

STUDIO TECNICO AGRARIO
DOTT. AGRONOMO MATTEO DELL'OGLIO
VIA M. ZANNOTTI N.223 - 71016 SAN SEVERO (FG)
CELL. 348/2439290
E-meil dellogliomatteo@ibero.it
Pec: m.delloaglio@conafpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 117/16 R. G. Es.

III.mo Giudice dell'esecuzione

Dr. Claudio Caruso

Procedura di espropriazione immobiliare promossa:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI FOGGIA

Rappresentato e difeso dall'avvocato Marco Fesce (C.F: FSCMRC48P26D643U) - fesce.marco@avvocatifoggia.legalmail.it) congiuntamente e disgiuntamente dall'Avv. Antonio Fesce (C.F: FSCNTN81L02D643U) fesce.antonio81@avvocatifoggia.legalmail.it) con studio Legale in Foggia alla via Cariglia n. 58/D.

CREDITORE ISCRITTO:

UNICREDIT S.p.A. (già UNICREDIT BANCA DI ROMA e BANCA DI ROMA S.p.A. in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Milano in viale Gae Aulenti n. 180 – p. iva 06978161005.

Contro

████████████████████
██
██

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

GIUDICE Es. - Dr. Claudio Caruso

Udienza di giuramento: 19.02.2019

Udienza successiva: 11.09.2019

L'ESPERTO


Dr. Agronomo Matteo dell'Oglio

INDICE	3
PREMESSA	4
QUESITI	5
RELAZIONE TECNICA.....	14
RISPOSTA AI QUESITI.....	15
PUNTI PRESA FOTOGRAFICA.....	19
VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO.....	25
RIEPILOGO E CONCLUSIONI.....	28

INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Biglietto di Cancelleria del 19/12/2018;
2. Verbale conferimento incarico e giuramento del 19/02/2019;
3. Comunicazione alle parti per sopralluogo del 21/02/2019;
4. Verbale sopralluogo del 06/03/2019;
5. Planimetria Catastale;
6. Visura catastale storica;
7. Accesso agli atti e richiesta documenti al Comune di Trinitapoli;
- 8/a. Attestazione IMU – Ufficio Tributi del Comune di Trinitapoli;
- 8/b. Concessione edilizia;
- 8/c. Certificato di agibilità;
- 8/d. Planimetria variazione destinazione locale;
9. Bolletta ENEL Energia S.p.A.;
10. Certificato di matrimonio - stato libero;
11. Comunicazione PEC da amministratore debitoria condominiale;
12. Specifica onorario e competenze.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N.117/2016 R. G. Es.

Ill.mo Giudice dell'esecuzione

Dr. Caruso Claudio

Procedura di espropriazione immobiliare promossa:

CREDITORE PROCEDENTE:

CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI FOGGIA

Rappresentato e difeso dall'avvocato Marco Fesce (C.F: FSCMRC48P26D643U) - fesce.marco@avvocatifoggia.legalmail.it) congiuntamente e disgiuntamente dall'Avv. Antonio Fesce (C.F: FSCNTN81L02D643U) fesce.antonio81@avvocatifoggia.legalmail.it) con studio Legale in Foggia alla via Cariglia n. 58/D.

CREDITORE ISCRITTO:

UNICREDIT S.p.A. (già UNICREDIT BANCA DI ROMA e BANCA DI ROMA S.p.A. in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in Milano in viale Gae Aulenti n. 180 – p. iva 06978161005.

Contro

████████████████████
██
██

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Agronomo Matteo dell'Oglio, con Studio Tecnico in San Severo (FG) alla Via M. Zannotti n.223, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi della Provincia di Foggia col n. 151 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Foggia, a seguito di comunicazione PEC del 14/12/2018 (allegato n.1) dove la S.V. Ill.ma, disponeva la presentazione il giorno 10/01/2019 (rinviata d'ufficio al giorno 19/02/2019) per il giuramento di rito, posticipando l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti al 11/09/2019.

Il sottoscritto, il giorno 19/02/2019 alle ore 9,10 previo giuramento veniva nominato esperto davanti al Giudice dell'Esecuzione Dr. Claudio Caruso, il quale poneva allo stesso i quesiti così come riportati nel verbale di comparizione e giuramento (allegato n. 2).

