



Studio Tecnico di Ingegneria

dott. ing. Michele FESTA

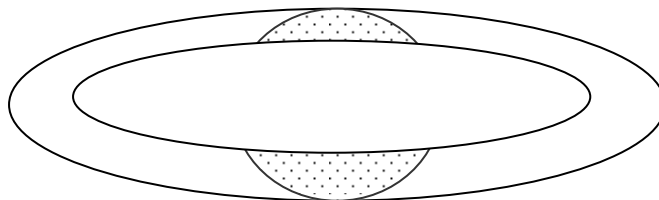
via Penta, 13/A, 71029 - TROIA (FG)

tel. /fax: 0881/970848

cell.: 340-6874604 e 331-6500841

P.I.: 02360290718 - C.F.: FST MHL 68L25 D643A

ing.michelefesta@gmail.com



TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA N. 80000210/2011 R.G.E. e N. 264/2011 R.G.E.
RIUNITE PROMOSSA DA
NEOS Finance S.p.A. e RELEASE S.p.A. + ALTRI**

CONTRO



Elaborato:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
- INTEGRATIVA -**

COMMITTENTE: Tribunale di FOGGIA.

G.E.: dott.ssa MARI Filomena.

IL C.T.U.

Data: 01/06/2018

(dott. ing. Michele FESTA)

INDICE GENERALE

<u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</u>	<u>Pag. 2</u>
□ PREMESSA	3
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	4
□ SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO	4
□ RISPOSTE AL QUESITO	5
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>Pag. 13</u>

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA n. 80000210/2011 R.G.E. E n. 264/2011 R.G.E. RIUNITE

PROMOSSA DA

NEOS Finance S.p.A. e RELEASE S.p.A. + altri

CONTRO

G.E. – dott.ssa MARI Filomena

C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI

UFFICIO

PREMESSA

Con decreto del G.E., dott.ssa F. MARI, il sottoscritto ing. Michele FESTA, in qualità di CTU con primo incarico già espletato e con prima perizia regolarmente depositata nell'anno 2012, veniva invitato all'espletamento di nuovo incarico integrativo in considerazione dell'intervenuta variazione dei beni inseriti nei lotti nn. 3 e 5 della perizia originaria relativa alla procedura esecutiva n. 80000210/11 R.G.E. e n. 264/2011 R.G.E. promossa da Neos Finance S.p.A. + altri, contro ██████████ ██████████, pertanto veniva invitato a prendere visione dei nuovi quesiti in data 27/02/2018.

Il giorno 27/02/2018, il sottoscritto tecnico, davanti al giudice dott.ssa F. MARI, prendeva visione del nuovo quesito richiesto nel mandato integrativo affidatogli e qui di seguito riportato. L'esperto nominato:

1. accerti il valore attuale degli immobili di cui ai lotti n. 3 e n. 5 dopo l'intervenuta ristrutturazione e quanto altro necessario per identificare compiutamente l'immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto tecnico, previo avviso via pec alla parte esecutata, ai creditori procedenti ed intervenuti, alla comproprietaria e all'usufruttuaria degli immobili oggetto di variazione, nonché al Delegato alla Vendita e Custode dei beni avv. Di Giovine Maria Assunta, comunicava che le operazioni peritali sarebbero iniziate il giorno 26/03/2018, alle ore 10:00 con appuntamento sui luoghi di causa siti in Apricena via Cavour nn. 4-6-8.

All'ora stabilita, si presentava solo il Delegato alla Vendita avv. Di Giovine Maria Assunta e, alla sua presenza, si procedeva a citofonare al civico n. 8 di via Cavour. Dopo attesa, si presentava la parte esecutata sig. [REDACTED] il quale provvedeva ad acconsentire l'accesso interno agli immobili pignorati ed oggetto di perizia integrativa dove si effettuava anche un rilievo planimetrico di verifica e fotografico.

Nel prosieguo delle operazioni peritali, in altra data, veniva effettuato sopralluogo presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena per verificare l'esistenza o meno di pratiche edilizie recenti aventi ad oggetto gli immobili della presente perizia integrativa.

