

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

n. 135/2021 R.G. Es.

promossa da:

Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa S. Rignanese

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



A - PREMESSA

La sottoscritta **Arch. Maddalena ROLLO**, con studio tecnico sito in _____, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Milano al n.18325 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, il giorno 24/01/2022 è stata nominata dal Giudice dott.ssa S. Rignanese, per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 135/21 R.G. Es. promossa da:

Il G.E. assegnava all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato peritale; in data 03/07/2022 veniva chiesta proroga del suddetto termine e con provvedimento del 05/07/2022 il G.E. concedeva proroga al 05/08/2022.

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

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 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 del 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 contenuto¹) 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 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'immobile²;*
- 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 - alla 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 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 di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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 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 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 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;*
- 9 -** *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'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 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 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 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 necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, 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 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 dei 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;

NOTE: 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 automaticamente integrare la documentazione ipocatastale.

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 Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese 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 *propter rem*.

B – ESAMINA DEGLI ATTI ED EFFETTUAZIONE SOPRALLUOGO

La sottoscritta, dopo aver esaminato gli atti di causa e dopo aver effettuato il sopralluogo del bene esecutato (All. A – Verbale di sopralluogo), ovvero:

Capannone uso deposito/magazzino a piano terra di con annesso cortile sito nel comune di Peschici (FG) in località Cutino Suvaio;

Terreno ricadente in zona artigianale, sito nel comune di Peschici (FG) in località Cutino Suvaio costituito da qualità seminativo;

Rilevate tutte le informazioni necessarie per procedere alla stesura della relazione tecnica, presso:

- Agenzia del Territorio di Foggia;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Peschici (FG);
- Ufficio Tecnico del Comune di Peschici (FG).

Stante quanto sopra, la sottoscritta procedeva alla redazione della presente relazione.

C – BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

IMMOBILE A:

Locale deposito sito nel comune di Peschici (FG) in località Cutino Suvaio

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Peschici (FG):

- al Foglio 24, particella 73, subalterno 1

IMMOBILE B:

Terreno sito nel comune di Peschici (FG) in località Cutino Suvaio

Riportato al N.C.E.U. del Comune di Peschici (FG):

- al Foglio 24, particella 72

D - RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n.1:

Il certificato notarile in atti, ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c. redatto dal Notaio
riporta **iscrizioni e trascrizioni, a favore
e contro**, relative ai beni pignorati nei vent'anni anteriori alla trascrizione del



pignoramento (19/05/2021), di cui si fornisce un elenco di formalità al 03/06/2021:

- **Atto di compravendita** trascritto il 08/10/2010 ai nn. 8271/6164 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di

, il quale ha venduto i beni suddetti IMMOBILE A e IMMOBILE B, in forza di atto a rogito del notaio , rep.nn.18079/8040;

- **Atto di compravendita** trascritto il 21/04/2073 ai nn. 10499/303664, a favore di

la quale ha venduto il terreno IMMOBILE B (già fg.24, p.lla 72 e 73 entrambe ex 47), in forza di atto a rogito del notaio del 19/04/2073;

Precisazioni: sul terreno è stata effettuata da successiva affrancazione dei canoni censi e altre prestazioni perpetue del 18/03/2010 del Comune di Peschici rep.36 trascritta il 25/03/2010 ai nn.2576/1929. N.B. Risulta ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N.5746/716 del 15/07/2010 derivante da affrancazione diritto di livello del 29/04/2010 del Comune di Peschici rep.263;

- **Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento** iscritta in data 10/11/2010 ai nn.9207/1368 di formalità, a favore di

quale creditore ipotecario, contro

quale

debitore ipotecario. Capitale euro 300.000,00, ipoteca euro 600.000,00 durata 9 anni 11 mesi;

- **Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 19/05/2021 ai nn.4313/3708 a favore di

Quesito n.1-bis:

In base alla documentazione agli atti, si riportano nel prosieguo le **vicende traslative** degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento:

Dal 19/05/2021 al 08/10/2010:

I beni in oggetto sono pervenuti alla con sede a



a per **atto di compravendita** a rogito del notaio
del 23/09/2010, rep.nn.18079/8040;

Dal 08/10/2010 al 19/04/1973:

Il terreno IMMOBILE B in oggetto è pervenuto a

Quesito n.1-ter:

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e non sono state rilevate discordanze. I beni, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Peschici al **Fg. 24, p.IIa 73, sub.1 (IMMOBILE A)**, e al Catasto Terreni del Comune di Peschici al **Fg. 24, p.IIa 72 (IMMOBILE B)**, risultano localizzati ambedue alla località Cutino Suvaio snc.

