

ing. Giuseppe P. Bosco
via V. Capozzi 66 - Foggia - tel. 0881-614845 / 388 6268762
STUDIO TECNICO

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA

R.G. Es. n. 335/2015

Esecuzione immobiliare:

BANCA POPOLARE di PUGLIA e BASILICATA

contro

██████████ e ██████████

Oggetto: stima immobiliare

RELAZIONE DI C.T.U.

Il C.T.U.
ing. Giuseppe Paride BOSCO

Il G. E.
dott. Claudio CARUSO



Sommario

Premessa.....	2
Svolgimento delle operazioni peritali.....	9
Risposta al quesito n. 1. – Documentazione in atti	12
Risposta al quesito n. 1-bis – Ricostruzione delle vicende traslative.....	14
Risposta al quesito n. 1-ter – Corrispondenza dati catastali.....	16
Risposta al quesito n. 1-quater – Sussistenza altre procedure esecutive.....	16
Risposta al quesito n. 1-quinquies – Regime patrimoniale.....	16
Risposta ai quesiti nn. 2-2bis-3-4-4bis-5-6-7-8-9-10 – Identificazione di lotti dei beni, descrizione, accertamenti e stima.....	17
Lotto n. 1	17
Risposta al quesito n. 11 – Certificazione energetica	23
Risposta al quesito n. 12 – Sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.....	23
Allegati.....	24



Consulenza tecnica a richiesta e per incarico dell'Ill.ma Sig.ra
G.E. dott.ssa Valentina PATTI nella procedura esecutiva
immobiliare (*G.E. CARUSO Claudio*):

- n. **335/2015** Reg. G. Es. promossa da

BANCA POPOLARE di PUGLIA e BASILICATA

contro

██████████ e ██████████

Immobili oggetto del pignoramento:

- **Locali terreni e interrati** internamente comunicanti in
Torremaggiore con ingressi da via U. La Malfa 111, piano terra,
e da via Iachino 2, piano seminterrato, in Catasto Fabbricati del
comune di Torremaggiore al fgl. **94** part. **797** sub. **8**, part. **800**
sub. **5** e part. **801** sub. **2**, cat. B/8 cl. 1 cons. 1018 mq, sup.
catastale 335 mq R.C. € 157,73 – via Iachino 2, piano S1.

C.T.U.: *ing. Giuseppe Paride BOSCO.*

Premessa

Con provvedimento dell'Ill.ma G. E. dott.ssa V. Patti, in data
07/03/2018, il sottoscritto ing. G. Paride Bosco era nominato
C.T.U. nella procedura in epigrafe, e in data 29/03/2018 accettava
l'incarico conferito e prestava il giuramento di rito. Quindi, la
G.E. poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa



effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, C.P.C., (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione 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 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 ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3. alla analitica descrizione dei beni, anche mediante l'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 , stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell' art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 8. all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli*



od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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 essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali é 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 (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 gestione degli stessi.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e 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.

Svolgimento operazioni peritali

Preliminarmente, il sottoscritto C.T.U. effettuava le necessarie visure catastali e ipotecarie ed acquisiva gli estratti di mappa e le piantine catastali degli immobili da stimare.

Nel contempo, lo scrivente iniziava l'esame del fascicolo dell'esecuzione.

Successivamente, con lettere raccomandate A.R. del 11/04/2018, 15/05/2018 e 30/05/2018, comunicava agli esecutati (ai legali tramite p.e.c.) l'inizio delle operazioni peritali prima per il giorno 10/05/2018, poi per il giorno 28/05/2018 e, da ultimo, per il giorno 19/06/2018 alle ore 16:30 presso l'immobile oggetto di stima.

In detti giorni nessuno si presentava sui luoghi.

