

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE PALAGANO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N.171/2021 R.G. ESEC.

PROMOSSA DA

AQUI SPV S.R.L.

CONTRO

██████████ ██████████

#####

CONSULENZA DI STIMA E VALUTAZIONE

#####



PREMESSA

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione, Dott. Michele PALAGANO, nominava, con Ordinanza del 30/05/2022, me sottoscritto Esperto Stimatore nella procedura di espropriazione immobiliare n.1712021 promossa da AQUI SPV S.R.L. Contro [REDACTED].

Veniva fissata l'Udienza del 27/09/2022 per il giuramento di rito alla presenza dell'Ill.mo Giudice.

In tale data con il giuramento di rito veniva formalizzato l'incarico e allo scrivente, che accettava l'incarico, gli venivano formulati i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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 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 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 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) all’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 orto foto per 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 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 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 o da 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 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 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 opponibili 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. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora esso 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 1°9.1967, 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 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.

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 questione 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 dai 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;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di



interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”;

OPERAZIONI PERITALI E ACCESSI PRESSO I COMPETENTI UFFICI

Lo scrivente, atteso le ultime disposizioni degli Uffici competenti, si recava presso il Catasto di Foggia per prenotare il giorno e l'ora durante il quale consultare i relativi documenti e poterne richiedere copia.

L'appuntamento veniva concordato con i preposti per il 6 Ottobre 2022, nella cui data, recatosi presso i suindicati Uffici, richiedeva ed otteneva le Visure Storiche per Immobile e le relative Planimetrie Catastali (*Vedansi Allegati al n.1*);

In data 12 Ottobre 2022 comunicava, a mezzo raccomandata A.R. alla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] e con PEC agli Avv.ti Lorenzo TAGGIO, Leonardo PATRONI GRIFFI e Giovanni DE BIASE, l'inizio delle operazioni peritali per il successivo 20 Ottobre 2022 alle ore 10:00 (*Vedasi Allegato n.2*);

In data 18 Ottobre 2022 riceveva PEC dall'Avv. Lorenzo TAGGIO nella quale chiedeva di differire l'inizio delle operazioni peritali atteso la indisponibilità della sua assistita, causa “....decorso malattia” (*Vedasi Allegato n.3*);

Lo scrivente, accogliendo la suindicata richiesta dell'Avv. Lorenzo Taggio, Procuratore della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED], differiva le operazioni peritali al



susseguente MARTEDI' 8 NOVEMBRE, alle ore 10:00, comunicandolo anche alle parti intervenute (*Vedasi Allegato n.4*): Tale sopralluogo, per ulteriore indisponibilità della parte, veniva differito al successivo 10 Novembre (*Vedasi Verbale di Sopralluogo*);

Durante il suindicato sopralluogo si constatava la sostanziale diversa situazione dei luoghi rispetto a quanto rappresentato in Catasto: Si riscontrava la realizzazione di volumetrie di pertinenza e, inoltre, la realizzazione di un capannone (*anch'esso non riportato in mappa*), che al momento risultava chiuso e non accessibile perché in uso al figlio dei proprietari esecutati, in possesso delle chiavi, non presente sui luoghi; In tale occasione l'avv. Taggio formulava impegno a consegnare il relativo Sic "...Contratto di locazione ad uso abitativo in epoca antecedente all'atto di pignoramento..." (*Vedasi Verbale di Sopralluogo*);

A seguito di tanto chi scrive formulava all'Ill.mo Giudice richiesta di proroga, nella quale, tra l'altro, chiedeva di essere autorizzato a far effettuare il necessario rilievo topografico dei luoghi, attesa la necessità di individuare l'area esterna di pertinenza, con idonea strumentazione topografica (*GPS*), onde permettere il posizionamento superficario degli immobili in essa presenti.

L'Ill.mo Giudice, Dott. Michele PALAGANO, autorizzava quanto richiesto.

Di conseguenza, comunicava il prosieguo delle operazioni peritali per il consecutivo 14 Dicembre 2022 (*Vedasi Allegato n.5*);



Le suindicate indagini venivano ulteriormente rinviate a seguito di comunicazione dell'Avv. Lorenzo Taggio, del 13 Dicembre 2022, che spiegava Sic “a seguito di imprevedibili e gravi impedimenti occorsi ai Sigg.ri Cianci- [REDACTED]....” (*Vedasi Allegato n.6*);

Lo scrivente riorganizzava le operazioni peritali, con i Topografi officiati, per il 3 Gennaio 2023, con comunicazione tramite A.R. alla Sig. [REDACTED] [REDACTED] e PEC agli Avvocati costituiti (*Vedasi Allegato n.7*);

In data 10 Ottobre 2022 richiedeva agli Uffici competenti del Comune di Foggia il “Certificato di Residenza e gli Estratti di Matrimonio” (*Vedasi Allegato n.8*): gli stessi gli venivano trasmessi con PEC del 24 Ottobre 2022 (*Vedansi Allegati n.9 e n.10*);

Inviava con PEC del 19 Dicembre 2022 all'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia la “RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI”, per verificare i titoli abilitativi degli immobili Staggiti (*Vedansi Allegati n.11 e n.13*).

Inviava ulteriore PEC del 19 Dicembre 2022 all'Ufficio Urbanistica del Comune di Foggia per la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili oggetto di stima (*Vedasi Allegato n.12*);

Il 3 Gennaio 2023, come comunicato con PEC del 21/12/2023, lo scrivente si recava sui luoghi oggetto di accertamento per il prosieguo delle operazioni peritali e per effettuare i rilievi metrici e topografici (*Vedasi Verbale di Sopralluogo*).



In tale data, poco prima dell'inizio delle operazioni peritali, lo scrivente riceveva tramite WhatsApp, il contratto di comodato (*Vedasi Allegato n.14*) evidenziato nel precedente sopralluogo; Nel contempo la parte, con il supporto del suo avvocato, sollevava alcune perplessità in merito alla validità delle operazioni peritali atteso che il comodatario non era presente; il sottoscritto procedeva nelle operazioni peritali eseguendo anche i rilievi topografici (*Vedasi Verbale di sopralluogo*): del che veniva informato l'Ill.mo Giudice per le dovute eventuali determinazioni, il quale, in data 7/01/2023 disponeva di proseguire nelle operazioni peritali.

