli estremi della licenza edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero delle concessioni 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 riscontrata contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abitativo e cio che il concreto è stato realizzato ;*
- e) *descrivere; ove presente, le opere abusive ; precisare 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 necessaria regolarizzazione ; ecc. ...*

Per sanare gli abusi e non, il **più probabile valore di mercato dell'immobile**, meno le spese necessari per la regolarizzazione dello stato dei luoghi ad oggi sono :

€ 389.103,74 - € 10.634,32= **Euro 378.469,62**
[trecentosettantottomilaquattrocentosessantanove/62 euro]



- 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 di espropriative ;*

12° quesito - *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater dalla legge del 18.12. 2008 n. 199 per eventuali concessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari ... ecc.;*

CONCLUSIONI

In base a quanto sopra è stato analizzato, l'immobile oggetto dell'esecuzione di espropriazione non risulta suddivisa in quota di proprietà ideale indivisa e pari alla stessa quota di proprietà della signora si è tenuto conto della destinazione d'uso dell'immobile che risulta essere ad uso abitativo e disposto su quattro livelli :

- piano interrato; piano terra abitazione e spazio esterno di pertinenza pavimentata e a giardino; piano primo abitazione e piano copertura a terrazzo praticabile .

- Classe Energetica è la G.

- il **più probabile valore di mercato dell'immobile** è pari ad **Euro 378.469,62**

[trecentosettantottomilaquattrocentosessantanove/62 euro]

- Documentazione allegata

- foto dell'immobile;
- planimetrie catastali ;
- certificati, Progetto di Permesso di Costruire e successiva Variante, destinazione urbanistica rilasciata dall'Ufficio Urbanistico del Comune di Manfredonia;
- ricostruzione grafica del rilievo eseguito in fase del sopralluogo;
- certificazione energetica dell'immobile;
- verbale di sopralluogo e rilievi grafici;

Non avendo altro da aggiungere, rassegno l'ante scritta relazione rimanendo a disposizione, per ogni chiarimento.

Foggia lì

Il C.T.U

arch. Carlo Maria Amoroso