La mattina dello stesso giorno 10/05/2018, previa invio di pec per la richiesta di accesso agli atti, lo scrivente si recava anche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, dove non era possibile reperire documenti inerenti l'immobile, mentre nel pomeriggio del 28/05/2018 e del 19/06/2018, dopo aver inutilmente atteso per



accedere all'immobile da stimare, lo scrivente prendeva contatti preliminari con il locale comando dei Carabinieri e con impresa edile del luogo per concordare le modalità dell'accesso forzato.

Visti inutili i tre tentativi di accesso, in data 13/07/2018, il sottoscritto C.T.U. presentava istanza al G.E. per l'autorizzazione all'accesso forzato e per la nomina del custode giudiziario.

In data 04/10/2018, il G.E. nominava quale custode l'istituto vendite giudiziarie di Foggia.

L'incaricato dell'IVG dott. Corizzo comunicava quindi tramite pec la fissazione di sopralluogo per il giorno 06/11/2018 alle ore 15:30 sui luoghi.

Nel giorno e all'ora così fissati, oltre al sottoscritto C.T.U., erano presenti il dott. Corizzo, incaricato dell'IVG e l'avv. Massimiliano Sabatasso, delegato dell'esecutato [REDACTED].

Lo scrivente eseguiva rilievi fotografici e plano-altimetrici dei luoghi, concludendo le operazioni peritali, alle ore 16:40.

Quesito n. 1 – Documentazione in atti

Lo scrivente ha proceduto al controllo di idoneità e completezza della documentazione in atti per:

- **Locali terreni e seminterrati** internamente comunicanti in Torremaggiore alla via U. La Malfa 111, piano terra, e via Iachino 2, piano seminterrato, in Catasto Fabbricati del comune di Torremaggiore al fgl. **94** part. **797** sub. **8**, part. **800** sub. **5** e part. **801** sub. **2**, cat. B/8 cl. 1 cons. 1018 mq, sup. catastale 335 mq



R.C. € 157,73 – via Iachino 2, piano S1;
è depositata agli atti la certificazione notarile di cui al comma 2
dell'art. 567 c.p.c., attestante le risultanze delle visure catastali e
dei registri immobiliari, redatta in data 30/10/2015 dal notaio in
Gavirate dott. Sergio Rovera, che si riporta al punto successivo.



stali:

favore e contro i signori Grassi Luigi e Gioli Marzia, sopra generalizzati.
Detto atto è stato trascritto in data 3 novembre 2009 ai n.ri 11012/7825 e
11013/7826.

801
enza

Gavirate, il giorno 30 ottobre 2015

dottor SERGIO ROVERA - NOTAIO



ale:

ale:

, i

to

ll

a

,

o

,

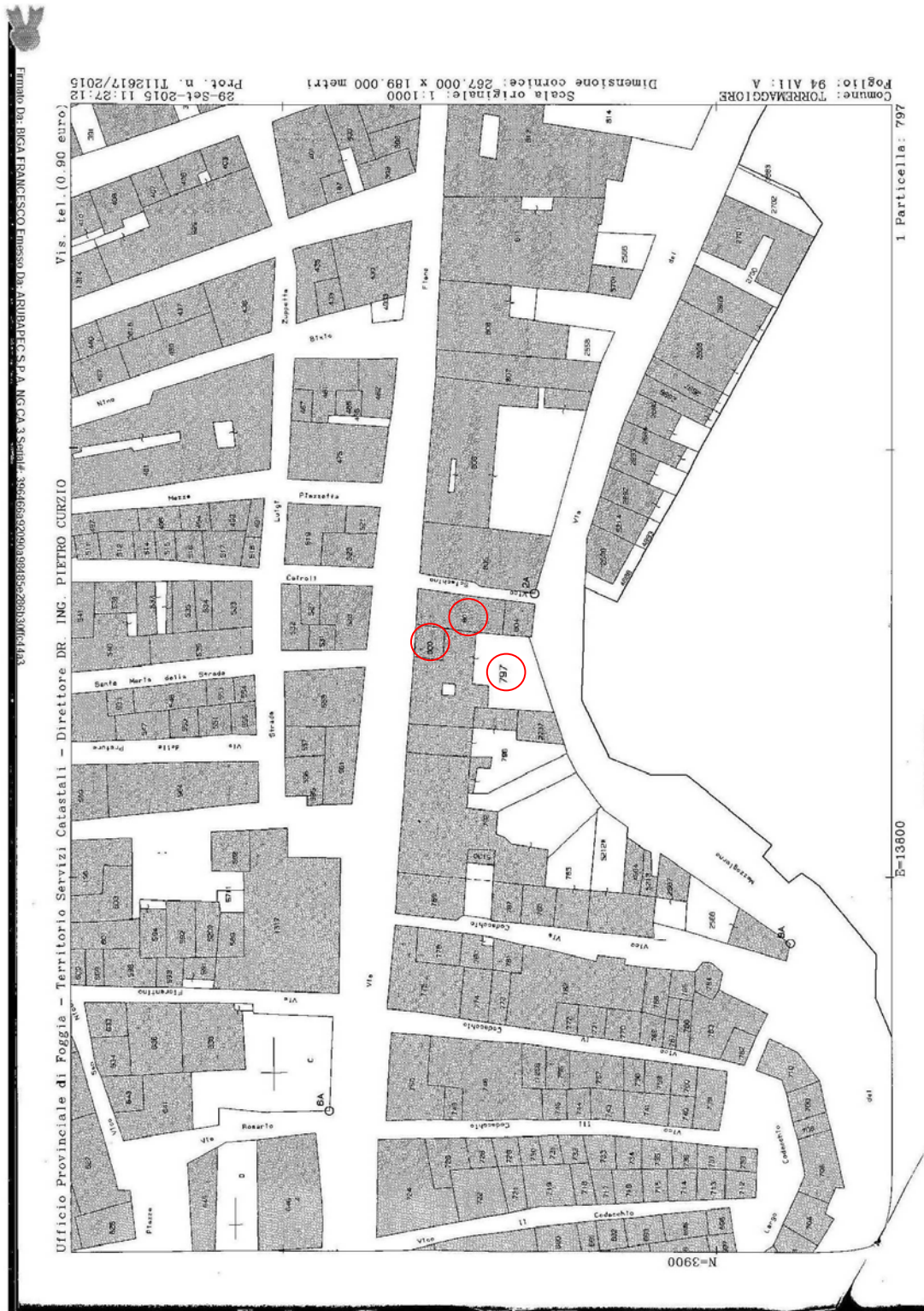
,

,

Firmato Da: BIGA FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 396466a02990a88485e286b34ffc44b3

- 3 -





Lo scrivente ha riscontrato positivamente (v. all. n. 2) la ricostruzione della certificazione notarile ai fini della continuità della trascrizioni e dell'assenza di variazioni catastali che abbiano determinato una variazione della consistenza dei beni.

Variazioni catastali dell'immobile - in catasto al foglio 94 del comune di Torremaggiore la part. **797/8** si è generata per rettifica di mappale n. 122.5/1991 dalla **800/5**, la quale, unitamente alla **800/2**, proviene da frazionamento e fusione delle particelle **755, 797/3, 797/4, 797/52, 803, 800/1, 800/2** stesso foglio.

Quesito n. 1 - ter – Corrispondenza dati catastali

Lo scrivente ha verificato che i dati catastali degli immobili corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento non hanno determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Quesito n. 1 - quater – Sussistenza di altre procedure esecutive sul medesimo immobile

Lo scrivente ha verificato con ispezione ipotecaria che non sussistono altre procedure esecutive gravanti sui medesimi immobili.

Quesito n. 1 - quinquies – Regime patrimoniale

Gli esecutati sono coniugati tra loro e, dal 04/06/2008, sono in regime di separazione dei beni come da estratto di matrimonio allegato n. 9.



**Quesiti nn. 2-2bis-3-4-4bis-5-6-7-8-9-10 – Identificazione dei lotti di
beni, descrizione, accertamenti e stima**

Lotto n. 1 – Locali terreni e interrati internamente comunicanti in Torremaggiore con ingressi da via U. La Malfa 111, piano terra int. 1 e via Iachino 2, piano seminterrato.

