

TRIBUNALE DI FOGGIA

Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 271/2009 R.G.E.S. promossa [REDACTED]

1 - PREMESSA

Il sottoscritto, ing. MARRA Angelo, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 1271, in data 16.4.10 riceveva dal G.E. dott. GALESÌ Marco l'incarico di procedere alla stima dell'immobile di cui all'esecuzione in epigrafe, prestando giuramento promissorio di rito in data 16.6.10.

In tale data veniva a conoscenza dei quesiti appresso elencati e gli si concedeva per il deposito della presente relazione peritale il termine ordinatorio di 150 giorni.

1/A - QUESITI

Il G.E. pone all'esperto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione del bene oggetto di esecuzione, proceda:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei; nonché alla ricostruzione della vicenda traslativa dell'immobile pignorato nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;
- 2) all'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

A handwritten signature in dark ink is written over a circular, faint stamp. The signature is stylized and appears to be the name of the expert, likely Angelo Marra. The stamp is mostly illegible but seems to contain some text around the perimeter.

- 3) alla sommaria descrizione del bene, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie dello stesso;
- 4) alla stima del bene, in base al suo valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sullo stesso, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Dovranno essere esclusi dalla valutazione 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;

- 5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 6) alla individuazione dello stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 7) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, 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;

- 8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;
- b) accertare se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;
- c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, 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 opere

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;

- d) 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.

2 - OPERAZIONI SVOLTE

Al fine di assolvere compiutamente il mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva dapprima ad un attento studio di tutta la documentazione in atti, successivamente richiedeva all'Agenzia del Territorio di Foggia, la visura e la planimetria catastale del bene (all.ti nn. 3-4) ed effettuava tutti i necessari controlli sulla documentazione ventennale.

Il giorno 29.10.10 si svolgevano, previa comunicazione alle parti a mezzo raccomandata a.r., le operazioni peritali di sopralluogo, alle quali, però, nessuno presenziava e di cui si redigeva regolare verbale (all.to n. 1).

Nonostante l'assenza della debitrice si procedeva a tutti i rilievi esterni ivi compreso quelli fotografici (all.to n. 2), ritenendoli, unitamente alle conoscenze personali dell'immobile e ad altre informazioni

L'immobile pignorato, e quindi da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento [redacted] per conto del creditore [redacted]

diritti pari ad 1/2 sul locale a piano terra sito in Foggia alla via Trieste n. 2/A.

Coerenze

Le coerenze del bene, elencate a partire da nord e procedendo in senso orario, sono le seguenti:

distacco condominiale, locale terraneo via Trieste n. 2, via Trieste, vano scala fabbricato di cui è parte, salvo altri.

Dati catastali

L'immobile risulta attualmente censito al N.C.E.U. della Provincia di Foggia, Comune di Foggia, così come segue:

fol. 96, part.lla 8311, sub 2, categ. C/1, cl. 3, R.C. € 552,20; in ditta

c) III QUESITO (Descrizione del bene)

Descrizione della zona

L'immobile pignorato, come rappresentato nella pianta redatta dal sottoscritto sulla scorta anche delle indicazioni raccolte e di quanto riportato dal precedente C.T.U. ing. Del Fosco Luigi (all.to n. 5), è parte di un

edificio condominiale multipiano, posto ad angolo tra due strade pubbliche in zona centralissima della città e, come tale, interamente urbanizzata.

Caratteristiche riferite al bene di cui si tratta

Il fabbricato in cui il bene pignorato è ubicato si sviluppa su quattro piani fuori terra, di cui il primo caratterizzato da locali commerciali e tutti gli altri da residenze.

La costruzione realizzata in muratura portante presenta una copertura piana e risulta, lungo i vari prospetti, in parte rivestita con piastrelle smaltate ed in parte ricoperta con intonaco plastico del tipo graffiato.

Le diverse facciate sono caratterizzate da balconi e finestre opportunamente distribuiti (foto nn. 1-2).

