

**N.122/2012 R.G.ES.**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Es. dott.ssa Valeria la Battaglia**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE promossa da:**



**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Consulente Tecnico di Ufficio: Geom. Antonio Tomasicchio**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Dott.ssa Valeria la Battaglia**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Ill.mo Sig. Giudice Es.  
Dott.ssa Valeria la Battaglia

In adempimento all'incarico ricevuto, in qualità di C.T.U., nel corso dell'udienza del 21 novembre 2012, dopo aver prestato il giuramento di rito, il sottoscritto Geom. Antonio Tomasicchio, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Foggia al n. 2362, dopo un accurato esame della documentazione esistente nel fascicolo di Ufficio e di quella richiesta presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, dopo aver effettuato un attento accertamento dello stato dei luoghi, documentato dagli elaborati fotografici e di quanto ritenuto utile ai fini dell'espletamento dell'incarico, redige la presente relazione tecnica di stima, rispondendo ai sottoelencati quesiti posti dal Sig. Giudice dell'esecuzione.

## QUESITI

1)- controllare preliminarmente 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;

1 bis)- ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulle base della documentazione già in atti;

2)- identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

3)- sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;

4)- stima dei beni, in base al loro 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 sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici;

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

6)- individuazione dello stato di possesso dei beni, 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;

7)- accertare l'esistenza di eventuali formalità, vincoli ed oneri, anche

*di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico artistico;*

*8)- accertare l'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*9)- verificare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché l'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

*10)- verificare, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione 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.*

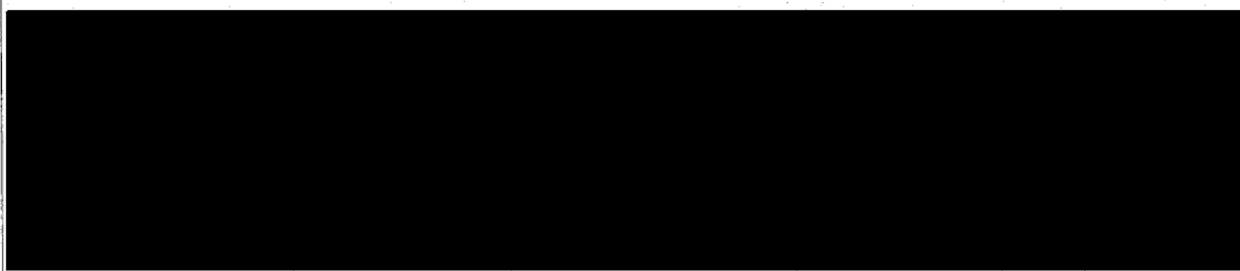
## **PREMESSA**

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 27 febbraio 2012 ai numeri 4439 di Registro Generale e 3481 di Registro Particolare, [REDACTED] appartamento sito nel Comune di Bovino (Prov. di Foggia), alla Via del Cinema, n. 5, posto al primo piano, composto di 9,5 vani catastali, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bovino al Foglio 34, particella 1124, sub. 1, [REDACTED]

### DOCUMENTAZIONE IN ATTI-Art. 567-comma 2-c.p.c. (Quesito n.1)

Dalla documentazione in atti, comprendente anche la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567, comma 2, del c.p.c., il sottoscritto, vagliando puntualmente le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari contenute nella sopraindicata certificazione, ha potuto verificare che l'elenco dei documenti, riportati nell'atto notarile e relativi ai vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, risulta completo e idoneo in ogni sua parte.