Dati catastali – L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati nel comune di Torremaggiore al fgl. **94** part. **797** sub. **8**, part. **800** sub. **5** e part. **801** sub. **2**, cat. B/8 cl. 1 cons. 1018 mq, sup. catastale 335 mq R.C. € 157,73 – via Iachino 2, piano S1 (v. visura all. n. 3).

Confini – L'immobile prospetta a Sud su via La Malfa 111, a Ovest su cortile interno e confina con altri locali terranei di altra proprietà, a Nord confina con muro contro terra attestato su via Fiani, a Est prospetta su via Iachino e confina con locali terreni di altra proprietà. (v. estratto di mappa all. nn. 4).

Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto (v. all. n. 4)

Millesimi parti comuni – L'edificio non è costituito in condominio, pertanto, mancano tabelle millesimali e regolamento condominiale.



Descrizione dell'edificio – I locali di che trattasi costituiscono o fanno parte di vari edifici in muratura del borgo antico di Torremaggiore, risalenti al settecento, , ubicati nel lato Est di un vasto isolato delimitato dalle vie Iachino, La Malfa, Codacchio, Fiani.

A seconda degli edifici, questi sono a 1, 2 o 3 piani fuori terra con strutture verticali portanti in muratura e strutture orizzontali a volte, tutte realizzate in mattoni pieni, e con varie coperture (tetti a falde, terrazzi a livello o coperture piane non praticabili).

Alcuni di tali edifici sono stati sopraelevati ai piani superiori non meno di cinquant'anni or sono e la maggior parte si trova in uno stato manutentivo mediamente sufficiente o buono.

Descrizione dei locali – I locali da stimare sono al piano terra, rispetto a via La Malfa, seminterrati, rispetto a via Iachino, e interrati, rispetto a via Fiani, ed hanno sono pressoché tutti un unico piano di calpestio, salvo qualche variazione di livello riscontrata soprattutto tra i vani attestati sul lato di via Fiani.

L'immobile presenta quasi tutte le murature interessate da umidità di risalita. Fenomeno che è stato peggiorato dall'apposizione, alla base delle murature medesime, di numerose zoccolature in lastre di pietra di Apricena durante lavori di manutenzione eseguiti alcuni anni fa..

In occasione di detti lavori, è stato eseguito il rifacimento della pavimentazione di tutti i locali, con mattoni in gres monocottura tipo cotto, e la formazione di vari bagni e antibagni, tutti interamente rivestiti e dotati di sanitari. Detti lavori erano



finalizzati a mutare la destinazione d'uso dell'immobile da magazzino in bar e piccolo ristorante (v. foto all. n. 1).

Infatti, l'immobile comprende: ingresso, deposito, n. 3 bagni e n. 2 antibagni, n. 2 vani per sale bar con banchi in muratura, di cui uno finestrato, un vano finestrato per cucina, n. 2 vani senza aerazione diretta, n. 3 vani per sale varie, dotate di aerazione ottenuta mediante bocche di lupo su via Fiani. L'ultimo di questi vani è dotato di porta di ingresso da via Iachino, avente soglia più alta di m 1,90 rispetto al piano stradale esterno, raggiungibile eventualmente tramite scala da realizzarsi.

A parte l'umidità da risalita ed il conseguente distacco di intonaco in vari ambienti,, l'immobile si presenta in sufficienti condizioni di conservazione.

La **superficie lorda commerciale** dell'unità immobiliare su cui eseguire la stima è di **mq 345** circa.

L'altezza netta massima interna delle volte dei locali (per lo più a vela) varia da 3,90 a 4,50 metri circa.

Il portone di ingresso da via La Malfa è in legno mentre da via Iachino si accede tramite vecchio cancello in ferro. Entrambi gli infissi vanno sostituiti.

Le finestre sono prive di infissi e parzialmente murate, con inferriata superiore di aerazione.