Quesito n.1-quater:

I beni staggiti non risultano essere gravati da altre procedure esecutive in essere diverse da quelle riportate nel certificato ipotecario in atti.

Quesito n.1-quinquies:

– il
suddetto debitore esecutato è un _____, per cui il quesito in parola non si applica al caso di specie.

Quesito n.2:

IMMOBILE A:

Capannone uso deposito/magazzino - individuato al N.C.E.U. del Comune di Peschici (FG) come di seguito (All.D.1 – Visura catastale storica **IMMOBILE A**):

Foglio	particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza (vani)	Sup.Catastale	Rendita
24	73	1		D/8				€ 3.062,40
Indirizzo:		località Cutino di Suvaio – piano T						
Proprietà:		Proprietà 1/1						

IMMOBILE B:

Terreno - individuato nel Catasto Terreni del Comune di Peschici (FG) come di seguito (All.D.2 – Visura catastale storica **IMMOBILE B**):



Foglio	Particella	Sub.	Porz	Qualità Classe	Superficie (mq) Ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
24	72		-	SEMINATIVO 3	00 96 43	€ 32,37	€ 22,41
Proprietà:		Proprietà 1/1					

La scrivente, da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e rilievo metrico-fotografico ed essendo in possesso delle visure catastali storiche, dell'estratto di mappa catastale presente in atti al 15/04/2022 e della planimetria catastale presente in atti al 15/04/2022, ha riscontrato che confini e localizzazioni dei beni pignorati sono conformi alla mappa catastale estratta e alle risultanze nell'atto di pignoramento, pertanto, non vi è alcuna difformità (All. D – E).

Quesito n.2-bis:

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti, si allegano alla presente relazione lo stralcio di mappa catastale con l'individuazione della particella riguardante il bene, l'ortofoto con l'individuazione dell'immobile, la sovrapposizione dell'ortofoto con mappa catastale, reperiti sullo Sportello telematico unificato della Provincia di Foggia-consultazione cartografica (All. F).

Dal rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo, risulta che i beni staggiti sono in linea con la loro individuazione ed estensione dell'estratto di mappa catastale. Con le operazioni di misurazione si è verificato il dimensionamento di massima delle particelle e la loro superficie.

Quesito n.3:

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati all'interno del Comune di Peschici in un contesto artigianale distante dal centro abitato circa 5 km.

L'accesso ai beni avviene da una strada parzialmente asfaltata che si collega alla SS89 Garganica; si specifica che il locale deposito (*IMMOBILE A*) ha accesso attraverso il terreno corrispondente alla particella 72 del Foglio 24 (*IMMOBILE B*).

Le misure rilevate in sede di sopralluogo del compendio, sono in linea con le planimetrie catastali, per misurazione, estensione e localizzazione.

IMMOBILE A:

Il locale deposito, caratterizzato da un fabbricato di un unico livello con copertura a botte e da una area esterna di pertinenza, è collocato all'interno della particella 72 (*IMMOBILE B*) con la quale è direttamente collegata senza la presenza di recinzioni. Ciò stante, il locale deposito risulta intercluso all'interno della particella 72.

L'immobile ha un buono stato manutentivo sia all'interno che all'esterno ed è adibito a



deposito (All.H – Documentazione fotografica). L'edificio all'interno è caratterizzato da un ampio spazio a tutta altezza voltato a botte (altezza media 5,20 m) e da un piccolo vano chiuso di circa 3,00 m di altezza ad uso ufficio. Il capannone è dotato di un unico accesso provvisto di un grosso portone metallico, e non vi sono altre aperture, porte e/o finestre. La struttura portante è in blocchetti prefabbricati in cls e pilastri in c.a., con copertura in capriate in ferro e pannelli prefabbricati, come si evince altresì dalla documentazione tecnica reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici; l'intonaco interno ed esterno delle pareti è di colore chiaro; il pavimento in battuto di cemento. In seguito al rilievo metrico dell'edificio e sulla scorta del confronto tra quanto rilevato e quanto riportato nella planimetria catastale, si denota la corrispondenza metrica e planimetrica. (All. D.1 –Visura catastale storica *IMMOBILE A*).