Sulla base dei documenti in atti e acquisiti nel corso delle operazioni peritali, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

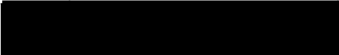


### PROVENIENZA (Quesito n. 1 bis)





### IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI (Quesito n. 2)

L'immobile oggetto del pignoramento è sito nel Comune di Bovino (Prov. di Foggia) alla Via F. Rossomandi, n. 5 (già Via Cinema), piano primo. Confina a Nord con la succitata Via F. Rossomandi, ad Est con Via Maraschiello, a Sud con Via M. Croce ed ad Ovest con proprietà 

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – N.C.E.U. del Comune di Bovino, l'unità immobiliare in parola è così riportata: **Foglio 34, particella 1124, sub. 1, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 9,5 vani, Rendita € 1.079,39, Via Cinema, n.5, Piano 1.**

Attualmente l'immobile è ubicato in Via F. Rossomandi, n. 5, e non Via Cinema, n. 5, per una variazione toponomastica, autorizzata dal Comune di Bovino, avvenuta con deliberazione di Giunta Municipale n. 79 del 17 giugno 1960.

### DESCRIZIONE DEL BENE (Quesito n. 3)

L'immobile, oggetto del pignoramento, come già identificato, è sito nel Comune di Bovino, alla Via F. Rossomandi, n. 5 (ex Via Cinema). Come si rileva dalla planimetria catastale allegata, vi si accede dal portone di ingresso collocato al piano terra, e tramite una

scala interna si arriva al primo ed al secondo piano. Detta scala è al servizio esclusivo dell'appartamento in questione e si compone di due rampe. Si può accedere all'interno dell'immobile tramite una porta di ingresso sita di fronte alla scala; oppure anche da due porte laterali: quella alla sinistra del pianerottolo dà accesso alla cucina, mentre quella alla destra dello stesso dà accesso ad un disimpegno. L'immobile periziato è costituito da un ingresso, dal quale si accede, sul suo lato sinistro, dapprima alla cucina; poi ad un piccolo bagno; ed infine alla camera da pranzo e ad un ripostiglio. Sempre dal prefato ingresso, di fronte si accede alle tre camere da letto. Sul suo lato destro, infine, si accede al soggiorno, alla terrazza a livello, e, tramite un piccolo disimpegno, ad un bagno ed un piccolo vano di servizio. Fanno parte dell'unità immobiliare, come si evince dalla planimetria catastale allegata e dalla documentazione fotografica, sia due locali sottotetto, ubicati al secondo piano, non abitabili ed allo stato rustico, sia due terrazze a livello. La loro distribuzione interna è più o meno funzionale, e tutti i vani sono dotati di balconi o finestre. Gli infissi esterni ed interni sono di varie tipologie, ma sempre in legno o in legno e vetri. I pavimenti ed i rivestimenti di cucina e bagni sono in ceramica monocottura di diverse tipologie, mentre la pavimentazione delle terrazze è in marmette di tipo commerciale. L'impianto elettrico e quello idrico sono vetusti, ma abbastanza funzionanti ed adeguati alla normativa vigente; l'impianto di riscaldamento è costituito da una caldaia a gas metano. L'immobile ha una superficie netta di mq. 151,07 ed una superficie lorda di mq. 172,80; la terrazza al livello del primo piano è di mq. 17,00; il sottotetto a sinistra salendo è di mq. 58,80; il sottotetto a destra salendo è di mq. 60,80; le due terrazze poste al secondo piano sono rispettivamente, a sinistra salendo di

mq. 17,80, e a destra salendo di mq. 16,00. I tre balconi hanno una superficie complessiva di mq. 3,60.

L'accesso ai luoghi di causa del 15 gennaio 2013 ha consentito di riscontrare una sostanziale rispondenza tra i locali visionati e la relativa planimetria catastale.

Per quanto riguarda lo stato manutentivo, funzionale e conservativo dell'immobile di tipo abitazione civile, esso può considerarsi, per le sue strutture murarie e per lo stato di conservazione delle finiture, normale.

#### **CRITERI DI STIMA (Quesito n. 4)**

Dovendo determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si ritiene di eseguire la stima sintetica o di paragone che è da considerarsi la più attendibile, o meglio, la più realistica, poiché, prende a base il potere di vendita, oggi, in funzione dell'andamento del mercato e quindi della domanda e dell'offerta.