Il locale terraneo, ubicato in adiacenza all'ingresso dello stabile testè descritto, è costituito da un unico ambiente all'interno del quale è presente un piccolo bagno dotato di un antibagno, quest'ultimo non in muratura e non riportato nella pianta catastale.

Il locale, già adibito a negozio, allo stato si presenta vuoto; l'ingresso è protetto da una saracinesca metallica (foto n. 3) che si apre su una porta a vetri arretrata, centrale a due vetrine laterali con intelaiatura metallica.

Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate, la pavimentazione è in mattonelle di tipo ordinario, mentre il bagno, dotato di lavabo e water, è rivestito in piastrelle ceramicate.

Impianti

Il locale è dotato di: acqua potabile, energia elettrica, fognatura raccordata alla rete pubblica.

Considerazioni generali

La manutenzione generale riguardante l'esterno del fabbricato condominiale di cui il bene in questione è parte è sostanzialmente buona, infatti sono in buono stato di manutenzione la copertura e le facciate.

Dall'ispezione esterna e dalle notizie attinte in loco, nonché dalla lettura della perizia agli atti dell'ing. Del Fosco, si può affermare che lo stato di conservazione e di manutenzione riguardante l'interno del terraneo può considerarsi globalmente sufficiente.

d) IV QUESITO (Stima del bene)

Consistenza

La superficie lorda del locale è:

mq. 44,00 – unico ambiente, dotato di accessorio (bagno con relativo antibagno).

Valutazione

Si sa dalla teoria estimativa che un bene può assumere più aspetti economici a seconda dell'angolazione dalla quale il bene stesso viene visto, cioè in altre parole, a seconda dello scopo della stima.

Dalla formulazione dei quesiti e dall'esame degli atti allegati al fascicolo della vertenza, emerge che bisogna determinare la quantità di moneta con la quale l'immobile può essere scambiato o compravenduto in un dato mercato: il valore cioè di cui il G.E. chiede la determinazione è il più probabile valore di mercato e ad esso solo ci si riferisce nel presente elaborato.

Pertanto la ricerca del suddetto valore, al fine di esprimere un giudizio che si avvicinasse il più possibile alla obiettività, è stata condotta mediante stima sintetica in base ai parametri tecnici.

Appare, quindi, opportuno operare le seguenti considerazioni generali:



- l'esposizione dell'immobile, nonché il fatto che la zona in oggetto è completamente urbanizzata e centralissima rappresentano elementi certamente a favore che possono rendere piuttosto interessante ed incoraggiare l'acquisto del bene di cui si tratta;
- il particolare taglio del cespite costituisce un altro elemento positivo attualmente richiesto: potrebbe essere interessante anche come eventuale forma d'investimento;
- i prezzi attualmente correnti nella zona interessata per manufatti aventi caratteristiche morfologiche analoghe a quelle di cui si tratta, si possono sinteticamente stimare in: €/mq. 3.000,00.

Premesso quanto sopra e tenuto conto che viene posta in vendita solo la quota del 50%, si stima il più probabile valore attuale del bene, nel modo seguente:

- mq. 44,00 x €/mq. 3.000,00 = € 132.000,00, che si conviene arrotondare ad € 130.000,00 (stima dell'intero immobile, tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di ottobre 2010);
- € 130.000,00 - € 13.000,00 = € 117.000,00 (stima dell'intero immobile, tenuto conto dell'abbattimento del 10% operato sul suo valore attesa la vendita del solo 50%);
- € 117.000,00 : 2 = € **58.500,00 (stima della quota pari al 50% dell'intero).**

In più si annota che, qualora in via subordinata, si voglia tener conto della demolizione del piccolo antibagno in precedenza descritto, dal valore dell'intero immobile andrà detratta la somma di € 1.000,00, dal che il valore del terraneo in questione si abbasserebbe ad € 129.000,00 e, quindi, con la

f) VI QUESITO (Possesso del bene)

Il bene di cui trattasi appartiene [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] con intera proprietà.

Dallo studio degli atti risulta reg.to il 17.4.1996, al n. 1216 serie 3[^], un contratto di locazione con canone annuo di £ 8.400,00 con inizio dall'1.4.1996, della durata di sei anni, con tacito rinnovo per uguale periodo e quindi con scadenza il 31.3.08.