IMMOBILE B:

L'ingresso alla particella 72 è contraddistinto da un cancello metallico, posizionato sulla strada comunale. La particella 72 risulta dotata di una recinzione metallica parzialmente divelta in diversi tratti, fatta eccezione per il confine lungo la strada dove la recinzione è in discreto stato manutentivo. Dall'estratto di mappa catastale, *l'IMMOBILE B* risulta confinare con le particelle 71, 73, 93, 84 e con il Fosso della Lampia. Per quanto riguarda i confini con le particelle 93 e 84 e con il Fosso della Lampia, essi sono riconoscibili seppur la recinzione è caduta in più tratti; per quanto riguarda il confine con la particella 71, non sono presenti delimitazioni e/o recinzioni di alcun tipo a separazione tra i due terreni. In fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un pozzo recintato che, in base a quanto riscontrato nella mappa "Catasto con Ortofoto" (All. F.3) estratta dallo Sportello telematico unificato della Provincia di Foggia-consultazione cartografica, dovrebbe insistere interamente sulla particella 71. Tuttavia, a causa dell'assenza di perimetrazioni non è stato possibile accertarlo con precisione. Lo stato di conservazione generale del terreno è accettabile, non vi sono coltivazioni di nessun genere e l'area, in alcuni punti in corrispondenza del perimetro, è occupata da rovi e vegetazione infestante (All.H – Documentazione fotografica).

Quesito n.4:

In riferimento al bene identificato come 'IMMOBILE A', esso appartiene alla categoria catastale D/8 "*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*", pertanto, ai fini della stima, si considereranno le seguenti condizioni.

Per valore di mercato dell'immobile si intende il suo più probabile prezzo di trasferimento in una libera compravendita. Il metodo adottato è il **comparativo** basato *sul raffronto fra il bene oggetto di stima e altri simili*, offerti sul mercato locale; nello specifico si adopera il procedimento **sintetico per valori unitari**, al fine di colmare la



scarsità di beni simili presenti sul mercato; tale valore unitario di confronto è la superficie espressa in mq. La stima è rivolta ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Più in particolare si terrà conto della situazione urbanistica, della qualificazione ambientale ed infrastrutturale, delle condizioni di conservazione, delle tipologie e delle superfici.

Il CTU, dopo aver condotto ricerche di mercato ha constatato che:

- presso le agenzie immobiliari di zona non vi sono beni simili nel mercato locale. Non sono state infatti riscontrati immobili simili in vendita ad oggi;
- il Borsino Immobiliare riporta valori massimi, minimi e medi per la categoria di immobile in oggetto (All.I), ovvero "Capannoni tipici: Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole";
- non sono disponibili quotazioni da parte dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per destinazione d'uso magazzino;

Inoltre, per quanto riguarda il terreno ("IMMOBILE B"), si è constatato che esso non avrebbe appetibilità sul mercato venduto separatamente e, anche se venduto in abbinamento al capannone ("IMMOBILE A"), non determinerebbe un significativo incremento del valore medio di mercato del solo capannone, in quanto:

- vi è scarsissima dinamicità del mercato di riferimento (beni a destinazione artigianale), poiché il settore artigianale non è il settore prevalente dell'economia della zona di riferimento;
- il terreno ("IMMOBILE B") è interrotto in posizione quasi baricentrica dal capannone ("IMMOBILE A"), al quale si accede attraverso il piccolo percorso che arriva dalla strada. La posizione del capannone causa pertanto una sorta di spaccatura del terreno;
- il terreno ("IMMOBILE B") in base a quanto riportato negli elaborati del P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale), ricade all'interno della zona sottoposta a vincolo idrogeologico per il 42,9%, e risulta essere attraversato da corsi d'acqua per cui è necessario osservare una fascia di rispetto di 150 m (All.J.3) oltre alle altre prescrizioni particolari di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.T.R. art. 46. Alla luce di queste particolari condizioni di natura urbanistica non è possibile sfruttare l'edificabilità del terreno, secondo quanto indicato nel Certificato di destinazione urbanistica (All.J.2) rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici.



