

Ing. Nicola Mignozzi

SERVIZI INTEGRATI DI INGEGNERIA

via L. Orlando n.24/a, 71010 Lesina - Foggia

cell. (+39) 339 - 4481388 p.e.c.: nicola.mignozzi@ingpec.eu

e-mail: ing.mignozzi@libero.it; safety.project@libero.it

Architettura - Ingegneria - Consulenza e Ispezioni ISO 9001_ISO 45001_ISO 14001 - Formazione - Ingegneria Forense

TRIBUNALE DI FOGGIA

RELAZIONE TECNICA DI CTU

per la procedura esecutiva immobiliare promossa da

INTESA SANPAOLO SPA

contro

[REDACTED]

Giudice: **Dr.ssa Valentina PATTI**

Procedimento esecutivo immobiliare: n.28 del R.G. Es. delle esecuzioni 2021

Data giuramento dell'esperto: 14 luglio '22

Consulente Tecnico d'Ufficio: **Dott. Ing. Nicola Mignozzi**

1
Firmato Da: MIGNOZZI NICOLA Emesso Da: ARUBA PECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 101cd5b04fb6d75fb875c855158eeefc



1. INCARICO

Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Mignozzi, nato a Nurtingen il giorno 28 agosto 1968 ed esercente la libera professione di ingegnere, con studio professionale in Lesina alla via Orlando n.24/a, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.1987, veniva nominato, giusto decreto emesso dal g.e. in data 1.06.2022, dall'Ill.mo G.E. D.ssa Valentina PATTI, consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare n.28/2021 promossa da:

INTESA SANPAOLO SPA

contro



e riceveva incarico di redigere la presente consulenza tecnica al fine di rispondere ai seguenti quesiti, l'esperto proceda:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
- 1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per *relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto!) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

¹ In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.



- 1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile²;
- 1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'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 matrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, identificandone 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 l'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 di alcune fotografie degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
- 4) alla stima dei beni³ in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

² In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.



³ L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'agenzia del territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

- 4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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 limitano 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;

⁴Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di



assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni proprietarie.

- 10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggitto, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati 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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;
 - c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
 - d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
 - e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
 - f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.



Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora 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/quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati:

foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo 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 il diritto e quota.

Assegna all'esperto il termine di giorni 90 a decorrere dal 25 febbraio 2021 per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito dell'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 in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un 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 dell'esecuzione;
- Ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- A fare uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne 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 di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi⁵.

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.

In osservanza all'incarico conferito, è stato dato corso dunque alle operazioni di consulenza.

⁵ All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.



2. SOPRALLUOGHI E ACCESSI

Il sottoscritto CTU inviava comunicazione di sopralluogo e inizio operazioni peritali alle parti il giorno 8 settembre '22 (All.1);

In data 15 settembre '22 alle ore 17:30, dopo aver avuto la disponibilità dell'esecutato per l'ora indicata, il sottoscritto CTU si presentava presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva ed eseguiva le operazioni peritali consistenti in:

- Rilievo e misurazioni dello stato dei luoghi;
- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi.

Il sopralluogo terminava alle ore 18:00 (All.2).



3. RISPOSTA AI QUESITI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base degli accertamenti documentali e dei riscontri direttamente compiuti ad espletamento dell'incarico, si relaziona quanto di seguito.

QUESITO N.1

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

Il sottoscritto ha visionato gli atti del fascicolo, ed ha verificato la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., in particolare ha verificato la presenza, in sostituzione di tali documenti, di certificato sostitutivo notarile a firma dell'avv. Sergio CAPPELLI, notaio in Bisignano (CS).