Di tutto quanto riportato nel verbale, il sottoscritto – escludendo quanto non pertinente al bene sottoposto a perizia – prende in considerazione quanto segue:

QUESITI

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando

immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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

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

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

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

2) all'identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2 - bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

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

4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente

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

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

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura delle quote 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;

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

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad. Es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU con

l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini dell'eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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

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

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

11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi di un tecnico certificatore, (le cui competenze saranno liquidate dal G. E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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 presumibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessari per l'eventuale emissione di decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

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

Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando: indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti

urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero dei vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione, la regolarità edilizio-urbanistiche, la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G. E. ai sensi dell'art.

624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che il tal caso non sarà riconosciuto il diritto di ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a far uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviare copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di

copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza per rendere chiarimenti.

Assegna al sottoscritto termine di 90 gg. per il deposito dell'elaborato peritale e fissa la prossima udienza di comparizione al 11/09/2019.

Nel periodo, eseguiti gli accertamenti richiesti (Uffici Pubblici e tecnici, sopralluogo, rilievi planimetrici di confronto, fotografici, nonché la stima dell'immobile), il sottoscritto espone la presente nel rispetto dei quesiti posti.

.....

1.1 R E L A Z I O N E T E C N I C A D I S T I M A

1.2. LE OPERAZIONE PERITALI

Previa convocazione delle parti con regolare fax e lettera raccomandata A/R 1 del 21/02/2019, sia al debitore esecutato, che al procuratore del creditore procedente (allegato n. 3), il giorno 06/03/2019 alle ore 9,30 con incontro sui luoghi, avevano inizio le operazioni peritali con la rituale redazione del verbale di sopralluogo alla fine dei lavori (allegato n. 4).

In tale sopralluogo sono presenti [REDACTED]
[REDACTED] ai quali dopo aver riferito i motivi del mandato, questi si rendevano disponibili alla visitazione e rilievi dell'immobile.

Pertanto, il sottoscritto, sul luogo con l'ausilio di mappe catastali, precedentemente richiesti presso L'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio di Foggia, eseguiva alcune foto e misure planimetriche, i cui dati venivano segnati su fogli a parte.

All'atto del sopralluogo, [REDACTED] su espressa richiesta, consegnava bollettino ENEL (allegato n. 9) al fine di documentare l'attuale occupazione ed uso del locale box, di loro proprietà ubicato con accesso da via Pietro Nenni n. 11 e contrassegnato nel plesso condominiale Coop. "Monopoli" all'interno "B".

Al termine dei lavori si redigeva verbale, che previa lettura veniva accettato e firmato dalle parti.

Successivamente, il sottoscritto si portava nel Comune di Trinitapoli (BT), presso l'Ufficio Tributi, Urbanistico ed Anagrafico, dove su propria istanza (allegati nr.7-8), gli veniva consegnata la documentazione richiesta (allegato n.10).

1.3. RISPOSTE AI QUESITI

CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI (ART. 567, COMMA 2, C.P.C.)

Come previsto dall'Art. 567, comma 2, c.p.c., il creditore procedente per incarico dell'Avv. Marco Fesce ha provveduto ad allegare al ricorso la certificazione ipotecaria, su commissione di De Capua Giovanni Paolo, [REDACTED]

Il sottoscritto, previo il controllo preliminare dei documenti presenti nel fascicolo di causa e quelli ritirati presso gli Enti Pubblici (Agenzia del Territorio di Foggia, Ufficio Tributi, Ufficio Anagrafico ed Ufficio Urbanistico del Comune di Trinitapoli (BT), inerenti la presente

procedura esecutiva immobiliare, che risulta completa in ogni sua parte, riporta di seguito:

1.4. ASPETTI GIURIDICI DELL' IMMOBILE ESECUTATO IN SEQUENZA CRONOLOGICA NEL PRECEDENTE VENTENNIO.

Sin dall'anno 2005, l'immobile si appartiene in regime di comunione di beni ½ ciascuno, [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a seguito di strumento (ATTO PUBBLICO) del 13/12/2005 in atti dal 14/12/2005 – Rep. N. 4046 – rogante Notaio Pepe Marco con sede in Cerignola (FG) – registrato in sede: COMPRAVENDITA n. 18976. 1/2005.