Gli altri ambienti presentano la pareti in parte con mattoni a vista e in parte intonacate mentre le volte sono in mattoni a vista.

L'impianto elettrico è da realizzare.

Non vi è impianto di riscaldamento.



Stato di possesso – L'immobile, deceduta nel mese di agosto scorso l'usufruttuaria Marta Dora Zanna, è ora nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED].

Formalità, vincoli ed oneri – Non risultano vincoli od oneri.

Regolarità urbanistica dell'edificio – Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore, non risultano pratiche edilizie relative agli edifici in considerazione, costruiti il primo, particella 800 e 801, nel settecento, e il secondo, particella 797, prima del 1° settembre 1967.

Regolarità urbanistica dei locali – I locali sono stati edificati prima del 1° settembre 1967 (v. planim. cat. all. n.5A del 1963).

Aggiornamento catastale – Le planimetrie associate all'immobile negli atti informatici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio sono errate, in quanto riferite a diverso fabbricato (v. all. n. 5A). Occorre pertanto procedere all'**abbinamento planimetrico** corretto e alla **redazione del tipo mappale** per inserire in mappa parte dell'immobile nella part. 797, per una **spesa** complessiva valutabile in **€ 1.500 I.V.A. compresa**.

Valutazioni di mercato e stima – L'immobile in esame ha accesso principale da via U. La Malfa, strada che costituisce il limite periferico sud dell'abitato e della zona storica di Torremaggiore, comune di circa 17.000 abitanti, dedicato



Stato di possesso – L'immobile, deceduta nel mese di agosto scorso l'usufruttuaria Marta Dora Zanna, è ora nella disponibilità dell'esecutato [REDACTED].

Formalità, vincoli ed oneri – Non risultano vincoli od oneri.

Regolarità urbanistica dell'edificio – Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Torremaggiore, non risultano pratiche edilizie relative agli edifici in considerazione, costruiti il primo, particella 800 e 801, nel settecento, e il secondo, particella 797, prima del 1° settembre 1967.

Regolarità urbanistica dei locali – I locali sono stati edificati prima del 1° settembre 1967 (v. planim. cat. all. n.5A del 1963).

Aggiornamento catastale – Le planimetrie associate all'immobile negli atti informatici dell'Agenzia delle Entrate – Territorio sono errate, in quanto riferite a diverso fabbricato.

Occorre pertanto procedere all'**abbinamento planimetrico** corretto e alla redazione del tipo mappale per inserire in mappa parte dell'immobile nella part. 797, per una **spesa** complessiva valutabile in € **1.500 I.V.A. compresa**.

Valutazioni di mercato e stima – L'immobile in esame ha accesso principale da via U. La Malfa, strada che costituisce il limite periferico sud dell'abitato e della zona storica di Torremaggiore, comune di circa 17.000 abitanti, dedicato



prevalentemente alle attività agricole.

Nel comune vi è un notevole numero di attività commerciali, diffuse in modo omogeneo nel paese, esclusa proprio la zona sud dell'abitato, dove le attività commerciali sono pressoché nulle e dove è ubicato l'immobile da stimare.

Pertanto, si ritiene che, per la sua ubicazione sfavorevole, l'immobile sia poco richiesto per attività commerciale, anche se, proprio davanti all'ingresso dei locali in interesse, vi è un ampio spazio inedificato, pavimentato con cemento, che permette il parcheggio di molte automobili.

Inoltre, esso, per la rigidità della distribuzione interna, può essere più facilmente venduto come deposito o rimessa.

a) Stima sintetica:

Nel comune di Torremaggiore, le quotazioni immobiliari sono sempre relativamente basse, se confrontate con comuni della provincia di Foggia di maggiori dimensioni.

Seppure i prezzi siano fortemente cresciuti fino al 2008, la crisi finanziaria degli ultimi anni ha determinato una notevole discesa delle quotazioni immobiliari, con l'oggettiva diminuzione delle compravendite e l'allungamento dei tempi di vendita degli immobili offerti sul mercato. I prezzi si sono stabilizzati o sono ancora in ulteriore leggera diminuzione da circa due anni.