QUESITO N.1 - bis

Proceda alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹⁾) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Nel ventennio anteriore al pignoramento, a partire dal 23 febbraio 2021, il bene immobile in oggetto ha avuto le seguenti vicende traslative:

- Con Atto di compravendita rogato dal Notaio Follieri Luciano Mattia del 9 gennaio 2008, [REDACTED] nato a Apricena (FG) il 21 novembre 1961, diritti pari a 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, repertorio n. 53346/14525 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23 gennaio 2008 ai nn.674/257, acquistava dai signori [REDACTED], nata a San Marco in Lamis (FG) il 12 marzo 1962, [REDACTED] a San Marco in Lamis (FG) il 22 maggio 1958,



[REDACTED] e
[REDACTED] a San Marco in Lamis (FG) il 28 maggio 1955; sono presenti n. 2
atti di accettazione tacita di eredità trascritti presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia –
Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 23 gennaio 2008 ai nn. 675-676/528-
529 di formalità;

- [REDACTED]
 - In parte per successione di morte della [REDACTED]
[REDACTED] presentata presso l'Ufficio del
Registro di San Severo il 4 luglio 1997 al n. 650 volume 186, trascritta presso l'Agenzia
delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 19 luglio
2000 ai nn. 7598/6340 di formalità;
 - o [REDACTED] immobile era pervenuto con atto di compravendita
rogato dal Notaio Parasassi Giovanni il 5 agosto 1976, Repertorio 47, trascritto
presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Lucera il 7 agosto 1976 ai nn. 5384/337298 fi formalità;
 - In parte per successione di morte [REDACTED]
[REDACTED], presentata presso l'Ufficio del
Registro di San Severo il 29 settembre 2006 al numero 1027 volume 195, trascritta presso
l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il
3 Aprile 2007 ai nn. 3068/2185 di formalità.
 - o [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] presentata presso l'Ufficio del Registro di
San Severo il 4 luglio 1997 al numero 650 volume 186, trascritta presso l'Agenzia
delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il
19 luglio 2000 ai nn..7598/6340 di formalità; ed in parte con atto di compravendita
rogato dal Notaio Parasassi Giovanni il 5 agosto 1976, repertorio 47, trascritto
presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia – Territorio Servizio di Pubblicità
Immobiliare di Lucera il 7 agosto 1976 ai nn.5384/337298 di formalità.



QUESITO N.1 – ter

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

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione, si è potuto verificare la corrispondenza dei dati catastali riportati: abitazione di tipo popolare censito nel NCEU del Comune di Apricena al foglio 39, p.lla 4874, sub.1.

QUESITO N.1 - quater

Proceda alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

Il sottoscritto CTU ha verificato l'assenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile, come risulta dall'ispezione ipotecaria (All.3).

QUESITO N.1 - quinquies

Proceda 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 matrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

Il regime patrimoniale del debitore è quello di coniugato in separazione dei beni, come risulta dall'estratto riassunto dal registro degli atti di matrimonio e dal certificato cumulativo stato civile (All. 4).



QUESITO N.2

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

I beni oggetto della procedura esecutiva sono:

- Proprietà di appartamento di tipo popolare avente accesso dal civico 2 di via Venosa, posto al piano terra, confinante con detta via Venosa, con altri appartamenti sul lato sinistro, destro e posteriore;

Detto bene immobile è censito nel NCEU del Comune di Apricena:

- Appartamento - foglio 39, p.lla 4874, sub.1, categoria A/4, classe 3, vani 2, piano T, rendita catastale € 154,94.

QUESITO N.2-bis

Proceda 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;

Si riporta in allegato A l'esatta individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione di ortofoto con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, ottenute mediante lo Sportello Telematico della Provincia di Foggia (All.5).



QUESITO N.3

Proceda alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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 di alcune fotografie degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

Come anzi detto, i beni oggetto di procedura esecutiva sono la piena proprietà di appartamento avente accesso dal civico 2 di via Venosa, posto al piano terra, avente accesso indipendente, confinante con detta via Venosa, con altri appartamenti sul lato sinistro, destro e retrostante;

L'appartamento è costituito da un pranzo angolo cottura a cui si accede direttamente da via Venosa 2, confinante direttamente con un bagno; dalla zona pranzo si accede a un'altra stanza utilizzata come camera.

L'appartamento è dotato soltanto di:

- impianto idrico per il bagno e angolo cottura;
- impianto elettrico dotato solo di interruttore magnetotermico da 25 ampere e manca di interruttore differenziale (salvavita).

Gli impianti tecnologici non sono rispondenti al D.M. 37/08.