In considerazione delle motivazioni sopra esposte si ritiene congruo adottare il valore medio di mercato unitario riscontrato sul Borsino Immobiliare (All.I) pari 338,00 €/mq, opportunamente arrotondato al fine di tenere in considerazione la presenza del terreno circostante, ovvero dell'“IMMOBILE B”. Alla luce di quanto sin ora esposto si ritiene congruo applicare il seguente valore di mercato:

IMMOBILE A + IMMOBILE B:

(1) Valore di mercato al mq = 350,00 €/mq

(2) Superficie commerciale vendibile = 398,00 mq

Valore di mercato complessivo = (1) x (2) = 350,00 €/mq x 398,00mq = 139.300,00 €

Adeguamenti e correzioni della stima:

- Sulla base del sopralluogo effettuato presso l'immobile, considerando che lo stesso versa in un buono stato manutentivo, si ritiene di applicare una riduzione del valore di mercato pari al 3%; ciò al fine di tener conto: a) dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; b) dell'impossibilità di reperire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 37/2008; c) dell'assenza della recinzione di confine con la particella n.71 che comporta la necessità di ricostruire la recinzione stessa caduta, avvalendosi altresì di un preciso rilievo topografico per individuare la posizione esatta dei confini della particella n.72. Detti eventuali costi di adeguamento saranno a carico esclusivo dell'acquirente;
- Non si evince la presenza di rifiuti tossici o nocivi, quindi non vi è necessità di operazioni di bonifica;
- Non si rileva l'esistenza di vincoli e oneri giuridici, attinenti l'immobile in esame, ad esclusione del pignoramento oggetto del presente procedimento.

Riduzione per assenza di garanzia di vizi del bene, per mancanza conformità impianti e oneri di adeguamento rispetto alla collocazione della recinzione di confine, pari al 3%	€ 4.179,00
<u>Sommano</u>	€ 4.179,00

Prezzo base (IMMOBILE A+ IMMOBILE B) = Valore di mercato – adeguamenti e correzioni =

€ (139.300,00 - 4.179,00) = **€ 135.121,00** (Euro centotrentacinquemilacentoventuno/00)

Quesito n.4-bis:

In sede di sopralluogo si è riscontrata la corrispondenza tra quanto rilevato e quanto riportato nelle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio.

Per il calcolo del valore di mercato del bene pignorato *IMMOBILE A*, ci si è riferiti, al Manuale della banca dati delle quotazioni dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare),



che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili. L'immobile di stima è compreso nella categoria D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", e la tipologia è assimilabile a quella del Capannone tipico ubicato in una struttura isolata. La sua superficie commerciale è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- o della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- o della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, giardini) e/o di pertinenze esclusive;

La misurazione della superficie considera:

- *Vani principali e accessori diretti*

La superficie dell'unità principale è stata determinata misurando la superficie di ogni vano al lordo delle murature interne ed esterne. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre gli eventuali muri in comunione tra due diverse proprietà sono stati considerati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

- *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata, nella misura del 50% nel caso in cui le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, e nella misura del 25% nel caso in cui non siano comunicanti.

Di seguito si definisce:

Superficie netta: si intende la superficie calpestabile, quindi al netto dei muri esterni e interni;

Superficie commerciale vendibile: si intende la superficie calcolata come sopra.

IMMOBILE A - Stato di consistenza rilevato:

	<u>Destinazione</u>	<u>Sup. netta</u>	<u>Altezza media</u> interna	<u>Coefficiente</u>	<u>Sup. Commerciale</u>
1	Spazio magazzino	Mq 346,23	Mt 5,20	1,00	
2	Ufficio	Mq 11,94	Mt 5,20	1,00	
TOTALE INTERNO					Mq 382,78
6	Corte esterna	Mq 161,49		0,10	Mq 16,15

Si considera la Superficie commerciale vendibile arrotondata pari a **mq 398,00**.



Per quanto riguarda l'**IMMOBILE B**, Fg.24, p.IIa72, sulla visura catastale è riportata la coltura di qualità SEMINATIVO classe 3 per ha 0 96 43. Tuttavia in sede di sopralluogo si è riscontrato che il terreno non è utilizzato ad uso seminativo, non vi è infatti alcuna coltura, invece è presente erba infestante e vegetazione spontanea. Di fatto il terreno viene utilizzato come pertinenza esterna a servizio del capannone ad uso magazzino. Stante quanto sopra, la superficie totale vendibile risulta pari a **ha 0.96.43**.

Quesito n.5:

Il compendio pignorato è costituito da n.1 Capannone uso magazzino/deposito di categoria catastale D/8 e da n.1 appezzamento di terreno che circonda il fabbricato privo di colture.