Dai contatti avuti con qualche agenzia immobiliare locale, il valore unitario di mercato di un siffatto immobile, può raggiungere i 400 euro al metro quadrato circa.

Per opportuno riscontro, si sono esaminate le quotazioni



ufficiali riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio relative ai box (unico tipo di immobile confrontabile con quello in interesse), riferite al 1° semestre 2018 (v. allegato n. 7A).

Si nota che i valori indicati per la zona (500-700 €/mq) sono stazionari rispetto all'anno precedente e ciò è compatibile con le notizie assunte dallo scrivente e con le considerazioni di mercato suesposte, per cui, ai fini della stima sintetica dell'immobile, tenuto conto della sua grande superficie commerciale, della rigidità delle divisioni tra i locali, nonché del tipo di vendita all'asta, si assumerà il valore unitario di **300 euro al metro quadrato**.

Ad ulteriore conferma di quanto esposto, si riportano in allegato n. 7C annunci relativi ad alcuni vecchi locali già adibiti ad uso commerciale di discreta superficie, offerti in vendita in zone un po' più commerciali di quella in esame, in cui il prezzo richiesto è nell'intervallo 660-880 euro/mq nonché la quotazione media del borsino immobiliare del sito internet *mercato-immobiliare.info*, che indica, come media dei prezzi per box del comune, il valore di euro 600/mq circa.

b) Stima analitica:

Poiché non vi sono dati unitari relativi ad affitti di depositi (gli affitti di box sono più alti data la loro minore superficie), non è possibile effettuare la stima analitica dell'immobile.



Da quanto sopra, il *valore stimato dell'immobile lotto n. 1* è pari a: $\text{mq } 345 \times 300 \text{ €/mq} = \text{€ } 103.500$, da cui occorre dedurre le spese per l'inserimento in atti della planimetria mancante, pari a € 1500, ottenendo, per differenza, il **valore a base d'asta del lotto n. 1**, pari a € **102.000** (euro centoduemila/00)

Quesito n. 11 – Certificazione energetica

L'immobile, destinato ad uso deposito, **non necessita di attestato di prestazione energetica** ai sensi del D.L. 4 giugno 2013 n. 63, convertito nella legge n. 90/2013, che recepisce la direttiva europea 2010/31/UE e apporta profonde modifiche al decreto legislativo 19 agosto 2005 n.192. Infatti, l'attestato di prestazione energetica che sostituisce l'**attestato di certificazione energetica**, viene previsto solo nel caso di vendita, nuova costruzione o locazione di immobile dotato di impianto di riscaldamento, che, nel caso di deposito, non c'è e non necessita.

Quesito n. 12 – Sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199

Per l'immobile esaminato (categoria catastale B/8) e per gli esecutati (non vi risiedono) non sussistono i requisiti di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.



Il sottoscritto C.T.U. deposita telematicamente in cancelleria la presente relazione, che si compone di n. 24 pagine e degli allegati, e ne invia copia alle parti (anche non costituite) tramite p.e.c./raccomandata A/R per le eventuali osservazioni.

Foggia, 04 dicembre 2018.

Il C.T.U

ALLEGATI

*Lotto n. 1 – Locali a piano terra e interrato in Torremaggiore
alla via La Malfa 11 e via Iachino 2*

1. FOTO dell'immobile
2. Ispezioni ipotecarie
3. Visure catastali storiche
4. Estratto di mappa catastale su ortofoto
5. Piante catastali **riferite ad altro immobile**
6. Planimetria stato di fatto – scala 1:100
7. Quotazioni ufficiali OMI - Quotazioni *borsino immobiliare.it*
– Offerte di vendita agenzie immobiliari
8. Verbale di sopralluogo
9. Estratto atto di matrimonio
10. Scheda sintetica riepilogativa – LOTTO n. 1