In data 12 Gennaio 2023 veniva ritirato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, il "Certificato Di Destinazione Urbanistica" (*Vedasi Allegato n.15*);

Nella suindicata data lo scrivente sollecitava anche l'accesso agli atti, ad altro tecnico del Comune all'uopo preposto, per reperire la pratica di condono inerente gli immobili staggiti.

Dopo vari accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, finalizzati al sollecito della ricerca della suindicata pratica di Condono, la visione della stessa avveniva in data 23/01/2023 ed il successivo 26 poteva ritirare le relative copie commissionate presso la copisteria officiata in tal senso dallo stesso Comune (*Vedansi Allegati da n.16 a n.26*).

In data 30 Gennaio 2023 lo scrivente, ritenendo necessario il controllo di quanto rilevato nei precedenti sopralluoghi, inviava PEC per effettuare un ulteriore



sopralluogo finalizzato alla verifica dei rilievi metrici e topografici eseguiti (*Vedasi Allegato n.27 e Verbale di Sopralluogo*).

■ **Per conseguenza**

le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, l'Agenzia delle Entrate, nonché la documentazione in atti e quella reperita, le ricerche presso le Agenzie Immobiliari e gli Operatori di Foggia, la richiesta e l'ottenimento delle Visure Storiche per gli Immobili e le Planimetrie Catastali, i Rilievi Metrici e Topografici con le Restituzioni Grafiche effettuate e le ulteriori informazioni acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, consentono di rispondere ai quesiti posti, come qui di seguito riportato:

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N.1: “Al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c.,operazioni di stima;

Il controllo dei documenti di cui all’art.567, comma 2. c.p.c. ha consentito di riscontrare la completezza e l’idoneità dei documenti ai fini della vicenda traslativa, sulla base di quanto presente in atti attraverso il controllo del fascicolo telematico, e pertanto non è risultato necessario effettuare segnalazioni in merito allegando nella presente relazione, ad integrazione, la documentazione catastale ritirata (*vedansi*) che riporta:



CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione

Provinciale di FOGGIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

IMMOBILE SITO IN FOGGIA IN VIA ASCOLI SATRIANO AL PIANO

TERRA - Contrada Jungo - – Foglio 144, Particella 1409, Subalterno 1 – Zona

Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Dati di Superficie: Totale:

127 m² Totale escluse aree scoperte 98 m² - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] – CF.: PLLMRP69E47D643G – Nata a FOGGIA (FG) il 7/05/1969 Diritto di Proprietà per 1000/1000 – Rendita: EURO 320,20;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione

Provinciale di FOGGIA - UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

Foglio 144 particella 1410 - Contrada Jungo – Superficie: 1.443 m², Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED]

– CF.: [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000;

(Vedasi Allegato n.1)

QUESITO 1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento,.....nel corso del tempo;

L'immobile oggetto di accertamento, con riferimento al terreno, originariamente era censito in catasto al Foglio 144, particella 763, in Ditta [REDACTED] [REDACTED] – CF.: [REDACTED] – di stato civile libero, nata a [REDACTED]



CONTRO: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] – piena proprietà dei beni de quibus;

QUESITO 1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell’atto di pignoramento.....;

Dalla verifica dei “Dati Catastali” degli immobili oggetto di accertamento, gli stessi risultano corrispondenti a quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (*Vedasi Fascicolo Telematico*);

QUESITO 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;

Da informazioni assunte presso la Cancelleria dell’Esecuzioni del Tribunale di Foggia, alla data del 31 Gennaio 2023, non risulta la sussistenza di altre procedure esecutive;

QUESITO 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

Il sottoscritto ha chiesto, in data 12/10/2022 (*Vedasi Allegato n.9*) ed ottenuto l'“ESTRATTO per RIASSUNTO del REGISTRO degli ATTI DI MATRIMONIO” ed il “CERTIFICATO DI RESIDENZA” (*Vedansi Allegati n.10*);

Nell’Estratto di Matrimonio è riportato:



Foglio 144 particella 1410 - Contrada Jungo – Superficie: 1.443 m², Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] – CF.: [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000;

(Vedasi Allegato n.1)

Gli immobili de quibus, come meglio si dirà in seguito nella redigenda relazione, saranno considerati dallo scrivente solidalmente tra essi, ciascuno per l'intero, atteso che il terreno fa da contorno diretto ed è inscindibile dai fabbricati in esso inclusi (Vedansi documenti Allegati, restituzioni Grafiche e Rilievo Fotografico), pertanto si considereranno le particelle 1409 e la 1410 come unica proprietà.

Il terreno dista, in linea d'aria, circa m.600,00 dall'innesto con Via Ascoli, circa Km.2,00 dalla S.S. Adriatica e circa Km.6,00 dal centro di Foggia, sempre in linea d'aria *(Vedasi Allegato n.28)*;

CONFINA

Nella parte anteriore con stradina di accesso, proveniente da Via Ascoli, che porta anche ad altre proprietà, a destra di chi guarda con la particella 1936 ed a sinistra, sempre di chi guarda, con la particella 1424 *(Vedasi Allegato n.29)*.

Per quanto attiene il REGOLAMENTO CONDOMINIALE e le relative TABELLE MILESIMALI, da quanto è stato possibile accertare, non risultano essere eseguite.



QUESITO 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 orto foto per localizzazione del bene/i staggito/i;

Lo scrivente ha ricercato sul Sito dello "SPORTELLO TELEMATICO UNIFICATO DELLA PROVINCIA DI FOGGIA" *(nella parte dedicata alla "Consultazione Cartografica")* e sul sito www.catastofabbricatiterreni.it - l'ORTOFOTO, le zone inerenti i fabbricati de quibus;

Di conseguenza, a stralcio, ha effettuato le relative copie a colori delle inerenti sovrapposizioni, VISTA AEREA e CATASTO-ORTOFOTO, che si inseriscono negli allegati di seguito qua riportati:

Allegati n.28 e n.29 = VISTA AEREA E ORTOFOTO *(Vedansi)*;

Allegato n.30 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi dell'abitazione in scala 1:100 *(Vedasi)*;

Allegato n.31 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi delle pertinenze rilevate in scala 1:100 *(Vedasi)*;



Allegati n.32 e n.32A = Rilievo Topografico, degli immobili e del terreno
circostante, che realizzano le particelle n.1409 e 1410 in scala 1:____ (Vedasi);

Allegato n.36 = APE

QUESITO 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;

Gli immobili oggetto di accertamento catastalmente sono così identificati:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione Provinciale di FOGGIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

**IMMOBILE SITO IN FOGGIA IN VIA ASCOLI SATRIANO AL PIANO
TERRA - Contrada Jungo – Foglio 144, Particella 1409, Subalterno 1 – Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Dati di Superficie: Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte 98 m² - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000 – Rendita: EURO 320,20;**



CATASTO TERRENI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione Provinciale di FOGGIA - UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

Foglio 144 particella 1410 - Contrada Jungo – Superficie: 1.443 m², Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000 (Vedasi Allegato n.1).