In allegato si riporta la planimetria catastale (All.6) e alcune fotografie interne ed esterne (All.2).

QUESITO N.4 e N. 4 - bis

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

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



4.RELAZIONE DI STIMA

4.1 ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Gli immobili oggetto di stima sono:

- La piena proprietà di appartamento avente accesso dal civico 2 di via Venosa in Apricena (FG) composto di 2 vani e accessori di bagno, confinante con via Venosa, con altri appartamenti sul lato destro, sul lato sinistro e sul lato posteriore e altro appartamento al primo piano.

4.2 DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENI

L'appartamento è costituito da una zona pranzo direttamente confinante con via Venosa; direttamente collegata con la zona pranzo è presente un wc e un angolo cottura; dalla zona pranzo si accede alla camera come meglio rappresentato nella pianta allegata (ALL.2_{PAG.1}).

L'altezza interna dell'appartamento è pari a mt. 3,60, i pavimenti sono in ceramica e le pareti sono rifinite con pittura tempera in cattivo stato di manutenzione; gli infissi sono in legno con vetro semplice.

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo.

Gli impianti tecnologici presenti sono quello elettrico, realizzato con conduttori di rame a filo sfilabile posti sotto traccia in tubazione di polivinile e quello idrico, che si suppone siano stati realizzati in ferro.

E' presente nel vano contatore dell'Enel, soltanto un interruttore magnetotermico per le due linee, luci e prese; manca l'interruttore differenziale da 30 mA (salvavita).

Gli impianti tecnologici non sono rispondenti al D.M. 37/08.



La composizione interna, la superficie netta e la superficie commerciale, con l'indicazione dei coefficienti utilizzati, vengono riepilogati nella tabella che segue.

APPARTAMENTO VIA VENOSA N.2 PIANO TERRA					
Descrizione locale	Superficie netta (mq)	Coeff. correttivo	Superficie commerciale (mq)	esposizione	Condizioni di manutenzione
Pranzo ang. cottura	16,25	1,00	16,25	n-w	mediocri
Wc	3,50	1,00	3,50	n-w	"
Camera	20,36	1,00	20,36	-	"
Superficie commerciale			40,11	x 1,10	mq. 44,12
				sommano	mq. 44,12
Superficie commerciale Appartamento			mq. 44,12		

Per il calcolo della superficie commerciale si è fatto riferimento alla norma UNI 10750:

Superficie coperta

- 100% delle superficie calpestabile
 - 100% delle superfici dei divisori interni (non portanti)
 - 50% delle superfici pareti portanti e perimetrali (100% in caso di immobili autonomi)
- La somma dei punti 2 e 3 non potrà superare il 10% della superficie calpestabile

Superfici scoperta

- 25% dei balconi e terrazzi scoperti
- 35% dei balconi e terrazzi coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati)
- 35% di patii e porticati
- 60% delle verande
- 15% dei giardini di appartamento
- 10% dei giardini di ville e villini
- Dal 25% al 50% delle cantine e soffitte abitabili



4.3 CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL BENE

Tipo di fondazioni: fondazioni continue in conglomerato ciclopico.

Struttura portante: in muratura di tufo dello spessore di cm 40.

Solai: Le strutture di copertura degli ambienti sono costituiti da solai piani orizzontali a struttura mista in laterocemento, realizzato con travetti di calcestruzzo armato precompresso, blocchi interposti in laterizio, con soletta collaborante.

Pareti divisorie: in mattoni forati dello spessore di cm.8.

Copertura: La copertura del fabbricato è piana a terrazzo.

4.4 CARATTERISTICHE INTERNE

Infissi esterni: in legno, con vetri semplici, di qualità ordinarie, stato di manutenzione mediocre;

Infissi interni: legno tamburato di qualità ordinarie, stato di manutenzione mediocre;

tramezzature interne: in mattoni forati dello spessore di cm.10, in mediocre stato di manutenzione;

pavimentazione: ceramica in buon stato di manutenzione;

finiture: le finiture sono di qualità ordinarie, in mediocre stato di manutenzione;

impianto elettrico: con conduttori in rame a filo sfilabile, posti sottotraccia in tubazione di polivinile; presenta solo la protezione con interruttore magnetotermico e manca di interruttore differenziale;

impianto idrico: verosimilmente in tubazione di ferro posta sotto pavimento, per la distribuzione di dell'acqua;

impianto termico: non presente.



