

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Procedura n° 191/2019 r.g. Esec. Imm.

appartamento sito a Margherita di Savoia (Fg)
in Via VIII Marina 28
piano primo, secondo e terzo

Giudice: dott. Michele Palagano

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



Ing. Gianluca MARINO



Il sottoscritto ing. Gianluca Marino, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2822, in data 09/02/2021 è stato convocato dall'Ill.mo Giudice dott. Michele Palagano al fine di ricevere l'incarico come C.T.U. della procedura in oggetto. In tale data il sottoscritto, accettato l'incarico (in modalità telematica a causa delle restrizioni previste dalla normativa anti Covid2) e prestato il giuramento di rito, prende visione degli atti e dei documenti prodotti dalle parti in causa e presenti nel fascicolo telematico, al fine di poter ottemperare all'incarico affidatogli. Come richiesto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto ha dato corso allo svolgimento l'incarico assegnatogli, il quale consisteva testualmente:

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

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

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

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 per tali;

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. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti camuni;

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 beni in base al 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



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

8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura 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 storicoartistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

9. all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non apponibili all'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. 2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggiato, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati 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 assentite col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;
- e) descrivere ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

12. alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. l-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.

Si premette che il sottoscritto, al fine di adempiere correttamente al suo incarico, ha svolto le seguenti mansioni:

- in data 14/02/2021, a mezzo raccomandata postale A/R e P.E.C., ha inviato la comunicazione di sopralluogo alle parti;
- in data 14/02/2021, mezzo P.E.C. ha presentato regolare richiesta di accesso ai documenti tecnico-amministrativi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Margherita di Savoia al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile;
- in data 25/02/2021 si è recato sui luoghi oggetto di perizia ma è non stato possibile accedervi in quanto la titolare non era presente all'appuntamento.
- In data 26/02/2021, mezzo pec, ha inviato una nuova comunicazione di sopralluogo alle parti;
- In data 11/03/2021 si è recato nuovamente sui luoghi oggetto di perizia ma nuovamente la titolare non era presente in loco.
- In data 11/03/2021 si è recato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Margherita di Savoia per consultare i titoli abilitati dell'immobile.
- In data 11/03/2021, il sottoscritto ha fatto formale richiesta all'Ill.mo Giudice di essere autorizzato a procedere al sopralluogo dell'immobile mediante accesso forzoso.
- Successivamente l'ill.mo Giudice nomina custode giudiziario dell'immobile l'avv. Giorgio Rago.
- In data 23/04/2021, previo accordi _____ si procede allo svolgimento del sopralluogo congiunto alla presenza _____ dello stesso avvocato Rago.
- in data 17/02/2020 ed in data 22/05/2021, attraverso il portale SISTER (Sistema Interscambio Territoriale dell'Agenzia del Territorio) ha effettuato le verifiche catastali ed ipotecarie;

Conseguentemente alle informazioni raccolte dalle succitate mansioni, si procede allo svolgimento dell'incarico, rispondendo singolarmente ad ogni singolo quesito.



VARIAZIONI CATASTALI

1. Variazione del Causale: variazione degli spazi interni e fusione. Foglio 1, particella 893, subalterno 4, categoria A4
2. Variazione del Causale: demolizione parziale. Foglio 1, particella 893, subalterno 6, categoria A4
3. Variazione del 06/11/2002. Causale: unità afferenti. Foglio 1, particella 893, subalterno 8, categoria A4

Il bene risulta essere in piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato; l'appartamento è pervenuto mediante atto pubblico di divisione del stipula del notaio Roberto Battista di Margherita.

Da una verifica della documentazione si può asserire che vi è corrispondenza tra i dati catastali dell'immobile e con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Dalle ricerche ipotecarie non sono emerse altre procedure esecutive gravanti sull'immobile in oggetto.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di perizia è un edificio unifamiliare costituito da un unico appartamento ubicato nella zona centrale del paese di Margherita di Savoia. L'edificio confina a nord ed a ovest con altri edifici, a sud con Via Vittorio Veneto ed a est con Via VIII Marina. L'edificio è composto da 4 livelli di piani fuori terra, in cui al piano terra è ubicato un locale commerciale (non oggetto di procedimento) mentre ai livelli superiori –piano primo, secondo e terzo) è ubicata l'abitazione oggetto di procedimento. L'ingresso avviene da un portoncino al piano terra prospiciente via VIII Marina.