Pur essendo i beni individuati catastalmente con particelle distinte, si ritiene non essere opportuno separarli per la vendita, in quanto:

- non è applicabile, nel caso specifico, il principio della comoda separabilità;
- non è economicamente conveniente vendere i beni separatamente a causa: a) della mancanza di un mercato di riferimento dinamico sia per i capannoni uso magazzino, sia per il terreno; b) della particolare situazione urbanistica che interessa il terreno;
- della mancanza di accesso diretto su strada del capannone (**IMMOBILE A**), pertanto ciò comporterebbe la necessità di istituire eventualmente una servitù di passaggio.

I beni oggetto della presente relazione non rientrano nel caso di "*pignoramento di bene indiviso*", infatti è stata pignorata l'intera quota della proprietà, pertanto gli **immobili verranno venduti per l'intera proprietà 1/1**.

Quesito n.6:

La scrivente, data la localizzazione e la consistenza dei beni interessati dal pignoramento, ha ritenuto opportuno procedere con la formazione di un lotto unico **LOTTO 1**, coincidente con l'intero compendio pignorato costituito da n.1 Fabbricato uso magazzino/deposito di categoria catastale D/8 e da n.1 appezzamento di terreno che circonda il fabbricato privo di colture, come di seguito ubicati e composti:

(IMMOBILE A)

Ubicazione: **Fabbricato uso magazzino/deposito** di un piano unico, ubicato nel Comune di Peschici (FG) alla località Cutino di Suvaio, L'immobile ha accesso dalla strada attraverso un percorso che attraversa il terreno circostante il fabbricato individuato al fg.24, p.IIa72 (**IMMOBILE B**).

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Fabbricati del Comune di Peschici (FG)



al **Foglio 24, particella 73, subalterno 1**, Categoria D/8, Rendita Euro 3.062,40 – località Cutino di Suvaio snc, piano T.

Intestati: Proprietà per 1/1
(All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: L'immobile ha una superficie netta interna rilevata di circa mq 358 oltre alla superficie omogeneizzata della corte esterna di pertinenza. La superficie catastale calcolata è di circa 398,00 mq.

(IMMOBILE B)

Ubicazione: **Terreno** ubicato nel Comune di Peschici (FG) in località Cutino di Suvaio, raggiungibile da un percorso interno che si dirama dalla SS89. Il terreno si estende su un leggero pendio ed è pianeggiante.

Dati catastali: Il bene è individuato nel Catasto Terreni del Comune di Peschici (FG) al **Foglio 24, particella 72**, di coltura di qualità Seminativo di classe 3;

Intestati: Proprietà per 1/1
(All.D – Visura catastale storica).

Consistenza: SEMINATIVO ha 0.96.43

Il fondo ha forma irregolare e confina con strada comunale su cui vi è l'accesso, altre proprietà (p.lle 71-73-93-84) e con il Fosso della Lampia. Il terreno, irrigato, per lo più argilloso, ha andamento collinare con pendio leggero. All'interno di detta particella ricade quasi interamente un bacino artificiale d'acqua di cui non è stato possibile reperire informazioni più specifiche.

Prezzo base LOTTO 1: € 135.121,00 (Euro centotrentacinquemilacentoventuno/00)

Quesito n.7:

Alla data del sopralluogo, entrambi gli immobili risultavano nella disponibilità del debitore che li utilizza per la propria attività. Per quanto riguarda le utenze è presente unicamente il contratto di energia elettrica.

Quesito n.8:

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni

Non risultano essere presenti altre domande giudiziali e trascrizioni gravanti sui beni oggetto della presente esecuzione e pignorati, oltre quelle indicate innanzi.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte non sono stati riscontrati atti di asservimento

Esistenza di diritti reali



- Autorizzazione edilizia n.138 del 28/11/2000 rilasciata in qualità di procuratore in nome e per conto del sig. per “interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria al capannone industriale”;
- Certificato di idoneità statica n.7895 del 16/05/2001;
- Nulla osta paesaggistico n.35 del 25/09/2002 in virtù dell’istanza di sanatoria prot.n.2312 del 28/03/1986;
- Permesso di costruire in condono ai sensi della legge 47/85 n.125 del 13/06/2007, per la “realizzazione di un immobile adibito ad attività artigianale”, rilasciato al sig.