Il terreno, nel quale sono ubicati i fabbricati, attualmente adibito a verde, è stato oggetto di rilievo topografico le cui misure sono riportate nel dettaglio Allegato al n.32 e nel Fascicolo fotografico.

Gli immobili staggiti sono ubicati fuori della città di Foggia, dopo la circonvallazione, cioè oltre lo pseudo-perimetro del centro più densamente abitato, che costituisce il percorso più comodo per il traffico esterno; più precisamente nelle vicinanze della cinta in zona extraurbana denominata “Località Jungo”, a circa m.600,00 dall’innesto con Via Ascoli, a circa Km.2,00 dalla S.S. Adriatica e dista circa Km.6,00 dal centro di Foggia, sempre in linea d’aria (Vedansi Planimetrie e Vista Aerea);

Agli immobili si accede, tramite un cancello sorretto da muratura in mattoni, direttamente dalla stradina che collega Via Ascoli percorrendo, come suddetto, circa m.600,00 in linea d’aria (Vedansi Allegati Grafici e Rilievo Fotografico).

Qui di seguito si riporta la descrizione degli immobili:



Il compendio immobiliare consiste in un terreno nel quale sono stati realizzati un fabbricato costituito da un piano terra oggetto di sanatoria e, si presume successivamente, da due manufatti posizionati a sinistra di chi guarda, adibiti rispettivamente a ripostiglio e ricovero caldaia termica (*al momento del sopralluogo non funzionante come meglio descritto in seguito*) e, inoltre, sempre a sinistra di chi guarda, anteriormente ai suindicati fabbricati, è stato innalzato un capannone con struttura metallica avente pareti e copertura in lamiera coibentata (*Vedansi Allegati n.32 e Rilievo Fotografico*).

Il fabbricato adibito ad abitazione realizza un piano terra ed è situato, come suddetto, in fondo all'area di pertinenza (*Vedansi Allegati Grafici n.30 e Rilievo Fotografico*).

Esso è composto da una veranda chiusa da infissi in PVC, di colore marrone, provvisti di doppi vetri.

Dalla suindicata veranda si accede alla cucina-pranzo, alla cui sinistra vi è l'angolo cottura con le pareti rivestite, a tutta altezza, in ceramica; alla destra del suindicato vano si entra nella stanza adibita a camera da letto; di fronte all'ingresso si accede anche al bagno ed al corridoio che conduce ad una altra camera da letto (*Vedansi Allegati n.30 e Rilievo Fotografico*);

La veranda ha il pavimento in cotto posato a 45°, delle dimensioni pari a circa cm.31,00 X cm.31,00; La zona cottura ha la pavimentazione, rialzata di circa cm.15,00 pavimentata in laminato delle dimensioni pari a circa cm.130,00 per



cm.30,00; l'ingresso ha il pavimento in marmo "Rosso Verona" delle dimensioni pari a circa cm.80,00 X cm.43,00, come in tutta la casa, tranne per la camera da letto il cui pavimento, posato anch'esso su di un piano rialzato di circa cm.10,00, è in monocottura di colore chiaro delle dimensioni pari a circa cm.42,00 X cm.42,00 (*Vedansi Allegati n.30 e Rilievo Fotografico*);

Il bagno - con i sanitari – lavabo, vaso, bidet e vasca di colore bianco - è rivestito in lastre di pietra delle dimensioni di circa cm.80,00 X cm.40,00 a tutta altezza, con interposta una fascia di marmo color marrone alla base (*Vedansi Allegati n.30 e Rilievo Fotografico*);

Le pareti dell'abitazione sono dipinte in pittura lavabile chiara, ad esclusione di una parete della camera da letto che è rivestita in piastrelle di pietra (*Vedansi Allegati n.30 e Rilievo Fotografico*);

Le porte interne, all'infuori della camera da letto, sono in legno invetriato (*Vedansi Allegati n.30 e Rilievo Fotografico*);

Nella costruzione sono evidenti i segni di umidità di risalita e di condensa ai soffitti che denotano una fatiscenza delle finiture (*Vedansi Allegati n.30 e Rilievo Fotografico*);

L'altezza interna del portico, chiuso da vetrate, va da circa m.2,35 a circa m.2,90 mentre all'interno dell'abitazione è di circa m.2,90;

All'esterno, solo nella parte direttamente prospiciente l'abitazione, la pavimentazione è in blocchetti di cemento (*Vedasi Rilievo Fotografico*);



La casa, come suddetto, è ubicata in una area a verde realizzata a beneficio dell'abitazione e, pertanto, da considerarsi "Pertinenza", atteso che vengono soddisfatti i due criteri fondamentali e cioè il **1)** "Criterio Oggettivo", in quanto sussiste un collegamento funzionale, una contiguità con la casa e una proporzionalità di superficie di casa e terreno e **2)** il criterio soggettivo, cioè che vi è la volontà del proprietario di destinare l'uso del terreno a servizio della casa e delle attinenti costruzioni.

Alla abitazione si giunge tramite un vialetto, perimetrato da aiuole basse, pavimentato in asfalto (*Vedasi Fascicolo Fotografico*).

Il fabbricato adibito ad abitazione è stato oggetto di domanda di "Condominio Edilizio", da parte della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] – acquisito al Comune di Foggia il 28/03/96 prot. n.21158/3785 - all'epoca censito in Catasto al Foglio n.144 particella n.763, e regolarmente accordato dal Sindaco il 9 Dicembre 1998 con PRATICA SANATORIA N.1349/98 (*Vedansi Allegati da n.16 a n.26*).

Con riferimento al suindicato fabbricato si è potuto accertare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto riportato nelle pratiche inerenti il condominio, con riferimento agli ingombri superficiali e volumetrici (*Cfr. Documenti Catastali con Allegati n.30, n.31 e n.32 - Restituzioni Grafiche*).

Per quanto attiene le altre costruzioni (*quelle in muratura ed il capannone metallico*), da quanto è stato possibile accertare, allo stato risultano realizzate senza gli idonei permessi e/o titoli abilitativi.