Da un controllo incrociato tra le mappe catastali e le ortofoto si è potuto constatare la effettiva individuazione e corrispondenza dell'edificio e dell'appartamento.

L'appartamento è catastalmente censito al Nuovo Catasto Ente Urbano di Foggia al foglio 1, particella 893, subalterno 8, categoria A3, classe 2, consistenza di 6, rendita 557,77€ .

3. DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio in cui è ubicato l'appartamento è stato edificato nel 2002; esso è stato edificato mediante 2 distinti titoli abilitativi rilasciati a nome della stessa esecutata. La struttura portante è in cemento armato con solai in laterocemento e tamponatura presumibilmente laterizio con finitura esterna in intonaco e dipintura in colore rosa e riquadrature delle finestre di colore bianco. Complessivamente l'edificio si presenta in buono stato manutentivo.

L'appartamento è dislocato su 4 livelli:

- Piano terra: ingresso
- Piano primo: zona giorno
- Piano secondo: zona notte
- Piano terzo: ripostiglio lavanderia.



L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di 125 mq suddiviso su i 3 livelli di piano. L'ingresso, prospiciente via VIII Marina, mediante una scala interna privata, conduce direttamente al primo piano. La zona giorno si presenta come un ambiente unico composto da angolo cottura e soggiorno; è inoltre presente un piccolo bagno. La pavimentazione è in gres di colore beige di medie dimensioni mentre le pareti di dipinte di colore bianco. L'intera zona è illuminata da tre ampie finestre in legno le quali affacciano su un balcone prospiciente via Vittorio Veneto e via VIII Marina. Mediante una scala a giorno si accede al piano secondo dove trova collocazione la zona notte: qui sono presenti 2 camere da letto ed un ulteriore bagno. Le camere sono illuminate da finestre prospicienti un balcone posto in corrispondenza del balcone del livello sottostante. La pavimentazione e le pareti sono le medesime della zona giorno. L'ultimo livello, accessibile mediante la prosecuzione della scala interna, è adibito a ripostiglio e lavanderia; esso si presenta come un unico vano oltre ad un piccolo bagno. Su questo livello è presente, inoltre, un terrazzo di circa 20 mq sempre prospiciente Via Vittorio Veneto e Via VIII Marina; pavimentazione e dipinture sono le medesime dei livelli sottostanti.

L'intero appartamento è dotato di un autonomo impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a metano della tipologia ad alta temperatura la quale funge anche per la produzione di acqua calda sanitaria; i corpi scaldanti sono i classici termosifoni in ghisa. L'appartamento, inoltre, è regolarmente allaccio alla rete elettrica, alla rete idrica e fognaria.

Nel suo complesso l'appartamento si presenta in buono stato manutentive.

Effettuando delle misurazioni accurate, la superficie commerciale dell'intero appartamento è pari a 140 mq desunta da:

- 45 mq superficie lorda piano primo
- 3.5 mq superficie commerciale balcone piano primo (pari a un terzo della superficie lorda)
- 45 mq superficie lorda piano secondo
- 3.3 mq superficie commerciale balcone piano secondo (pari a un terzo della superficie lorda)
- 36 mq superficie lorda piano terzo
- 6.5 mq superficie commerciale terrazzo piano terzo (pari a un terzo della superficie lorda)

4. STIMA DEL BENE

L'appartamento si trova in una zona centrale della città, caratterizzata da palazzine residenziali edificate tra gli anni 80 e 90; questa zona viene classifica della banca dati dell'O.M.I. come zona B1 – centrale - il quale assegna una stima tra i 1.100€/mq e i 1.500€/mq per le abitazioni di tipo civile. Da una consultazione presso accreditate agenzie immobiliari della città e consultando svariati annunci di vendita, per la zona in questione il costo di vendita medio delle abitazioni sono allineate con le stime proposte dall' o.m.i. pertanto si può attribuire valore pari a 1.300€/mq.

L'appartamento ha una superficie commerciale lorda di 140 mq, pertanto moltiplicando il valore di stima sopracitato (1.300€/mq) per tale superficie si ha un valore di € 182.000,00€. A questo valore vanno decurtati



gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'appartamento (vedasi capitolo 10 e 11 della seguente perizia) i quali ammontano a circa 2.000€.