Si è, perciò, verificato attentamente l'immobile urbano in esame e, in un contesto più ampio, il luogo dove è sito, esaminando, altresì, per quanto possibile, ogni altra condizione capace di influire sulla determinazione del valore capitale.

Si è, inoltre, ritenuto opportuno fare riferimento ai dati pubblicati dall'OMI (Agenzia del Territorio – Banca dati delle quotazioni immobiliari – secondo semestre 2012).

Ed è a conclusione di tutte le citate considerazioni, e delle indagini esperite, che si è potuto determinare il più probabile prezzo di vendita del bene, oggetto della presente stima, in **€ 750,00 (dico euro settecentocinquanta/00)/mq.**



Pertanto, assumendo € 750,00/mq. come prezzo di riferimento, si ottiene:

DESTINAZIONE	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.
Appartamento per Civile abitazione	mq. 172,80	1	mq. 172,80
Sottotetto	mq. 119,60	¼	mq. 29,90
Terrazze	mq. 50,80	¼	mq. 12,70
Balconi	mq. 3,60	¼	mq. 0,90

**Totale Sup. Comm. mq. 216,30**

Valore dell'immobile, oggetto della presente relazione tecnica:

**SUPERFICIE LORDA mq. 216,30 x € 750,00/mq. = € 162.225,00 (dico euro centosessantaduemiladuecentoventicinque/00)**

Il pignoramento, oggetto della presente relazione, interessa, però, solo ed esclusivamente la quota di proprietà del [REDACTED] che corrisponde ad un ¼ dell'intero immobile.

Pertanto, la succitata quota di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] risulta quantizzata:

-Valore dell'intero immobile € 162.225,00/1/4 = € 40.556,25

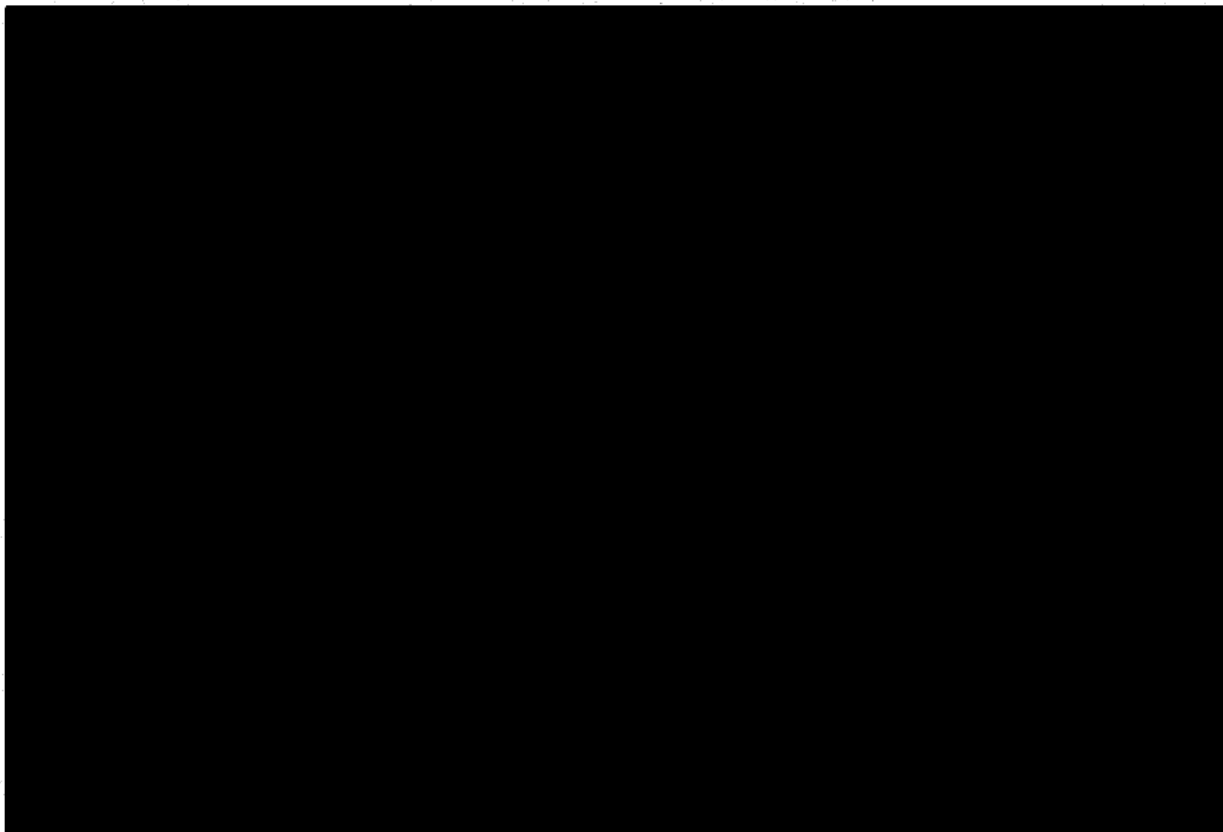
**Valore della quota [REDACTED], oggetto del presente pignoramento, ammonta a € 40.556,25(dico euro quarantamilacinquecentocinquantasei/25).**