Il terreno è delimitato da recinzione in muratura alta circa m.2,30; Si accede ad esso tramite un cancello metallico scorrevole sorretto da muratura in mattoni pieni (*Vedasi Rilievo Fotografico*).

Nell'area a sinistra di chi guarda, come sopra riportato, immediatamente prima di giungere al fabbricato adibito ad unità abitativa, vi è un capannone realizzato con struttura metallica in ferro e pareti in pannelli coibentati, con dimensioni interne pari a circa m. 9,75 X m.9,85 ed altezza interiore variabile da circa m.3,40 a circa m.3,95: la struttura metallica che lo sorregge è costituita da profilati in ferro costituiti (*per quanto è stato possibile accertare atteso che all'atto del sopralluogo la superficie era impegnata a deposito e colma di materiali e mezzi in disuso che hanno reso difficoltoso l'accesso e, per conseguenza, i rilievi interni*), con pilastri delle dimensioni pari a circa cm.10,00 X cm.10,00 e travi delle dimensioni pari a circa cm.10,00 X cm.5,00, (*Vedasi Rilievo Fotografico*);

Inoltre, come anticipato, vi sono ulteriori manufatti in muratura, di cui uno immediatamente alla destra di chi guarda il capannone, l'altro nell'angolo in fondo a sinistra dell'abitazione; Il primo dei fabbricati in muratura è adibito a ripostiglio e ricovero caldaia termica per la quale, al momento del sopralluogo, non è stato possibile accertarne l'efficienza (*Vedansi Allegato n.31 e Rilievo Fotografico*);

Le realizzazioni in muratura sono da considerarsi, come suddetto, locali pertinenziali che, anche se ubicati al piano terra e nello stesso sito di riferimento, non possono mai essere adibiti alla permanenza abitativa, ma solo ad usi accessori quali



cantine, locali di sgombero, depositi, volumi tecnici, ecc., atteso anche le altezze interne che non superano m.2,10;

Si evidenzia che all'atto del sopralluogo risultavano colmi di masserizie e materiali che, collocati caoticamente, hanno reso, anch'essi, particolarmente difficoltosi sia gli accessi – *diaframmati da porte in disuso* - e, per conseguenza, le necessarie misurazioni (*Vedasi Rilievo Fotografico*);

Il fabbricato in muratura immediatamente alla destra del capannone, con una altezza interna pari a circa m.1,90, è costituito da un unico corpo finestrato, dentro il quale è stato ricavato un piccolo vano con ingresso direttamente dall'esterno che, non estendendosi fino alla muratura posteriore, realizza una forma interna ad “U” permettendo la relativa interna comunicazione della restante superiore superficie; All'atto del sopralluogo si presentava in condizioni di fatiscenza bisognevole di drastiche manutenzioni con particolare riferimento alle finiture; Il tutto come meglio rappresentato nella Restituzione Grafica allegata e nell'accluso Rilievo Fotografico (*Vedasi Allegato n.31*).

Per quanto attiene l'altro manufatto, posizionato a sinistra in fondo al terreno, esso è costituito da due costruzioni adiacenti ma con altezze diverse: all'interno, una è di circa m.1,80 e l'altra di circa m.2,00 e si presentano in una situazione precaria e quello più alto privo di serramenti. Tali costruzioni risultano adibite a ricovero di materiali in disuso, quello più basso, da quanto è stato possibile accertare, ha la precaria copertura in “Eternit”.



Anche per queste costruzioni gli ingombri superficiali sono rappresentati nella Restituzione Grafica allegata (*Vedasi Allegato n.31 e Rilievo Fotografico*);

Il fabbricato adibito ad abitazione è sprovvisto di riscaldamento e, sempre per quanto è stato possibile accertare, l'acqua viene assicurata tramite un pozzo la cui potabilità non è stata accertata e, quindi, se risulta adatta agli usi domestici. Si è accertato il funzionamento dell'impianto elettrico; L'impianto fognario si serve di un "Pozzo Nero" bisognevole di essere svuotato con regolare periodicità poiché, una volta riempito, non è assolutamente più in grado di raccogliere ulteriori liquami: Lo scrivente non ha ricevuto documentazioni in merito atteso che, per quanto in sua conoscenza, non esistono codici specifici o leggi per lo svuotamento di pozzi neri ma solo regole per la necessaria igienizzazione periodica.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'abitazione, in relazione ai coefficienti inerenti lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile, può considerarsi non di più del "Normale" con la presenza di Umidità di risalita, infiltrazioni e condensa ai soffitti, presumibilmente datate, che rappresentano deterioramenti agli intonaci, con riferimento anche all'età del fabbricato con le finiture presumibilmente rimodulate rispetto alla originaria costituzione (*Vedasi Fascicolo Fotografico*);

Per quanto attiene le parti esterne e comuni del fabbricato destinato ad abitazione dei fabbricati, da indagini effettuate "De Visu", non si sono riscontrati eccessivi segni di deterioramento delle finiture e/o vizi che possano diminuire



l'idoneità all'uso per cui è stato previsto, al contrario delle costruzioni pertinenziali in muratura che risultano in condizioni “Scadenti”.

Dal raffronto dello stato dei luoghi, riportato nelle Restituzioni Grafiche effettuate (*Vedansi*), con le Planimetrie Catastali del 20/12/2012 (*Vedansi*) e con la “Pratica di Condono” presentata dalla Sig.ra Paladino il 1998 (*Vedansi Allegati da n.16 a n.26*), si evince che vi sono delle sostanziali differenze, con riferimento alla volumetria dell’abitazione, ed alle altre strutture realizzate sul terreno di che trattasi (*Cfr.*).

La struttura adibita ad abitazione risulta non completamente accatastata, infatti il condono presentato nel 1998 non riporta la stanza da letto a destra di chi guarda, e, inoltre, il portico, nei grafici presentati, è privo delle chiusure perimetrali in muratura e degli infissi (*vedansi*).

Per quanto riguarda i fabbricati ed il capannone essi non risultano né accatastati né, tantomeno, condonati (*Vedansi Allegati*).

A tal proposito è opportuno evidenziare la frequenza, soprattutto in passato, di riscontrare strutture accatastate ma non condonate; In particolare l'accatastamento è un atto dovuto per il rilascio di una concessione in sanatoria, ma non la implica automaticamente; In ogni caso l'esistenza di un fabbricato sulla documentazione catastale non è sufficiente ad attestarne la sua legittimità.