Considerando i valori sopra indicati i valori e arrotondandolo alla cifra prossima più vicina ne consegue che il valore di stima complessivo è pari a € 180.000,00 (euro centottantamila,00).

5. DIVISIBILITA' DEL BENE

Non è auspicabile una divisione del bene in quanto trattasi di un singolo appartamento dotato di un unico ingresso. Una sua divisione risulterebbe del tutto controproducente per la vendibilità del bene.

6. DESCRIZIONE DEI LOTTI

I beni da porre in vendita sono riconducibili ad un unico lotto costituito da: appartamento unifamiliare con ingresso indipendente dislocato su 3 livelli, sito a Margherita di Savoia in Via VIII Marina n. 28. L'appartamento ha una superficie lorda commerciale di 140 mq.

7. STATO DI POSSESSO

Il bene risulta in pieno possesso dell'esecutato in quanto ne detiene la piena proprietà dell'immobile.

8. VINCOLI E ONERI GRAVANTI

L'appartamento è indipendente pertanto non vi sono spese ed oneri condominiali e/o su parti comuni. Da ulteriori ricerche non sono emersi ulteriori vincoli che ne limiterebbero la piena proprietà e fruibilità.

9. VINCOLI E ONERI CANCELLABILI DALLA PROCEDURA

Attualmente l'unica ipoteca gravante sull'immobile è quella scaturita dall'esecuzione immobiliare in oggetto, pertanto essa verrà estinta a valle della procedura in atto.

10. REGOLARITA' URBANISTICA

Da una ricerca presso l'archivio dell'ufficio tecnico di competenza è stato possibile reperire i due titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. rilasciata in data (revocata con
- Concessione Edilizia n. rilasciata in data

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e i titoli autorizzativi presenti presso gli uffici di competenza si può asserire che limitatamente alla volumetria dell'edificio essa è in regola con le autorizzazioni urbanistiche, mentre per quanto attiene la disposizioni interna degli ambienti si sono riscontrate delle irregolarità:

- a superficie del bagno del piano primo è maggiore; questo aumento è derivante dall'avanzamento di un muro verso il soggiorno
- diversa sagoma del bagno del piano primo
- diversa sagoma del bagno del piano secondo

11. SITUAZIONE CATASTALE, ENERGETICA E AUTORIZZATIVA



Come già citato, da un confronto tra lo stato dei luoghi dell'appartamento e il progetto autorizzato sono emersi degli abusi interni. Le planimetrie catastali, invece, riportano la fedelmente lo stato dei luoghi.

Per sanare l'abuso derivante tali difformità si rende necessario incaricare un tecnico abilitato che rediga degli idonei titoli abilitativi in sanatoria; nello specifico occorre ottenere:

- Autorizzazione edile - S.C.I.A. in sanatoria- rilasciato dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Foggia
Il costo di queste pratiche (comprensivo di oneri amministrativi e onorario del tecnico) si aggira attorno ai 2.000 €.

Da una ricerca presso gli uffici competenti e da informazioni ricevute dall'esecutato non è mai stato redatto nessun tipo di certificazione energetica, pertanto il sottoscritto provvederà alla redazione dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica) in rispetto della normativa vigente.

12- SUSISTENZA CONDIZIONI PREVISTE DALL ART. 1-QUATER DELLA LEGGE 109 DEL 18/12/2008

L'appartamento ha tutte le caratteristiche per rientrare nelle condizioni previste dall'art. 1-quater della legge 109 del 18/12/2008 in quanto:

- non è classificato in categoria catastale A1 o A2;
- l'abitazione è occupata dal mutuatario insolvente a titolo di abitazione principale;
- l'immobile è sottoposto a procedura esecutiva immobiliare;
- l'abitazione ha le caratteristiche per rientrare nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Premesso che subentri nell'acquisto l'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia o altro istituto autorizzato, l'esecutato può fare istanza di assegnazione del bene secondo la normativa vigente.

13-CONCLUSIONI

La bozza della seguente perizia è stata preventivamente trasmessa alle parti per eventuali osservazioni; le parti non hanno obiettato nulla entro i tempi previsti pertanto si ritiene congruo quanto riportato. In virtù di ciò lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferitogli e rimane a completa disposizione della S.V. per ogni delucidazione o chiarimento inerente la seguente documentazione peritale. Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Lucera 30/06/2021

Il Tecnico