1.5. Attuale proprietario

Ad oggi l'immobile esecutato costituito da un locale ad uso deposito-autorimessa si appartiene in piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

residenti in Trinitapoli (BT) alla via Pietro Nenni n.11, il tutto come documentato dalla bolletta ENEL Energie S.p.A. prodotta in corso di sopralluogo (allegato n. 9).

1.6. INTESTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTANTE DAGLI ATTUALI REGISTRI CATASTALI

L'immobile, risulta allibrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio:

Catasto Fabbricati del Comune di Trinitapoli (BT) alla via Pietro Nenni n. 11, piano terra, interno 3 “scala B”, nel Foglio 26 –

particella 667, sub 20, cat. C/6, cl. 4 – superficie mq. 15, rendita Euro 77,47 (allegati nr. 5 – 6).

1.7. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

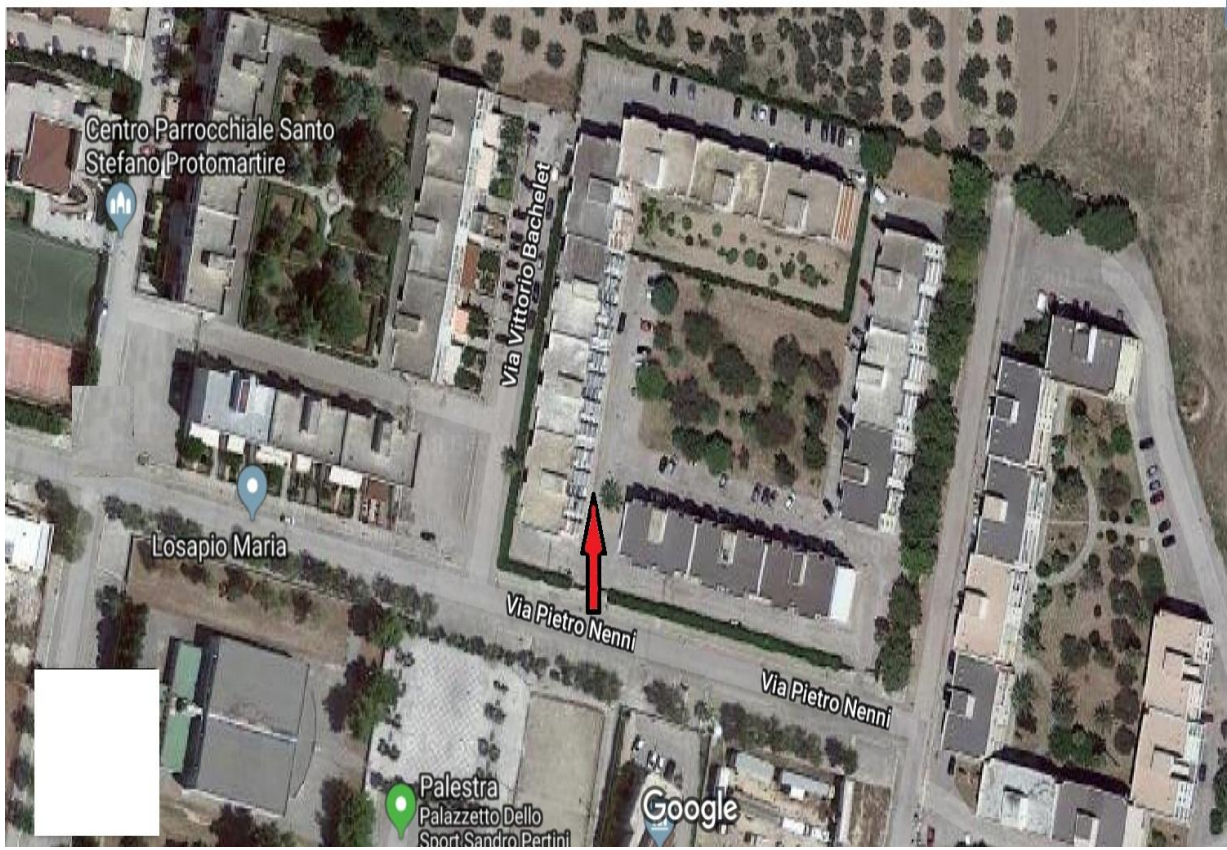
A – IPOTECA VOLONTARIA per notaio Marco Pepe del 13/12/2005 iscritta il 14/12/2005 al n. 5386 R.P.

B – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nota di trascrizione del pignoramento in danno di [REDACTED] [REDACTED] del 06/04/2016, iscritto al Reg. Gen. n. 6464/16 e Reg. Part. n. 4850/16 della Conservatoria R.R.I.I. di Foggia, in favore del **CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI FOGGIA**, consegnato da parte dell'Ufficiale giudiziario al creditore in data 23/02/20016.

3. LOTTO UNICO

UBICAZIONE BOX VIA PIETRO NENNI n. 11 Trinitapoli (BT)

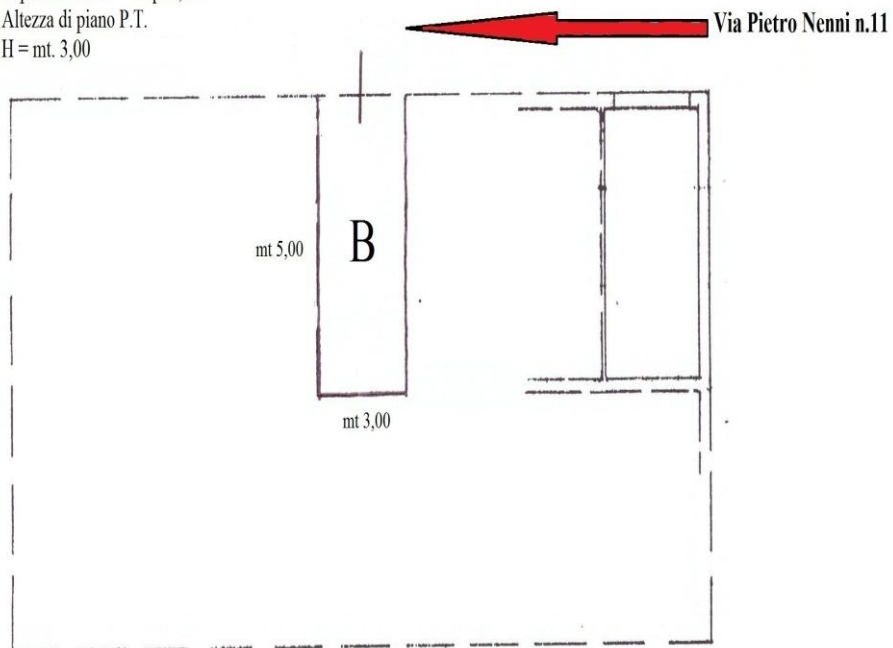


PLANIMETRIA BOX - UBICAZIONE COMUNE DI TRINITAPOLI (BT)

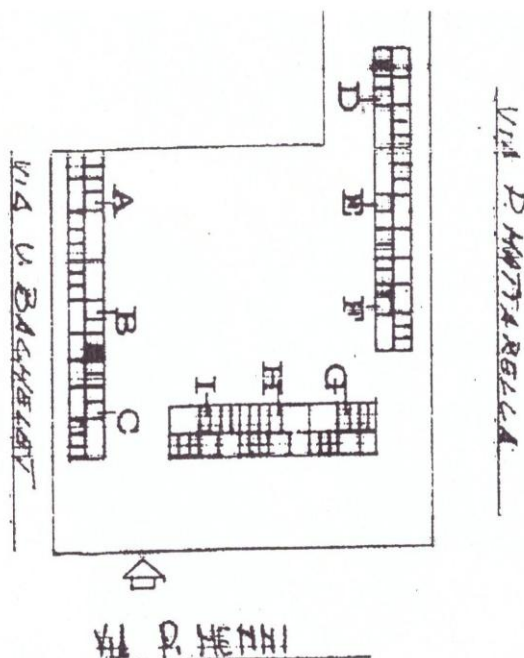
Superficie utile = mq 15,00

Altezza di piano P.T.

H = mt. 3,00



COROGRAFIA



L'immobile costituente il lotto unico è stato sottoposto ad esecuzione forzata per espropriazione a seguito del suddetto pignoramento ed è costituito da:

Locale Deposito – autorimessa ubicato al piano terra con accesso dalla via Pietro Nenni civico n.11 – interno 3 – scala B ed è composto da un unico vano.

PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA DEL LOTTO



FOTO N. 1 – PARTICOLARE DELLA VIA P. NENNI



**FOTO N. 2 – CORTILE INTERNO DI SERVIZIO DELLA
COOP. “MONOPOLI”**

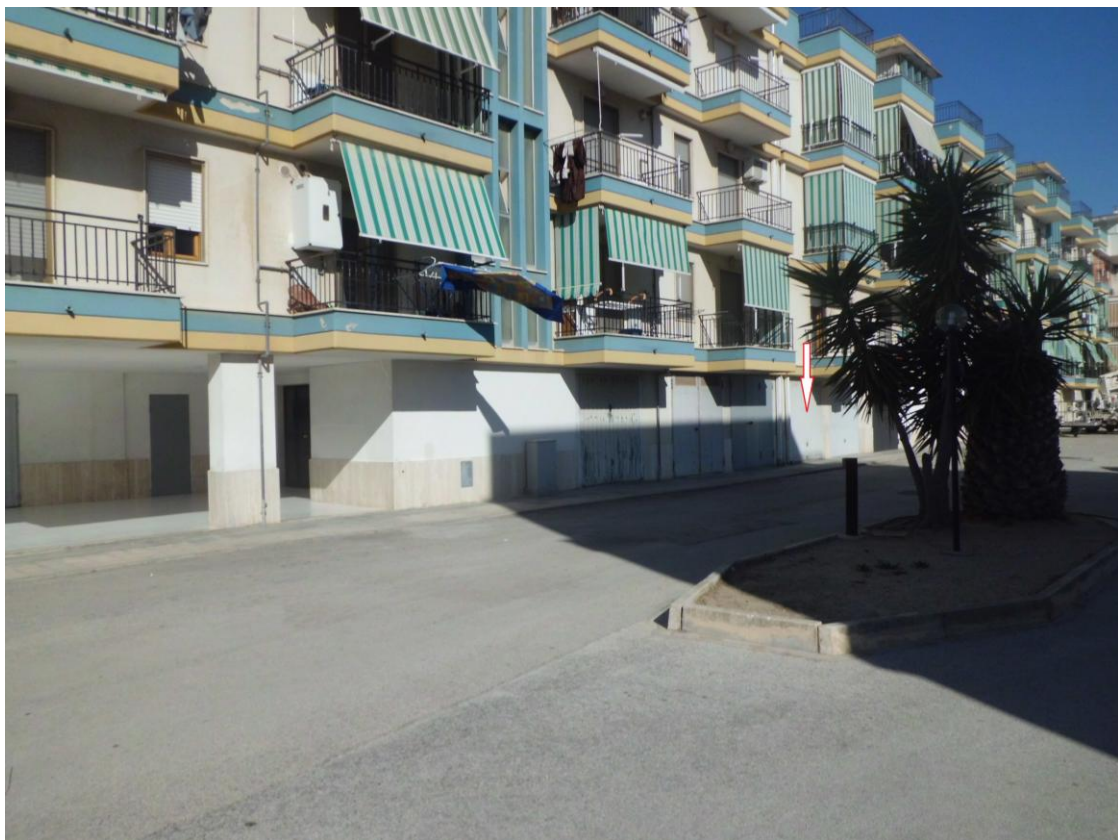


FOTO N. 3 – UBICAZIONE BOX – “SCALA B” INTERNO N. 3



FOTO N. 4 – PARTICOLARE INGRESSO - PRESA STERNA



FOTO N. 5 – PARTICOLARE INGRESSO - PRESA INTERNA



FOTO N. 5 – LOCALE BOX FORNITO DI IMPIANTO IDRICO



FOTO N. 6– PARTICOLARE SCARICO ACQUE

3.1. IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO.

L'immobile pignorato è quello costituito da un unico lotto ubicato nel Comune di Trinitapoli (BT) alla via Pietro Nenni n. 11 a destinazione: deposito-autorimessa.

3.2. DESCRIZIONE E INDIVIDUAZIONE DEL BENE.

La zona di ubicazione, a prevalente destinazione residenziale, posta nelle immediate vicinanze del concentrico cittadino, risulta provvista di tutti i servizi primari e secondari con collegamenti molteplici in tutte le direzioni.

L'immobile in questione è parte di un fabbricato condominiale edificato dalla Cooperativa "Monopoli", con conformazione planimetrica rettangolare.