Spesso si incorre in casi simili in cui si pensa che un aggiornamento catastale sia sufficiente a regolarizzare il tutto.



Il Catasto Fabbricati ha prioritariamente il ruolo di individuare le così dette “Categorie Catastali” da applicare per fini di censimento e attribuzione di rendita immobiliare e calcolo delle tasse.

In assenza di titolo edilizio i fabbricati risultano essere “Sbusi Edilizi” con tutte le conseguenze del caso.

A tal proposito per definire la “Sanabilità” si valuterà la possibilità di richiedere un “Permesso di Costruire in Sanatoria” degli abusi rilevati, il cui ottenimento allo stato si può prevedere ma non garantire, atteso le frequenti variazioni sulle determinazioni Comunali e/o Regionali, con, in più, tutta una serie di costi da sostenere, tra cui gli oneri di urbanizzazione e quant’altro.

In particolare:

Dal rilievo topografico risulta che l’intera area, con riferimento al perimetro, ha i lati leggermente traslati verso l’esterno rispetto alla planimetria catastale: nella parte a sinistra di chi guarda vi è una piccola rientranza, rispetto al filo esterno di delimitazione della sagoma superficiale, che, probabilmente, è stata realizzata per permettere l’ingresso a proprietà confinanti (*Cfr Planimetrie catastali con i rilievi topografici*).

L’abitazione ha il portico completamente chiuso dalla muratura di parapetto e dagli infissi rispetto a quanto rappresentato nel condono; Inoltre è stata realizzata una stanza in aggiunta, alla sinistra di chi guarda, adibita a camera da letto;



Come ampiamente sopraindicato vi sono due manufatti in muratura ed un capannone non accatastati e non oggetto del su citato condono (*Cfr. Planimetria Catastale, documentazioni del condono, Restituzioni Grafiche ed allegati n.32 e n.32A*).

Dai rilievi – allo stato attuale - risultano le seguenti superfici:

Superficie totale lorda del Terreno (*con inclusi i fabbricati*) \pm mq.2.100,00;

Superficie lorda dell'abitazione \pm (mq.94,00 + mq.27,00) mq.121,00;

Superficie della costruzione a SX in fondo \pm (mq.11,00 + mq.27,00) mq.38,00;

Superficie della costruzione immediatamente a DX del capannone \pm mq.34,00;

Superficie del capannone \pm mq.98,00;

QUESITO N.4) alla stima dei beni 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 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;



QUESITO 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;

Il dettaglio delle superfici (*mq*), riportato nella seguente tabella riepilogativa, evidenzia le quantità rilevate, ragguagliandole a quelle di riferimento residenziali con l'utilizzo di opportuni "Coefficienti di Omogeneizzazione" per la determinazione delle superfici accessorie dirette - con riferimento all'Agenzia delle Entrate - ALLEGATO 2) M.B.D. dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - (*con riferimento anche all'allegato "C" del D.P.R. N.138/98 ed alle norme UNI EN*) considerando l'estensione dei Vani Principali e di quelli a Servizio Diretto e le Superfici delle Pertinenze Esclusive definite di Ornamento.

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione Provinciale di FOGGIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

IMMOBILE SITO IN FOGGIA IN VIA ASCOLI SATRIANO AL PIANO TERRA - Contrada Jungo – Foglio 144, Particella 1409, Subalterno 1 – Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Dati di Superficie: Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte 98 m² - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000 – Rendita: EURO 320,20;



CATASTO TERRENI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione

Provinciale di FOGGIA - UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

Foglio 144 particella 1410 - Contrada Jungo – Superficie: 1.443 m², Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000;

(Vedasi Allegato n.1)

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA (mq.)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq.)
ABITAZIONE	± 94,00	1,00	± 94,00
FABBRICATI <i>(N.2 e N.3)</i>	± 38,00	25%	± 9,50
FABBRICATO <i>(N.4)</i>	± 34,50	25%	± 8,63
TERRENO <i>(GIARDINO, AREA A VERDE E SIMILARE)</i>	± 1.905,00	10% della sup. fino al quintuplo della sup. dei vani principali e degli accessori + 2% sup. eccedente	± 85,00



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE (APPARTAMENTO + PERTINENZE + AREA A VERDE) (mq.94,00 + mq.9,50 + mq.8,63 + mq.85,00) = MQ.197,13 **ARROTONDATI A MQ.200,00;**

Prima di procedere alla valutazione dei beni immobili ed al fine di effettuare una corretta stima degli stessi, riteniamo doveroso ed opportuno considerare preliminarmente **fattori quali la pesante crisi attuale del mercato edilizio, aggravata ed ulteriormente connessa alla diffusione della pandemia di Covid-19** che, rappresentando un Mostruoso “Evento Epocale” ha generato forti ripercussioni economiche e sociali, ancora in corso che, allo stato attuale, sono difficilmente stimabili: tali eventi dannosi hanno quasi annullato drasticamente la domanda e, di conseguenza, ristretto i prezzi di mercato e comunque, da indagini specialistiche di mercato, in parte, a “soffrire” sono e saranno comunque gli immobili con location meno privilegiate (zone extraurbane e periferiche), i cui prezzi (sia di vendita che dei canoni di locazione) risentono e risentiranno del calo economico.

Tutto ciò premesso, e con le riserve sopra riportate, la risposta al quesito è la seguente:

La stima dei beni viene effettuata attraverso l’esame comparativo di immobili compravenduti aventi stesse condizioni oggettive, di sito e con caratteristiche intrinseche equivalenti a quelli in cui si trovano gli immobili in questione.

Inoltre, con l’applicazione di opportuni coefficienti, si tiene conto della loro ubicazione, del loro stato di conservazione, della viabilità, delle infrastrutture



esistenti, dei collegamenti urbani, della vetustà, nonché di una valutazione relativa ad eventuali finiture interne e/o esterne.