RISPOSTE AL QUESITO

Quesito unico: *il CTU accerti il valore attuale degli immobili di cui ai lotti nn. 3 e 5 dopo l'intervenuta ristrutturazione e quanto altro necessario per identificare compiutamente l'immobile.*

Gli immobili pignorati inseriti nei lotti n. 3 e 5 della perizia originaria del 2012, erano descritti come di seguito indicati:

LOTTO N. 3: *piena proprietà immobiliare di “1) appartamento per civile abitazione sito in Apricena (FG), via Cavour n. 4, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 693 sub. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale € 302,13 – ubicazione catastale, via Cavour n. 4, P.1° e 2) locale adibito a garage sito in Apricena (FG), via Cavour n. 6, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 693 sub. 5, cat. A/6, classe 4, consistenza 2 vani - Rendita Catastale € 123,95 – ubicazione catastale, via Cavour n. 6, P.T.”.*

LOTTO N. 5: *nuda proprietà immobiliare di “fabbricato adibito a civile abitazione sito in Apricena (FG), via Cavour n. 8, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 694 sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,5 - Rendita Catastale € 520,33 – ubicazione catastale, via Cavour n. 8 P.T-1-S1”.*

A seguito di sopralluogo sui luoghi di causa, si sono riscontrate variazioni agli immobili rispetto alla situazione originaria indicata nella perizia di stima già depositata nel 2012 come di seguito decritte.

VARIAZIONI RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO PER IL LOTTO N. 3

1) APPARTAMENTO DI PIANO PRIMO (F.39, p.lla 693 sub. 4, cat. A/3)

Dal sopralluogo effettuato è emersa la realizzazione di lavori di manutenzione dell'immobile il quale è stato oggetto di rifacimento delle rifiniture interne ed esterne che lo hanno reso idoneo all'uso abitativo rispetto alle scarse condizioni manutentive e lo stato di abbandono in cui era all'epoca della prima valutazione del 2012. In particolare sono state riscontrate le seguenti opere:

- interventi alla scalinata di ingresso, alle pavimentazioni, agli intonaci perimetrali e alle rifiniture del solaio di copertura, nonché la messa in opera di nuovi infissi e la sistemazione degli impianti in genere;

- nel vano adibito attualmente a cucina pranzo, apertura di un varco di collegamento con l'immobile inserito nel lotto n. 5 con realizzazione di porta nella muratura portante (vedasi documentazione fotografica All. n. 5);

- realizzazione di lavori edili alla copertura dell'immobile che hanno portato alla rimozione del manto di tegole, alla impermeabilizzazione dell'estradosso delle voltine che fungono da copertura al piano sottostante e alla messa in opera di un reticolato in tubolari di acciaio poggiato sulle murature perimetrali che preludono (probabilmente) la realizzazione di nuovo piano di copertura del tipo leggero e sub orizzontale (vedasi documentazione fotografica All. 5).

Il volume tecnico di sottotetto invece, è rimasto nelle stesse condizioni del 2012 allo stato rustico come evidente dalla documentazione fotografica allegata.

Inoltre dal punto di vista catastale la situazione è rimasta invariata rispetto a quella originaria del 2012 in quanto l'immobile risulta sempre identificato da:

F. 39, p.lla 693 sub. 4, cat. A/3, classe 2[^], Consistenza 4,5 vani, R.C. € 302,13 ubicazione catastale via Cavour n. 4, P.1° – Apricena (FG). .

2) LOCALE PIANO TERRA (F.39, p.lla 693 ex sub. 5 cat. A/6 ora sub. 9, cat. C/6)

Dal sopralluogo effettuato è emersa la realizzazione di lavori di manutenzione dell'immobile il quale è stato oggetto di rifacimento delle rifiniture interne ed esterne rispetto alle condizioni manutentive in cui era all'epoca della prima valutazione del 2012.

In particolare sono stati riscontrati interventi alla pavimentazione, agli intonaci perimetrali con realizzazione di decorazioni e di rifiniture e stuccature dei conci del solaio di copertura, nonché la messa in opera di nuova serranda esterna.

Inoltre dal punto di vista catastale la situazione è variata ed è stata aggiornata alla reale destinazione come locale box (C/6 = autorimesse e box) rispetto a quella originaria del 2012 (A/6 = abitazione rurale); infatti l'immobile risulta attualmente identificato da:

F. 39, p.lla 693 sub. 9, cat. C/6, classe 2[^], Consistenza 54 mq, R.C. € 223,11 –
ubicazione catastale via Cavour n. 6, P.T. – Apricena (FG).