4.5 VALUTAZIONE DEL BENE

Criteri di stima utilizzati: per determinare il valore dell'immobile, il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno utilizzare un procedimento di stima sintetico-comparativo, facendo riferimento al mercato di beni simili, per poi fare gli opportuni adeguamenti e correzione della stima.

Le fonti di informazione sono state assunte da diverse agenzie immobiliari, intermediari privati, portali specializzati in vendite immobiliari e dalle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate per il Comune di Apricena (II° semestre 2021 – All.7).

Da tali indagini è emerso che sulla piazza di Apricena in zona semicentrale (come quella che stiamo trattando) le abitazioni simili a quella da stimare vengono valutate mediamente € 650,00/mq.

Valore abitazioni civili: valore di mercato €/mq. 450,00 – 650,00.

Valore attribuito al mq. € 650,00

Superficie commerciale appartamento: mq. 44,12

Valore appartamento mq. 44,12 x 650,00 €/mq. = € 28.678,00

VALORE TOTALE APPARTAMENTO = € 28.678,00



Adeguamenti e correzioni della stima:

Statod'usoemanutenzione: l'appartamento, all'interno, risulta in mediocri condizioni

=> coeff. Correttivo 3%

€ 28.678,00 x 3% = € 860,34

Stato di possesso: l'immobile risulta occupato => coeff. correttivo 5%;

€ 28.678,00 x 5% = € 1.433,90

Vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura: non ci sono vincoli e oneri giuridici non eliminabili dalla procedura => coeff. correttivo 0%;

Eventuali spese condominiali insolute:

non sono presenti spese condominiali insolute, in quanto trattasi di immobile funzionalmente indipendente => coeff. correttivo 0 %;

Altri oneri o pesi:

- l'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, presentata dall'esecutato nel 2012 solo a livello catastale (variazione del 03/07/2012 pratica n. FG0171320), senza la presentazione di pratica all'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena. E' necessario effettuare la regolarizzazione urbanistica attraverso un accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01.

L'importo per effettuare la regolarizzazione urbanistica è pari ad

€ 516,00 per sanzione da versare al Comune;

€ 150,00 per diritti di segreteria da versare al Comune;

€ 650,00 oneri progettuali per la regolarizzazione, da versare al Tecnico;

Somma € 1.316,00



VALORE FINALE DELL'APPARTAMENTO

Applicando gli adeguamenti e correzioni della stima si ha:

Valore € 28.678,00 - € 860,34 - € 1.433,90 - € 1.316,00 = € 25.067,76

Valore arrotondato = € 25.000,00



CERTIFICATO DI DEFINITA VALUTAZIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Nicola Mignozzi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.1987, con studio professionale in Lesina alla via Orlando n.24/a, c.t.u. per la procedura esecutiva 28/2021 promossa da Intesa Sanpaolo spa [REDACTED]

CERTIFICA CHE

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, e precisamente:

- proprietà di appartamento avente accesso dal civico 2 di via Venosa, posto al piano terra, **nel NCEU del Comune di Apricena al foglio 39, p.lla 4874, sub.1, categoria A/4, vani 2, piano T, rendita catastale euro 154,94.**

ha il seguente:

VALORE FINALE

€ 25.000,00 (euro venticinquemila/00)

Data, 26 settembre '22

Il C.T.U.
Dott. Ing. Nicola Mignozzi



QUESITO N.5

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

Non si tratta di bene indiviso, essendo il pignoramento fatto sulla quota 1/1 diritto di proprietà di;

- Appartamento avente accesso dal civico 2 di via Venosa, posto al piano terra - foglio 39, p.lla 4874, subalterno 1, rendita catastale € 154,94;

di proprietà [REDACTED] proprietario per 1/1 in regime di separazione dei beni.