Pertanto, con tutte le considerazioni tutte innanzi indicate e con riferimento alla "Banca Dati dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" riferite all'Anno 2022 - Semestre 1 - del Comune di FOGGIA, alla cui "Zone Extraurbana/Zona Agricola" riporta **"Quotazioni non disponibili..."**(*Vedasi Allegato n.33 - Zone Extraurbana/ZONA AGRICOLA*) e sulla base delle indagini di mercato, delle Proposte delle Agenzie Immobiliari, dei Rilievi Metrici e Fotografici, delle Consistenze individuate e sopradescritte (*livello di piano, consistenza delle finiture, distanza dal centro urbano, viabilità e accessibilità, appetibilità, stato di fatto, ecc. ecc.*), nonché dello Stato di Manutenzione e di Conservazione e delle Condizioni in cui sono stati riscontrati, Abitazione e relative Pertinenze, **RISULTA:**

IMMOBILE SITO IN FOGGIA IN VIA ASCOLI SATRIANO AL PIANO TERRA CON ANNESSA AREA A VERDE - CONTRADA JUNGO - Foglio 144, Particelle 1409 e 1410 - Intestati a [REDACTED] [REDACTED] -

[REDACTED]

Con le seguenti caratteristiche:

ABITAZIONE (*senza la camera da letto - a destra - non sanabile*) = altezza interna pari a circa m.2,90, **Superficie Interna Netta** (*Net Internal Area = misurata al netto delle murature sia perimetrali che interne*) di circa mq.82,00



FABBRICATI N.2 E N.3 = altezze interne rispettivamente pari a circa m.2,10 e m.1,85, **Superficie Interna Netta** totale (*Net Internal Area = misurata al netto delle murature sia perimetrali che interne*) di circa mq.34,50

FABBRICATO N.4 = altezza interna pari a circa m.1,90, **Superficie Interna Netta** totale (*Net Internal Area = misurata al netto delle murature sia perimetrali che interne*) di circa mq.25,00

P.S.. Per quanto attiene il capannone e la camera da letto, a sinistra di chi guarda, non sono stati valutati i loro ingombri superficiali e volumetrici in quanto vanno demoliti atteso la loro realizzazione abusiva ed allo stato (*anche da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia*) non risultanti sanabili e, per conseguenza, lo scrivente ha valutato la loro rimozione e/o demolizione e l'area sulla quale sorgono considerata libera; come meglio specificato in seguito.

Con le stesse considerazioni sopra riportate il valore può essere **determinato considerando**: la media dei valori desunti dalle pubblicazioni di agenzie immobiliari, dalle indagini di mercato con riferimento ad immobili simili, dall'adeguamento mediante la relazione con i correttivi (*Vetustà, Destinazione, Ubicazione, Conservazione, Illuminazione, Areazione, Ecc.*) risultato pari ad un Coefficiente di **0,85**, espressione delle caratteristiche proprie della Unità Immobiliare oggetto di stima, da cui deriva un **“Prezzo Unitario di Riferimento”** pari a circa **€/mq.950,00 (DICONSI EURO NOVECENOCINQUANTA/00)**.



Moltiplicando, pertanto, il suindicato “Valore Unitario” per la Superficie Commerciale sopra calcolata dell’abitazione (*compreso le pertinenze dirette ed indirette*), si ha il Valore Complessivo del “Lotto Unico”:

mq. 200,00 X €/mq.950,00 X 0,85 = €.161.500,00 ARROTONDABILI AD EURO 162.000,00 (DICONSI EURO CENTOSESANTADUEMILA/00)

4. “.....adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi....”

Si ritiene di praticare una riduzione forfettaria del 5% per assenza garanzia da vizi per l’appartamento suindicato.

Pertanto il valore del appartamento sopraindicato al netto della suindicata decurtazione nello stato di fatto in cui si trova risulta pari a:

€.162.000,00 – (0,05 X €.162.000,00) €.8.100,00 = €.153.900,00

ARROTONDABILI AD €.154.000,00

(DICONSI EURO CENTOCINQUANTAQUATTROMILA/00)



La decurtazione sopra riportata per l’appartamento de quo verrà aggiunta a quanto riportato nel successivo capitolo n.10.



QUESITO N.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;

Il Compendio immobiliare staggito, così come si evince da quanto sopra riportato, non è frazionabile e costituisce **UNICO LOTTO COSTITUITO DAI FABBRICATI E DAL TERRENO CIRCOSTANTE ADIBITO A VERE/GIARDINO**, come qui di seguito riscritti:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione Provinciale di FOGGIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

IMMOBILE SITO IN FOGGIA IN VIA ASCOLI SATRIANO AL PIANO TERRA - Contrada Jungo – Foglio 144, Particella 1409, Subalterno 1 – Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Dati di Superficie: Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte 98 m² - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000 – Rendita: EURO 320,20;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione Provinciale di FOGGIA - UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

Foglio 144 particella 1410 - Contrada Jungo - Superficie: 1.443 m², Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000;



Valore dell'intero – come sopra valutato - pari ad €.154.000,00

(VEDASI DECURTAZIONE RIPORTATA NEL CAPITOLO 10)

In considerazione che l'immobile, allo stato, risulta concesso in “COMODATO D'USO GRATUITO” alla [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], per l'immobile censito al Foglio n.144, particella 1409 – (*Vedasi*

Allegato n.14) - viene meno la piena disponibilità del bene con la conseguente

diminuzione della domanda, pertanto lo scrivente ritiene applicare un ulteriore

“**Coefficiente di Deprezzamento**” pari a circa il 10%: Tale coefficiente risulta

corrispondente alle percentuali di abbattimento che generalmente il mercato

immobiliare adotta con riferimento ad immobili ad uso abitazione occupati e con le

stesse Caratteristiche Intrinseche ed Estrinseche sopra riportate per il caso de quo e,

quindi, il valore risulta:

$$\text{€.154.000,00} - (0,10 \times \text{€.154.000,00}) \text{€.15.400,00} = \text{€.138.600,00}$$

ARROTONDABILI AD EURO 139.000,00

(DICONSI EURO CENTOTRENTANOVEMILA/00)

(Vedasi ulteriore decurtazione riportata nel successivo capitolo 10)

N.B.: In aggiunta a quanto sopra riportato, esaminata la documentazione in atti, individuato i beni oggetto di pignoramento, preso atto di quanto pignorato, lo scrivente evidenzia che per quanto attiene il quesito che richiede “...tenendo conto



della maggior difficoltà di vendita....” si è già tenuto conto di tale maggiore difficoltà nelle fasi di valutazione soprariportate nel corso della stesura della relazione.