VARIAZIONI RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO PER IL LOTTO N. 5

1) APPARTAMENTO E CANTINA (F.39, p.lla 693 sub. 6, cat. A/3)

Dal sopralluogo effettuato è emersa la realizzazione di lavori di manutenzione dell'immobile a piano interrato adibito a cantina, attraverso le seguenti opere che probabilmente erano tendenti alla formazione di ambiente adibito a sauna per il tempo libero consistenti in:

- spicconatura dell'intonaco esistente sulle pareti e all'intradosso del solaio di copertura con successiva pulizia e stuccatura dei mattoncini e della muratura in pietra faccia a vista;

- realizzazione di scavo interno alla riquadratura del vano lato sud formante una vasca a profondità variabile fino a circa mt 1,75 da piano pavimento, con pareti e piano di fondo lisciate al civile;

- realizzazione di pavimentazione ai lati della vasca realizzata con fogli di erba sintetica incollata al piano originario.

Le lavorazioni sopra indicate al piano cantina, di cui non si sono chiarite bene l'utilità e la destinazione finale, devono essere considerate non concluse e ritenute ancora in fase di definizione e realizzazione.

Inoltre nell'immobile adibito ad appartamento a piano primo, come già indicato per il lotto n. 3, nel vano adibito attualmente a soggiorno, si è riscontrata l'apertura di un varco di collegamento con l'immobile inserito appunto nel lotto n. 3 con realizzazione di porta nella muratura portante (vedasi documentazione fotografica All. n. 5).

Infine per il lotto n. 3, si è riscontrata una generale manutenzione della facciata su via Cavour anche attraverso la messa in opera di rivestimento in pietra.

Dal punto di vista urbanistico, dal sopralluogo effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, non sono emersi titoli abilitativi recenti aventi ad oggetto gli immobili cui la presente relazione integrativa attiene e giustificativi delle lavorazioni riscontrate in sede di sopralluogo.

STIMA DEI LOTTI ALLO STATO ATTUALE

Di seguito si provvede alla determinazione del più probabile valore venale degli immobili inseriti nei due lotti oggetto di perizia come rinvenuti in sede di sopralluogo.

LOTTO N. 3: piena proprietà immobiliare di "1) appartamento per civile abitazione sito in Apricena (FG), via Cavour n. 4, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIIa 693 sub. 4, cat. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani - Rendita Catastale € 302,13 – ubicazione catastale, via Cavour n. 4, P.1° e 2) locale adibito a garage sito in Apricena (FG), via Cavour n. 6, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.IIIa 693 sub. 9 (ex sub. 5), cat. C/6 (ex cat. A/6), classe 2, consistenza 54 mq - Rendita Catastale € 223,11 – ubicazione catastale, via Cavour n. 6, P.T."

La stima dei beni oggetto di pignoramento inseriti nel Lotto n. 3, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate

direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti prima rilevati considerando anche **l'attuale crisi in cui versa il mercato immobiliare.**

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una media richiesta di immobili di tali caratteristiche, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 600 €/mq, a un massimo di 750 €/mq per l'appartamento e da un minimo di /mq 400 ad un massimo di €/mq 600 per il box.

Tale valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per il 2° semestre del 2017 come riportato nella tabella seguente:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Semicentrale/VIALE GIUSEPPE DI VITTORIO, CORSO VITTORIO VENETO, VIA DUCA D AOSTA, VIA MELISSA

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	750	L	2,6	3,9	N
Box	NORMALE	400	600	L	2	3	N

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dei beni stessi, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale di €/mq 750,00 (Euro settecentocinquanta/00) per l'appartamento di piano primo e di €/mq 720,00 (Euro settecentoventi/00) per il locale di piano terra in quanto avente rifiniture superiori rispetto alla destinazione catastale attuale.

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto N. 3, risulta quindi:

$$\text{mq } 107,73 \times \text{€/mq } 750,00 = \text{€ } 80.797,50 \text{ - per l'appartamento a P.1}^\circ$$

$$\text{mq } 73,75 \times \text{€/mq } 720,00 = \text{€ } 53.100,00 \text{ - per il locala a P.T.}$$

Inoltre, si ritiene dover decurtare la somma di almeno € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00) omnicomprensiva, per poter ripristinare la continuità della copertura rimossa dell'appartamento, attraverso la fornitura e messa in opera di struttura leggera autoportante poggiata sul reticolato esistente opportunamente rinforzato. In tale somma deve essere anche considerata inclusa la quota parte relativa alla chiusura della porta di collegamento con l'appartamento inserito nel Lotto n. 5 e quanto necessario per la sanatoria urbanistica di opere realizzate senza titolo abilitativo.