Allo stato va detto che l'immobile non risulta occupato.

g) VII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene)

Dai documenti a mano del sottoscritto perito e dalle risultanze rilevate in loco, non risultano sussistere formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

Non si è peraltro in presenza di immobile facente parte di un edificio dichiarato di interesse artistico-storico e quindi non sussistono i vincoli di cui alle Leggi 20 giugno 1909 n. 364, 1 giugno 1939 n. 1089 e seguenti.

h) VIII QUESITO (Formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati)

Si precisa che sull'immobile sopra indicato insistono le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Foggia il 7.10.1994 ai nn. 1955/14158, a [REDACTED]
[REDACTED]
- ipoteca giudiziale derivante da D.I. iscritta a Foggia il 13.7.1996 ai nn. 1516/10963 [REDACTED]
- verbale di pignoramento del 30.5.01 trascritto a Foggia in data 4.6.01 ai nn. 8499/11228 [REDACTED]

- verbale di pignoramento del 28.5.09 trascritto a Foggia in data 17.6.09 ai
nn. 10229/15258 [REDACTED]

i) IX QUESITO (Regolarità edilizia-urbanistica del bene)

Dalle indagini svolte presso l'U.T.C. del Comune di Foggia si evince che, per il fabbricato di cui il terraneo pignorato è parte, veniva rilasciato dal Sindaco regolare nulla-osta in data 20.11.1950 e in data 15.3.1952 licenza di abitabilità.

Per ultimo si annota che lo stato di fatto è conforme alla pianta catastale, se si eccettua la presenza di un piccolo antibagno non in muratura, rilevato dal precedente C.T.U., ing. Del Fosco, in sede di sua ispezione interna e debitamente riportato agli atti.

Al riguardo, però, lo scrivente annota che, stante le caratteristiche proprie dell'antibagno (contenute dimensioni e struttura facilmente rimovibile a costi contenuti), la citata difformità non va ad incidere in alcun modo sull'aumento di volume o di superficie dell'unità immobiliare in esame.

4 - CONCLUSIONI

In risposta alla determinazione della stima, il sottoscritto può riferire che oggetto della stessa è un bene immobile sito nel Comune di Foggia alla via Trieste n. 2/A.

In particolare trattasi di un locale terraneo costituito da un unico ambiente dotato di accessorio (bagno con relativo antibagno) parte di un edificio condominiale multipiano, posto ad angolo tra due strade pubbliche in zona centralissima della città e, come tale, interamente urbanizzata.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or official seal.

Il bene si trova, al suo interno, in uno stato di conservazione e di manutenzione globalmente sufficiente.

Quanto alla valutazione dello stesso, la ricerca è stata condotta mediante stima sintetica e si è concluso stimando il più probabile valore attuale (tenuto conto delle condizioni di mercato nel mese di ottobre 2010) in:

- € 58.500,00 (stima della quota pari al 50% dell'intero, senza rimozione antibagno);
- € 58.050,00 (stima della quota pari al 50% dell'intero, con rimozione antibagno).

Per quel che attiene alla consistenza, ai confini ed ai dati catastali del bene, nonché ai restanti quesiti posti, ivi compreso quello della vendita in più lotti, si rimanda a quanto dettagliato nei rispettivi paragrafi.

5 - ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione i seguenti documenti:

- verbale di sopralluogo (all.to n. 1);
- n. 3 fotografie dei luoghi (all.to n. 2);
- visura catastale (all.to n. 3);
- planimetria catastale (all.to n. 4);
- pianta, redatta dal sottoscritto, dello stato di fatto del locale (all.to n. 5).

La presente relazione viene depositata in un originale; inoltre ne viene inviata copia, a mezzo raccomandata a.r., al creditore procedente ed alla debitrice esecutata.

Con quanto sopra si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione del sig. Giudice dell'Esecuzione per i chiarimenti che si rendessero eventualmente necessari.

Foggia, li 30.10.2010

IL C.T.U.
Ing. Angelo MARRA