QUESITO N.6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Per quanto riguarda la risposta al sopra riportato quesito n.6, nel rimandare anche alla lettura delle risposte al quesito n.2, si specifica quanto segue:

Il compendio immobiliare, come sopra individuato e descritto, è costituito da UN UNICO LOTTO e cioè:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione Provinciale di FOGGIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

IMMOBILE SITO IN FOGGIA IN VIA ASCOLI SATRIANO AL PIANO TERRA - Contrada Jungo - – Foglio 144, Particella 1409, Subalterno 1 – Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Dati di Superficie: Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte 98 m² - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000 – Rendita: EURO 320,20;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione Provinciale di FOGGIA - UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO



Foglio 144 particella 1410 - Contrada Jungo – Superficie: 1.443 m², Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000;

CONFINA

Nella parte anteriore con stradina di accesso, proveniente da Via Ascoli, che porta ad altre proprietà, a destra di chi guarda con la particella 1936 ed a sinistra, sempre di chi guarda con la particella 1424 (*Vedansi Allegati n.28 e n.29*).

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ.200,00;

PER UN PREZZO DI €.139.000,00;

(VEDASI SUCCESSIVO CAPITOLO N.10 PER LE ULTERIORI DECURTAZIONI INERENTI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E OPERE DI RICOSTITUZIONE).

QUESITO N.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 (ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi.....);

Come sopra riportato, per quanto attiene l'immobile censito in catasto al Foglio 144, Particella 1409, in Ditta a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000 – Rendita: EURO 320,20 risulta concesso In [REDACTED]



Nel rimandare anche alla lettura dei suindicati Capitoli, gli immobili non sono costituiti in “Condominio” né gestiti da un “Amministrazione Condominiale”;

QUESITO N.10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi,.....;

Il fabbricato adibito ad abitazione è stato oggetto di domanda di “Condomo Edilizio”, da parte della Sig.ra Paladino [REDACTED] – acquisito al Comune di Foggia il 28/03/96 prot. n.21158/3785 - all'epoca censito in Catasto al Foglio n.144, Particella n.763, e regolarmente accordato dal Sindaco il 9 Dicembre 1998 con PRATICA SANATORIA N.1349/98 (*Vedansi allegati da n.16 a n.26*).

Con riferimento al suindicato fabbricato si è potuto accertare che lo stato dei luoghi è difforme da quanto riportato nelle pratiche inerenti il suindicato Condomo, con riferimento agli ingombri superficiali e volumetrici (*Cfr. Allegati Grafici e restituzioni grafiche*).

Per quanto attiene le altre costruzioni, quelle in muratura ed il capannone metallico allo stato risultano realizzate senza gli idonei permessi e/o titoli abilitativi.

CONFINA

Nella parte anteriore con stradina di accesso, proveniente da Via Ascoli, che porta ad altre proprietà, a destra di chi guarda con la particella 1936 ed a sinistra, sempre di chi guarda con la particella 1424 (*Vedansi Allegati n.28 e n.29*).



TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = MQ.200,00;

PER UN PREZZO DI €.139.000,00;

Per quanto attiene il REGOLAMENTO CONDOMINIALE e le relative TABELLE MILESIMALI, da quanto è stato possibile accertare, non esistono realizzate.

Per quanto concerne il Fabbricato Adibito ad Abitazione esso è idoneo all'uso per il quale è stato realizzato e, per quanto riguarda lo stato dei luoghi attuale, non corrisponde a quanto riportato nella "Richiesta di Condono", infatti nelle documentazioni consegnate al Comune di Foggia manca la camera da letto ubicata a destra di chi guarda, al contrario della pratica consegnata al Catasto che riporta lo stato dei luoghi nella consistenza attuale (*esclusivamente per quanto riguarda l'abitazione = Cfr. le Planimetrie Catastali con le Restituzioni Grafiche dello stato dei luoghi*).

Infatti dal raffronto dello stato dei luoghi, riportato nelle Restituzioni Grafiche effettuate (*Vedansi*), con le Planimetrie Catastali (*Vedansi*) e con la documentazione inerente la "Pratica di Condono", si può constatare che non sono riportate le costruzioni in muratura né il capannone (*Vedansi Foto e Cfr. Planimetria Catastale con le Restituzioni Grafiche*) per le quali, come suddetto, non risultano presentati gli inerenti titoli abilitativi

Tali situazioni, solo e soltanto per quanto riguarda i fabbricati in muratura ed il portico, visto la loro consistenza superficiaria e volumetrica (*Altezze dei fabbricati in*



muratura che non superano m.2,10) e la loro pertinenzialità, come da informazioni assunte anche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, attengono a difformità che possono essere sanate con l'espletamento di tutte le pratiche Tecnico-Amministrative comprendenti la richiesta di Sanatoria e l'Aggiornamento Catastale *(da parte di Tecnico Abilitato)* anche con riferimento al terreno e la relativa graffatura degli immobili ad esso connessi.

In definitiva, gli immobili, nella attuale consistenza volumetrica/morfologica, possono essere sanati con la prodromica predisposizione e consegna *(agli enti preposti Comune e Catasto)* di tutti gli elaborati indispensabili alla loro agibilità, come qui di seguito specificati :

1) Presentare, al Comune di Foggia, tutto quanto utile e necessario per l'ottenimento del "Titolo Abilitativo in Sanatoria", con predisposizione di idonea "Relazione Tecnica Illustrativa" completa di "Rilievo Fotografico" e "Grafici" in opportuna scala - a firma di Tecnico Abilitato, che dovrà procedere anche all'Aggiornamento Catastale *(Docfa per la presentazione delle planimetrie degli immobili che hanno subito dei cambiamenti nello stato - Pregeo per le mappe degli immobili)*. Il tutto con particolare riferimento all'accorpamento delle particelle 1409 e 1410 e le inerenti graffature, finalizzate a collegare le superfici scoperte con quelle edificate. Il relativo onorario, comprensivo degli oneri fiscali, può presumibilmente commisurarsi in **€.2.500,00 oltre IVA come per Legge;**



2) Procedere al pagamento della sanzione minima per le difformità riscontrate pari ad €.516,00 e dei bolli da allegare alla Scia (*o ad altro Titolo abilitativo richiesto dal Comune di Foggia*) pari a circa €.85,00. L'importo complessivo può presumibilmente commisurarsi in circa (*€.516,00 + €.85,00*) **€.600,00 (arrotondati)**;

Inoltre si devono considerare le opere di demolizione delle opere non sanabili, e cioè della camera da letto suindicata (*con la chiusura del varco di accesso ad essa*) e del capannone (*con il ripristino di eventuali impianti sottotraccia*), **per le quali va interdetto l'accesso a qualsiasi eventuale fruitore, prima e durante l'esecuzione dei lavori.**

Evidenziando che è importante e fondamentale che siano pianificate nel dettaglio le sequenze delle fasi lavorative, per individuarne i rischi e adottare le relative misure preventive e protettive con primaria importanza della categorica successione delle stesse, i costi per gli interventi sopra richiamati e ritenuti necessari a riportare nelle condizioni di normale utilizzo degli immobili de quibus, comprensivi degli oneri per il trasporto a Rifiuto alle Pubbliche Discariche ed il conseguente Smaltimento del materiale di risulta, sono quantificabili complessivamente in **€.9.000,00 oltre IVA come per Legge** – calcolati, con riferimento all'Elenco Regionale dei Prezzi delle Opere Pubbliche - REGIONE PUGLIA, alle indagini di mercato, alla esperienza professionale dello scrivente ed allo stato dei luoghi come riportato nella redigenda "Relazione di Stima".