### **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI (Quesito n. 5)**

Il bene pignorato è vendibile come proprietà unica, in un solo lotto, anche per le sue caratteristiche tipologiche e funzionali, e

pertanto nella fattispecie non si configura alcun tipo di lottizzazione e frazionamento.

**INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO (Quesito n. 6)**



**FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE (Quesito n. 7)**

Non esistono formalità, vincoli e simili, gravanti sull'immobile, che resteranno a carico dell'acquirente.

**FORMALITA', VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI (Quesito n. 8)**

Non esistono formalità, vincoli e simili, gravanti sull'immobile, che resteranno non opponibili all'acquirente.

**VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA (Quesito n. 9)**



Il fabbricato è stato costruito precedentemente al 1° settembre 1967, e precisamente negli anni quaranta; sulla scorta della vigente normativa urbanistica, in relazione ai permessi di costruire, i riferimenti risultano necessari solo per fabbricati edificati dopo tale data. Le planimetrie catastali sono comunque conformi all'attuale distribuzione interna dell'unità immobiliare.

Da indagini esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bovino, l'unità immobiliare risulta essere inserita nel P.R.G. vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 2198 del 18/05/1995, nella Zona Omogenea B – Zona totalmente edificata.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA (Quesito n. 10)**

L'immobile, attualmente, è sprovvisto di certificazione energetica, per cui il sottoscritto consulente ha provveduto alla sua redazione, allegandone copia alla presente relazione. L'attestato è stato redatto con procedura TerMus di ACCA software S.p.a., ed è stata seguita, come metodo di riferimento nazionale, la certificazione energetica per gli edifici residenziali, secondo la metodologia di calcolo semplificata, riportata all'interno delle norme tecniche UNI TS 11300.

### **CONCLUSIONI**

Diritti pari ad  $\frac{1}{4}$  di un appartamento di tipo civile, sito nel Comune di Bovino alla Via F. Rossomandi, n. 5 (ex Via Cinema), piano primo, composto da ingresso, cucina, bagno, W.C., camera da pranzo, tre camere da letto, salone, disimpegno, piccolo vano di servizio, una terrazza a livello del piano primo, due terrazze a livello del piano secondo e due sottotetti non abitabili, avente una

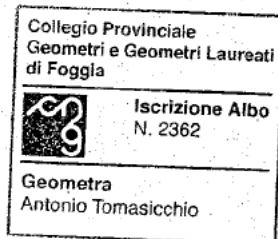
superficie commerciale complessiva di mq. 216,30 e censito presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – N.C.E.U. al Foglio 34, particella 1124, sub 1, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 9,5 vani, Rendita € 1.079,39, Via F. Rossomandi, n. 5, piano primo.