QUESITO N.6

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

- Si tratta di un **unico lotto di vendita**, immobili ubicati in Apricena alla via Venosa n.2, avente accesso autonomo direttamente da detta via e precisamente:
- Piena proprietà di appartamento avente accesso dal civico 2 di via Venosa, posto al piano terra, con ingresso indipendente direttamente dalla predetta via, composto di 2 vani e accessori di bagno; riportato nel NCEU al foglio 39, p.lla 4874, subalterno 1, vani 2, piano T, rendita catastale € 154,94.

Il prezzo base è pari a

euro 25.000.00

(venticinquemila/00)



QUESITO N.7

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

L'immobile oggetto di pignoramento è concesso in locazione con contratto ai sensi dell'art.2 della legge 9 dicembre 1998 n.431, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di San Severo in data 21 aprile '22 (data successiva al pignoramento); la durata del contratto è di 4 anni e scade il 31.03.2026 e rinnovato per altri 4 anni (All.8).

Il canone di locazione corrisponde al giusto prezzo dell'immobile, ossia al canone di mercato per il tipo di immobile.

23

QUESITO N.8

Proceda all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Non vi sono formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che gravano sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente.



QUESITO N.9

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

Sugli immobili oggetto della procedura gravano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 03/04/2007 - Registro Particolare 2185 Registro Generale 3068
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1027/195 del 29/09/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 23/01/2008 - Registro Particolare 527 Registro Generale 674
Pubblico ufficiale FOLLIERI LUCIANO MATTIA Repertorio 53346/14525 del 09/01/2008
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
3. TRASCRIZIONE del 23/01/2008 - Registro Particolare 528 Registro Generale 675
Pubblico ufficiale FOLLIERI LUCIANO MATTIA Repertorio 53346/14525 del 09/01/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
4. TRASCRIZIONE del 23/01/2008 - Registro Particolare 529 Registro Generale 676
Pubblico ufficiale FOLLIERI LUCIANO MATTIA Repertorio 53346/14525 del 09/01/2008
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
5. ISCRIZIONE del 23/01/2008 - Registro Particolare 92 Registro Generale 678
Pubblico ufficiale FOLLIERI LUCIANO MATTIA Repertorio 53348/14527 del 09/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Immobili attuali
6. TRASCRIZIONE del 23/02/2021 - Registro Particolare 1219 Registro Generale 1421
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 47/2020 del 16/01/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



QUESITO N.10

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

Il sottoscritto effettuava richiesta di accesso alle pratiche edilizie, al Comune di Apricena (All.9), per verificare la regolarità della pratica edilizia relativa all'immobile pignorato, mediante:

- richiesta del 14 settembre '22;

Si evidenziano i seguenti:

- a. Nulla Osta per esecuzione lavori edili del 9 aprile 1954 (All.10);
- b. Autorizzazione di abitabilità del 25 agosto 1962 (All.11);

Si evidenzia che l'immobile era parte di un immobile più ampio come risulta dalle piante di progetto allegare (All.12).

QUESITO N.11

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

Il compendio staggito è privo di attestato di prestazione energetica, pertanto si è provveduto ad effettuare la redazione di tale attestato con attestazione relativo alla sua necessità.

Tale attestato, insieme all'asseverazione, viene allegato alla presente perizia.



Proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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;

Si riporta l'art.1 quarter legge 18 dicembre 2008 n. 199

Art. 1-quarter:

1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

2. Sono definiti canoni sostenibili, per le finalità del presente articolo, i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma.

3. Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione è computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente da parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali.



L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare non risulta possedere le caratteristiche confacenti con quelle del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, per cui non sussistono le condizioni di cui all'art.1-quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.





CONFORMITA' CATASTALE	ABITABILITA' E AGIBILITA'	VALORE BASE D'ASTA	DIRITTO E QUOTA
Appartamento - Foglio 39 Particella 4874 subalterno 1	L'immobile risulta conforme	Non presente	€ 25.000,00 (venticinquemila/00)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio con la presente relazione che si compone di 29 (ventinove) pagine e di n. 02 (due) allegati (documentazione richiamata nella relazione tecnica + attestato di prestazione energetica) ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

Data, 26 settembre '22

Il CTU
Dott. Ing. Nicola Mignozzi