3.3. DESCRIZIONE STRUTTURALE

Il fabbricato è stato edificato regolarmente nell'anno 1989. Attualmente lo stato complessivo, risulta buono compatibilmente all'epoca costruttiva, alla tipologia e alla presenza di interventi di manutenzione ordinaria.

In particolare si nota la messa in opera sull'intera facciata del piano terra, un rivestimento in pietra segata.

Per quanto attiene invece alla struttura, ai materiali di finitura, impianti tecnologici e servizi si riferisce in estrema sintesi quanto di seguito riportato per punti:

- Struttura portante verticale mista in cemento armato e muratura di tompagno;
- Solaio in latero - cemento;
- Infissi esterni:

Porta d'accesso realizzata con profilati metallici del tipo a "bascula" (foto n. 4-5).

Il locale ha le pareti intonacati a civile e dipinti con ducotone lavabile;

Il pavimento risulta realizzato con mattonelle ordinarie di cemento;

- Impianti tecnici: elettrico (sotto-traccia) con frutti ad incasso, idrico con contatore autonomo e fognante, tutti "a norma".

4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE.

Alla data del sopralluogo esperito in data 06/03/2019 l'immobile pignorato è risultato occupato ed usato [REDACTED]

[REDACTED] così come risulta dalla bolletta ENEL consegnata in fase di sopralluogo.

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Trinitapoli (BT) – Ufficio Tributi e contestuale accertamento con rilascio di attestato (allegato n. 8/a) è emerso quanto segue:

- [REDACTED] *relativamente all'immobile sito in Trinitapoli (BT), alla via P. Nenni snc. Identificato nel catasto urbano al foglio 26, particella 667, subalterno 20, categoria C6, classe 4, rendita € 77,47 non hanno versato alcuna somma IMU e TASI nel periodo gennaio 2012 – febbraio 2019".*

5. REGOLARITA' EDILIZIA.

Dal contenuto dei documenti allegati e visione degli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trinitapoli (BT) è emerso che, la costruzione dell'immobile, è stata realizzata con inizio nell'anno 1989 dalla Cooperativa "Monopoli" a seguito del rilascio di

Concessione Edilizia n. 151 del 28/12/1988 su un'area di via Mandriglia Piano di zona "167" (allegato n. 8/b).

Alla data del 30/11/1995 - Prot. 21303 /R. è stata rilasciato dal Comune di Trinitapoli (BT) l' Autorizzazione di Agibilità ed uso (allegato n. 8/c) e relativa all'istanza di condono edilizio del 31/03/1985 prot. n. 6063, avente per oggetto il cambio di destinazione d'uso di n. 9 vani da impianto tecnologico a deposito (box) con accesso da via P. Nenni n. 11, così come riportato nella planimetria esplicativa (allegato n. 8/d).

6. VALORE DI STIMA DEL LOTTO UNICO.

6.1. Criteri di valutazione del lotto

Escludendo il metodo analitico di stima per l'impossibilità di reperire voci di costi e ricavi, il criterio di valutazione e la metodologia estimativa si è basata su due punti: individuare beni simili a quello da stimare, localizzati nell'ambito dello stesso mercato in fase di compravendita o di recente compravenduti e rilevazione delle informazioni a prezzi di mercato che siano espressione autentica della condotta degli operatori. In definitiva, la sequenza adottata per formulare un giudizio di valore è stata la seguente:

- individuare la esatta categoria dei beni da comparare - stimare;
- individuare la caratteristica unica, misurabile e proporzionale al valore che differenzia il bene oggetto di stima rispetto agli altri, ovvero individuare un parametro comune ai beni da stimare;

- ricerca dei valore, di costo, e dei rispettivi parametri dei beni costituenti il campione;
- formazione del rapporto $\Sigma V / \Sigma p$, per ottenere il parametro di confronto;
- determinazione del valore di stima attraverso il moltiplicatore del parametro unitario.

Si esegue pertanto un procedimento di stima comparativa mediante valutazione sintetica per comparazione.

$$\Sigma V : \Sigma p = V_x : p_x \Rightarrow V_x = (\Sigma V * p_x) / \Sigma p$$

in cui :

ΣV = Sommatoria dei Valori d'immobili aventi medesime caratteristiche

Σp = parametro comune di stima

Nella fattispecie, i parametri comuni su cui si è incentrata la valutazione sono stati :

- di natura fisica e geometrica (superficie);
- di natura merceologica o tecnologica (ubicazione dell'immobile, possibilità di sfruttamento);
- di natura economico – produttiva (destinazione d'uso dell'immobile a seconda degli strumenti urbanistici vigenti).