VALORE DELLA QUOTA PARI AD ¼ DELL'INTERO IMMOBILE,  
OGGETTO DEL  
PIGNORAMENTO, AMMONTA AD € 40.556,25 (dico euro  
quarantamilacinquecentocinquantasei/25).

Tanto, sperando di aver adempiuto fedelmente all'incarico ricevuto.

Foggia, 14 marzo 2013

Il Consulente Tecnico di Ufficio



Geom. Antonio Tomasicchio

*Antonio Tomasicchio*

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

UFFICIO \_\_\_\_\_ 21 MAR. 2013

DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL \_\_\_\_\_



Il Direttore Amministrativo  
D.ssa Angela Maria Pastore

**N.122/2012 R.G.ES.**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Es. dott.ssa Valeria la Battaglia**

**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE promossa da:**

**CHIARIMENTI ALLA**

**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

**Consulente Tecnico di Ufficio: Geom. Antonio Tomasicchio**

**N.122/2012 R.G.Es.**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**Giudice Dott.ssa Valeria la Battaglia**

**CHIARIMENTI ALLA**  
**RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

Ill.mo Sig. Giudice Es.  
Dott.ssa Valeria la Battaglia

**PREMESSA**

Con verbale d'udienza del 21 novembre 2012, la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Antonio Tomasicchio C.T.U. nella procedura di espropriazione immobiliare n. 122/2012 R.G.Es.,

Il sottoscritto in data 21 marzo 2013 ha depositato, presso la cancelleria delle espropriazioni immobiliari, la relativa Consulenza Tecnica d'Ufficio.

In data 24 aprile 2013, il sottoscritto C.T.U. riceveva, tramite e-mail, *"Note autorizzate alla Ctu ex art.173 bis disp. Att. C.p.c."* da parte dell'Avv. Patrizia PIEPOLI.

Nelle suddette note, l'Avv. Patrizia PIEPOLI, in riferimento alla perizia di stima, produceva osservazioni riguardanti:

- Ubicazione dell'immobile.
- Determinazione della superficie commerciale dei sottotetto.
- Criteri di stima.

Il sottoscritto C.T.U., dopo un'attenta analisi degli elementi raccolti, ha proceduto alla stesura della presente relazione integrativa, rispondendo alle note autorizzate dell'Avv. PIEPOLI Patrizia ed al quesito avente ad oggetto: *"la comoda divisibilità in natura dell'immobile staggito, con la prospettazione degli eventuali costi, pur se possibile con prospettazione di differenti soluzioni"*, formulato a verbale e posto dal G.E.

### **UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Come già descritto nella relazione di stima, l'immobile, oggetto del pignoramento, è sito nel Comune di Bovino, alla Via F. Rossomandi, n.5 (ex Via Cinema).

L'appartamento periziato fa parte di una zona totalmente edificata, come risulta dal Piano Regolatore Generale vigente, a ridosso del Centro Storico e in zona centrale. La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria; è servita dai principali collegamenti pubblici urbani ed extra urbani, dalla quale sono facilmente raggiungibili: farmacia, spazi verdi, municipio, negozi al dettaglio e supermercati.

## DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEI SOTTOTETTI

Come risulta dalla relazione depositata e come accertato durante il sopralluogo in data 15/01/2013, dell'unità immobiliare, oggetto della procedura, fanno parte due locali sottotetto, ubicati al secondo piano, non abitabili ed allo stato rustico, con una superficie di mq. 58,80 quello ubicato a sinistra salendo e di mq.60,80 quello ubicato a destra salendo.