In merito al Terreno (*IMMOBILE B*), dalle ricerche è risultato che entrambe la particella ricade nella maglia urbanistica denominata ‘**Zona Artigianale con rispetto stradale**’ in base al Programma di Fabbricazione con annesso Regolamento Edilizio vigente, in vigore dal 6 settembre 1976. Le prescrizioni inerenti la *Zona Artigianale* prevedono costruzioni adibite esclusivamente ad attività professionali e artigianali; l’edificazione avviene tramite piano di lottizzazione convenzionato con indice di costruzione pari a 1,5 mc/mq. Per quanto riguarda le prescrizioni della *Zona di Rispetto stradale*, invece, lo strumento urbanistico vieta l’edificazione di qualsiasi costruzione, ad eccezione di case cantoniere, stazioni di servizio, distributori di carburanti, cabine elettriche, reti idriche e fognanti, pozzi, metanodotti; non sono consentiti motel e impianti commerciali (All.J.2 – Certificato di destinazione urbanistica). Dal Sistema Informativo Territoriale della Provincia di Foggia è stata prodotta interrogazione urbanistica relativamente ai vincoli paesaggistici, pertanto la particella pignorata (Fg.24, p.IIa 72) ricadente nel Comune G487 rientra per il PPTR al 100% in *Ambito paesaggistico Gargano - Schede degli Ambiti e delle Figure Paesaggistiche (Artt: Ambito 1) (Pg: 41-48)* – COMUNE PESCHICI - Gargano - La foresta umbra - Intersezione completa pari al 100% dell’area *Schede degli Ambiti e delle Figure Paesaggistiche (Artt: Figura 3) (Pg: 5, 6)* – VINCOLI PAESAGGISTICI PAE0029 - Intersezione completa pari al 100% dell’area - *Schede vincoli paesaggistici (Artt: Vincolo 12) (Pg: 12)* – BP-IMMOBILI E AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO – PAE0029 - Intersezione completa pari al 100% dell’area *Norme Tecniche Attuative al PPTR (Art. 79) (Pg.61,62); BP – FIUMI, TORRENTI E CORSI D’ACQUA ISCRITTI NEGLI ELENCHI DELLE ACQUE PUBBLICHE (150m) - Intersezione completa pari al 100% dell’area Norme Tecniche Attuative al PPTR (Art. 46) (Pg.33-35); UCP - AREE SOGGETTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO - Aree soggette a vincolo idrogeologico - Intersezione completa pari al 42,9% dell’area (All.J.3 – Interrogazione Urbanistica e allegati al PPTR).* I fondi risultano conformi agli strumenti urbanistici vigenti per la loro destinazione d’uso.



Quesito n.11:

Verifica della sussistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica:

Per quanto concerne il Capannone uso magazzino/deposito (*IMMOBILE A*), esso non è soggetto alla redazione dell'APE in quanto rientrante nei casi di esclusione come previsto dal DM 26 giugno 2015 – Appendice A.

Per quanto riguarda il terreno (*IMMOBILE B*), il quesito non si applica per la natura stessa del bene.

c) Accertamento dell'epoca di costruzione:

Relativamente al magazzino (*IMMOBILE A*) è stata reperita Domanda di Sanatoria prot.n.2312 del 28/03/1986, per opere realizzate intorno alla metà degli anni 70.

d) Verifica del rispetto delle norme edilizie:

Vista la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Peschici, considerato la Domanda di Sanatoria prot.n.2312 del 28/03/1986, il relativo nulla osta paesaggistico rilasciato in data 25/09/2002 n.35, e il certificato di idoneità statica n.7895 del 16/05/2001, si riscontra la corrispondenza tra quanto realizzato e quanto assentito.

e) Descrizione delle opere abusive, ove presenti:

Il capannone è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria prot.n.2312 del 28/03/1986 per la regolarizzazione delle opere realizzate in violazione; pertanto non risultano esservi opere abusive.

f) Accertamento della proprietà del suolo nel caso di edilizia convenzionata:

I beni staggiti non ricadono nel caso di specie non trattandosi di edilizia convenzionata.

Quesito n.12:

I beni staggiti non ricadono nel caso di specie.

D - TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNICO

Tipologia	
<i>IMMOBILE A</i>	Capannone uso magazzino/deposito
<i>IMMOBILE B</i>	Terreno in zona artigianale
Descrizione sommaria	Capannone e terreno circostante ubicati nel Comune di Peschici (FG),
Comune di ubicazione	Peschici (FG)
Indirizzo	Località Cutino di Suvaio
Confini	
<i>IMMOBILE A</i>	L'immobile confina con particella 72



<u>IMMOBILE B</u>	L'immobile confina con particelle 71-73-84-93 e con Fosso della Lampia
Estensione	
<u>IMMOBILE A</u>	Capannone uso magazzino di superficie catastale calcolata 398 mq compreso corte esterna
<u>IMMOBILE B</u>	ha 0 96 43
Dati Catastali	
<u>IMMOBILE A</u>	Foglio 24, particella 73, sub 1 Categoria D/8, Rendita Euro 3.062,40
<u>IMMOBILE B</u>	Foglio 24, particella 72 , Qualità Seminativo classe 3 (Ha 0.96.43), Reddito Dominicale Euro 32,37 e Reddito Agrario Euro 22,41
Attuali proprietari	proprietario per 1/1
Titolo di provenienza	<p>Atto di compravendita trascritto il 08/10/2010 ai nn. 8271/6164 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera, a favore di</p> <p style="text-align: right;">il quale ha</p> <p>venduto i beni suddetti IMMOBILE A e IMMOBILE B, in forza di atto a rogito del notaio</p> <p style="text-align: center;">del 23/09/2010, rep.nn.18079/8040;</p> <p>Atto di compravendita trascritto il 21/04/2073 ai nn. 10499/303664, a favore di</p> <p style="text-align: right;">, la quale ha venduto il terreno IMMOBILE B (già fg.24, p.lla 72 e 73 entrambe ex 47), in forza di atto a rogito del</p> <p>19/04/2073;</p> <p><u>Precisazioni: sul terreno è stata</u> <u>effettuata da</u> : <u>successiva</u> <u>affrancazione dei canoni censi e altre</u> <u>prestazioni perpetue del 18/03/2010 del</u> <u>rep.36 trascritta il</u> <u>25/03/2010 ai nn.2576/1929. N.B. Risulta</u> <u>ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE N.5746/716 del</u></p>



	15/07/2010 derivante da affrancazione diritto di livello del 29/04/2010 del Comune di Peschici rep.263;
Stato di comproprietà	debitore proprietario per 1/1
Iscrizioni e trascrizioni	Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento iscritta in data 10/11/2010 ai nn.9207/1368 di formalità, a favore di con sede a quale creditore ipotecario, contro quale debitore ipotecario. Capitale euro 300.000,00, ipoteca euro 600.000,00 durata 9 anni 11 mesi; Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 19/05/2021 ai nn.4313/3708 a favore di contro , in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 14/04/2021 Rep.n.1354.
Stato di occupazione	Occupato
Regolarità edilizio-urbanistica	Conforme alla destinazione urbanistica
Conformità catastale	Conforme alla mappa catastale estratta
Abitabilità	---
Valore a base d'asta	€ 135.121,00 (Euro centotrentacinquemilacentoventuno/00)

La sottoscritta CTU, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine dattiloscritte e di n. 16 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto; ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Ispezioni ipotecarie aggiornate
- Allegato C:
- Allegato D: Visura catastale storica

D.1: Visura catastale storica *IMMOBILE A*;



- D.2: Visura catastale storica *IMMOBILE B*;
- Allegato E: Planimetria catastale;
 - E.1: Planimetria catastale *IMMOBILE A*;
 - E.2: Mappa catastale *IMMOBILE B*;
- Allegato F: Altre mappe
 - F.1: Ortofoto *IMMOBILE A-B*;
 - F.2: Catasto *IMMOBILE A-B*;
 - F.3: Catasto con ortofoto *IMMOBILE A-B*;
- Allegato G: Rilievo dello stato di fatto;
 - G.1: Rilievo dello stato di fatto *IMMOBILE A*;
- Allegato H: Rilievo fotografico;
- Allegato I: Estratto quotazioni immobiliari: Borsino Immobiliare;
- Allegato J: Documentazione tecnica;
 - J.1: Regolarità tecnico urbanistica *IMMOBILE A*
Domanda di sanatoria prot.n.2312 del 28/03/1986
Autorizzazione edilizia n.138 del 28/11/2000
Certificato di idoneità statica n.7895 del 16/05/2001
Nulla osta paesaggistico n.35 del 25/09/2002
Permesso di costruire in condono n.125 del 13/06/2007
 - J.2: Certificato destinazione urbanistica *IMMOBILE B*
 - J.3: Interrogazione urbanistica e allegati PPTR

Con osservanza

Vieste, 20/07/2022

Il CTU
Arch. Maddalena Rollo