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto N. 3, risulta quindi:

Valore venale del lotto n. 3:

€ 80.797,50 + 53.100,00 – 5.000,00 = € 128.897,50

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N.3: € 129.000,00

(Euro Centoventinovemila/00)

LOTTO N. 5: nuda proprietà immobiliare di “fabbricato adibito a civile abitazione sito in Apricena (FG), via Cavour n. 8, nel vigente Catasto Fabbricati del Comune di Apricena al F. 39, p.lla 694 sub. 6, cat. A/3, classe 3, consistenza vani 6,5 - Rendita Catastale € 520,33 – ubicazione catastale, via Cavour n. 8 P.T-1-S1”.

La stima dei beni oggetto di pignoramento inseriti nel Lotto n. 5, è stata effettuata con il metodo sintetico – comparativo attraverso indagini di mercato effettuate direttamente nell'area di ubicazione dell'immobile e tenendo in considerazione tutti i punti prima rilevati considerando anche **l'attuale crisi in cui versa il mercato immobiliare.**

Da indagini effettuate sul mercato locale, caratterizzato da una media richiesta di immobili di tali caratteristiche, si è potuto accertare che il valore unitario commerciale di

beni analoghi, calcolato appunto sulla superficie commerciale, varia in base alla ubicazione del bene, al livello di rifinitura delle parti interne e condominiali e dalla attuale richiesta di mercato, da un minimo di 600 €/mq, a un massimo di 750 €/mq.

Tale valori sono stati confermati anche dalle valutazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per il 2° semestre del 2017 come riportato nella tabella seguente:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: APRICENA

Fascia/zona: Semicentrale/MALE GIUSEPPE DI VITTORIO, CORSO VITTORIO VENETO, VIA DUCA D AOSTA, VIA MELISSA.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	750	L	2,6	3,9	N
Box	NORMALE	400	600	L	2	3	N

Si considerano le stesse superfici commerciali determinate nella perizia di valutazione del 2012 per l'appartamento P.T. E P.1° mentre si incrementa il coefficiente utilizzato per il calcolo della superficie commerciale stessa del vano cantina da 0,20 a 0,40 in considerazione dei lavori ivi realizzati.

Pertanto tenuto conto dell'ubicazione effettiva dei beni oggetto di stima, nonché della situazione generale di manutenzione dei beni stessi, si può considerare un valore medio applicabile sulla superficie commerciale di €/mq 750,00 (Euro settecentocinquanta/00).

Il valore venale dei beni pignorati inclusi nel lotto N. 5, risulta quindi:

$$\text{mq } 165,68 \times \text{€/mq } 750,00 = \mathbf{\text{€ } 124.260,00}$$

In tale somma deve essere anche considerata inclusa la quota parte relativa alla chiusura della porta di collegamento a P.1° con l'appartamento inserito nel Lotto n. 3 e quanto necessario per la sanatoria urbanistica di opere realizzate senza titolo abilitativo.

Calcolo del valore della nuda proprietà.

Dati a disposizione:

- valore venale del bene = € 124.260,00;
- vincolo esistente sul bene = usufrutto vitalizio a favore di Palermo Maria Carolina;
- dati usufruttuaria = Palermo Maria Carolina nata ad Apricena il 25/06/1934 di anni 84;
- quota di nuda proprietà a favore della parte esecutata = 1/1

Considerata l'età della parte usufruttuaria (anni 84) compresa tra 83 e 86, si considera un coefficiente moltiplicativo della rendita annua pari al 20% per la determinazione della quota di usufrutto, e del 80% per la determinazione della quota di nuda proprietà.

valore della nuda proprietà = € 124.260,00 x 0,80 = € 99.408,00

valore dell'usufrutto = € 124.260,00 x 0,20 = € 24.852,00

VALORE VENALE DEL LOTTO N. 5: € 99.408,00

(euro novantanovemilaquattrocentootto/00).

PREZZO PROPOSTO A BASE D'ASTA LOTTO N.5: € 99.500,00

(Euro Novantanovemilacinquecento/00)

Data: 01/06/2018

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)

ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1 – Avviso sopralluogo;

Allegato n° 2 – Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 3 – Visure catastali attuali degli immobili pignorati;

Allegato n° 4 – Piante catastali attuali degli immobili pignorati;

Allegato n° 5 – Documentazione fotografica;

Allegato n° 6 – Attestazione di avvenuta trasmissione di copia della perizia alle parti.

Data: 01/06/2018

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)