Come si evince dalla documentazione fotografica, allegata alla relazione depositata, i due locali sottotetto, a parere del sottoscritto, possono essere considerati non abitabili in quanto l'altezza in corrispondenza delle gronde è di appena cm. 20 e quella alla linea di colmo è m. 2,20. Per cui si desume che il piano sottotetto, composto dai due locali, non è praticabile, se non per alcuni metri quadrati.

Inoltre la non abitabilità dei due sottotetti è dovuta anche alla presenza di alcune capriate in legno, che non danno la possibilità di usufruire di un comodo impiego dei locali.

### CRITERI DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alla stima del bene pignorato con il metodo della stima sintetica o di paragone, la quale meglio si adatta alla tipologia dell'immobile oggetto di causa. A tal fine ha acquisito informazioni su compravendite di immobili simili avvenute nella zona. Tali informazioni sono state reperite sia presso il borsino immobile, sia presso agenzie immobiliari operanti sul territorio, sia attraverso l'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare). Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario per



abitazioni in appartamento variabili da €/mq. 600,00 a €/mq. 850,00.

Lo scrivente C.T.U., alla luce di tutte le considerazioni estrinseche ed intrinseche dell'immobile pignorato, ha valutato in €/mq. 750,00 il più probabile valore di mercato unitario, con l'adozione di alcuni coefficienti moltiplicatori k per il ragguaglio delle superfici non residenziali, di seguito specificati:

- Per terrazzi, sottotetti non abitabili e balconi  $k = 0,25$

Da notizie acquisite dalle varie agenzie immobiliari e da compravendite di immobili simili, ubicati nella stessa zona, avvenute negli ultimi mesi e dall'ultimo aggiornamento dell'OMI, il sottoscritto ha ritenuto di aggiornare il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione in funzione dell'ultimo e aggiornato andamento del mercato, che presenta un aumento di richieste, da parte in modo particolare di turisti, di immobili sia in centro storico che a ridosso dello stesso.

Pertanto, per le ragioni immediatamente su esposte, il sottoscritto C.T.U. ritiene di dover rideterminare il più probabile prezzo aggiornato di vendita dell'immobile, oggetto della presente relazione, in €/mq. 1.250,00 (dico euro milleduecentocinquanta/00)/mq.

Rideterminando e assumendo come prezzo di riferimento €/mq. 1.250,00 si ottiene il valore aggiornato dell'immobile:

Superficie Commerciale mq. 216,30 x €/mq. 1.250,00=

€ 270.375,00 (dico duecentosettantamilatrecentosettantacinque).

Valore della quota [redacted] oggetto del presente pignoramento, ammonta a € 67.593,75 (dico euro sessantasettemilacinquecentonovantatre/75).

[redacted]

Come già riportato nella relazione di stima, redatta dal sottoscritto C.T.U., l'immobile oggetto del pignoramento è vendibile come proprietà unica. Le ragioni per cui non è possibile frazionare il bene si evincono dalle sue caratteristiche tipologiche e funzionali. Infatti, l'unità immobiliare presenta una distribuzione interna intesa ad ospitare, all'epoca della sua costruzione, una sola famiglia, per cui fu realizzata una distribuzione interna adeguata al nucleo familiare che doveva occuparla e furono realizzati tutti gli impianti (idrico, elettrico, fognante, ecc.) opportuni per un'unica unità abitativa. Si può riscontrare dalle planimetrie catastali allegate, che corrispondono all'attuale distribuzione interna, che è stato realizzato un solo vano cucina, un solo vano bagno, come accessori.

[redacted]




Tanto, sperando di aver adempiuto fedelmente all'incarico ricevuto.

Foggia, 25 luglio 2013

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

Geom. Antonio Tomasicchio

*Antonio Tomasicchio*

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Foggia	Iscrizione Albo N. 2362
	
Geometra Antonio Tomasicchio	

TRIBUNALE ORIGINARIO  
UFFICIO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 31/7/13



Il Direttore amministrativo  
Dr.ssa Angela Maria Pastore