Pertanto, tutto ciò premesso, e con le riserve sopra riportate, al valore sopra riportato dell'immobile sito IN FOGGIA IN VIA ASCOLI SATRIANO AL PIANO TERRA - Contrada Jungo – Foglio 144, Particella 1409, Subalterno 1 – Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Dati di Superficie: Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte 98 m² - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000 – Rendita: EURO 320,20;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione Provinciale di FOGGIA - UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

Foglio 144 particella 1410 - Contrada Jungo – Superficie: 1.443 m², Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000 - vanno decurtate le spese sopra riportate (*spese per le pratiche Tecnico-Amministrative ed Opere di Demolizione*) pari a (€.2.500,00 + €.600,00 + €.9.000,00) = **EURO 12.100,00 arrotondabili ad EURO 12.000,00 come elencato nel successivo specchietto riepilogativo.**

QUESITO N.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



esso non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Lo scrivente ha dato incarico ad un Tecnico Certificatore il quale ha redatto L'APE per l'immobile adibito ad abitazione, che viene compiegato nell'Allegato n.36 che riporta la **CLASSE ENERGETICA «G»;**

SPECCHIETTO RIEPILOGATIVO

BENE PIGNORATO:

Il Compendio immobiliare staggito, così come si evince da quanto sopra riportato, non è frazionabile e costituisce **UNICO LOTTO FORMATO DAI FABBRICATI E DAL TERRENO CIRCOSTANTE ADIBITO A VERDE/GIARDINO**, come qui di seguito riscritti:

CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione Provinciale di FOGGIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

IMMOBILE SITO IN FOGGIA IN VIA ASCOLI SATRIANO AL PIANO TERRA - Contrada Jungo – Foglio 144, Particella 1409, Subalterno 1 – Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 4 vani, Dati di Superficie: Totale: 127 m² Totale escluse aree scoperte 98 m² - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000 – Rendita: EURO 320,20;

CATASTO TERRENI - COMUNE DI FOGGIA (Codice:D643) Direzione Provinciale di FOGGIA - UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO



Foglio 144 particella 1410 - Contrada Jungo – Superficie: 1.443 m², Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3 - Intestati Catastali [REDACTED] [REDACTED] – [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1000/1000;

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ.200,00;

PER IL VALORE DELL'INTERO (*Decurtato dei Costi e delle Spese per i Costi Inerenti tutte le Incombenze di cui ai Precedenti Punti*) (€.139.000,00 - €.12.000,00) = **EURO 127.000,00 (DICONSI EURO CENTOVENTISETTEMILA/00)**

CLASSE ENERGETICA APPARTAMENTO «G».

n.b. : Per quanto attiene il capannone, per il quale non vi è la possibilità di sanarlo, nel considerare la sua demolizione non si sono valutati gli oneri per il trasporto a rifiuto in discarica atteso la considerazione della rimozione (*non la non demolizione*) il cui onere viene compensato dalla possibilità della vendita del materiale di cui si compone che ha l'appetibilità di vendita nel mercato edilizio e, pertanto, chi scrive, ritiene che la eventuale ditta incaricata alla rimozione possa compensare con la acquisizione del suo materiale.



In ogni caso all'interessato all'acquisto l'onere di verificare preventivamente, ove ritenuto necessario, l'eventuale maturazione di ulteriori consuntivi e/o oneri scoperti nel periodo opponibile all'acquirente.



Nel consegnare la presente relazione di stima, con l'intento di aver pienamente assolto all'incarico affidatogli, lo scrivente, nel ringraziare per la fiducia concessagli, resta a completa disposizione per ogni delucidazione e/o precisazione.

FOGGIA 18/02/2023

Con Perfetta Osservanza
L'Esperto di Stima
(*arch. Giovanni Tricarico*)



IN ALLEGATO:

- Allegati al n.1 = Visure e Planimetrie Catastali;
- Allegato n.2 = Copia Comunicazione inizio operazioni peritali;
- Allegato n.3 = Copia Comunicazione Avv. Taggio;
- Allegato n.4 = Copia Comunicazione differimento operazioni peritali;
- Allegato n.5 = Copia Comunicazione prosieguo operazioni peritali;
- Allegato n.6 = Copia ulteriore Comunicazione Avv. Taggio;
- Allegato n.7 = Copia Comunicazione prosieguo operazioni peritali;
- Allegato n.8 = Copia richiesta Certificati al Comune di Foggia;
- Allegati n.9 e n.10 = Trasmissione Certificati dal Comune di Foggia;
- Allegato n.11 = Copia richiesta accesso agli atti al Comune di Foggia
- Allegato n.12 = Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica al Comune;
- Allegato n.13 = Copia Pratica Catastale [REDACTED];
- Allegato n.14 = Copia Contratto di Comodato;



Allegato n.15 = Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
Allegati dal n.16 al n.26 = Copia documentazione per pratica Condono;
Allegato n.27 = Copia Comunicazione operazioni peritali per Rilievo Topografico;
Allegati n.28 e n.29 = VISTA AEREA E ORTOFOTO;
Allegato n.30 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi dell’Abitazione in scala 1:100;
Allegato n.31 = Restituzione Grafica dello Stato dei Luoghi delle Pertinenze in scala 1:100;
Allegati n.32 e n.32A = Rilievo Topografico e Sovrapposizione al Catastale in Scala 1:500;
Allegato n.33 = OMI;
Allegato n.34 = Copia Bolletta ENEL;
Allegato n.35 = Proposte Agenzie immobiliari;
Allegato n.36 = APE
Allegato n.37 = Fascicolo Fotografico;
VERBALI DI SOPRALLUOGO