Una ricerca su immobili simili destinati alla vendita nel Comune di Trinitapoli (BT) ubicati in un'area di particolare interesse ha portato alla determinazione di un più probabile valore di mercato abbastanza congruo.

Lo scrivente ha anche eseguito ulteriori indagini per assumere tutte le informazioni sui prezzi medi di mercato dei

cespiti simili oggetto di compravendita, posti nelle immediate vicinanze, assumendo anche notizie presso studi notarili, Catasto di Foggia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia ed operatori commerciali della zona di Trinitapoli (BT).

Tenuto conto, anche dell'attuale crisi economica del mercato immobiliare, considerato però, l'ubicazione comunque appetibile, perché il fabbricato esecutato è posto in una zona di particolare interesse, provvista di tutti i servizi primari con collegamenti molteplici nelle varie direzioni, si possono attribuire valori particolarmente vantaggiosi.

Per cui, considerata la vetustà, l'ampiezza dell'immobile costituito dai un unico vano ad uso box- autorimessa, il suo buono stato di manutenzione e conservazione, che dalla visione esterna ed interna appare buona i cui particolari sono riportati in foto, la stima del più probabile valore di mercato risulta essere:

6.2. Valore del lotto unico.

- **Box al piano terra ad uso deposito - autorimessa** ubicato nel Comune di Trinitapoli, alla via Pietro Nenni n. 11 – scala “B” interno n. 3
 - Superficie netta = mq. 15,00
 - Valore metro/quadrato = €. 1.000,00
 - Altezza utile del locale = mt. 3,00
- Valore = 15 mq. x €. 1.000,00 = €. 15.000,00
(Euro quindicimila/00).

6.3. AGGIUNTE E DETRAZIONI

Considerato che il locale è asservito da un impianto idrico e fognario, oltre ad affacciarsi su un'area antistante, di cui parte a verde e parte a strade condominiale di servizio di particolare pregio ed utilità, si può attribuire al valore calcolato una "plus valenza" che nel gergo estimativo viene detta "aggiunta" ed essere pari ad €. 3.000,00 da cui il valore complessivo del lotto è pari a:

€. 15.000,00 + €. 3.000,00 = €. 18.000,00 (Euro diciottomila/00).

Alla data del 12 marzo 2019, previa richiesta per vie brevi, perveniva al sottoscritto da parte dell'Amministratore del Condominio di via P. Nenni n. 11, [REDACTED], nota (allegato n. 11) della debitoria insoluta da parte [REDACTED] [REDACTED] in favore del condominio, pari ad **€. 4.000,00 (euro quattromila,00)** oltre spese legali a determinarsi per decreto ingiuntivo e pignoramento eseguiti nell'anno 2016.

7. RIEPILOGO E CONCLUSIONI PERITALI

- Ubicazione: Comune di Trinitapoli (BT), accesso locale box da via Pietro Nenni n.11;
- Livello: piano terra – scala "B" interno 3;
- Consistenza unico vano = mq. 15;
- Destinazione: deposito – autorimessa;
- Confini: anteriormente con area di disimpegno condominiale, su un lato con il box di proprietà [REDACTED] [REDACTED] e sull'altro, con il box di proprietà non meglio identificata;
- Dati catastali:

Comune di Trinitapoli (BT) - Foglio n. 26, particella n. 667 –
sub 20 – Cat. C/6 - classe 4 - consistenza 15 mq.- rendita
Euro 77,47;

- Superficie commerciale = mq. 15;
- Altezza utile del locale = mt . 3,00;
- Debitoria insoluta per spese condominiali = €. 4.000,00

VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA

€. 18.000,00 (Euro diciottomila/00).

Dopo quanto su esposto, il sottoscritto ritiene di aver assolto al mandato conferitogli, che rimette alla S. V. Ill.ma, l'elaborato peritale comprensivo di tutti gli allegati, rimanendo a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento e/o integrazione.

San Severo, li 15 marzo 2019

L'ESPERTO

