

TRIBUNALE DI FOGGIA

G. E. Dott.ssa Valentina Patti

Procedura Esecutiva Immobiliare
n. 46/15 R.G.E. Imm.
promossa da:
COMUNE DI VICO DEL GARGANO c/
Sig. [REDACTED] [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lucera, 16 aprile 2018

II C.T.U.

Dott. Arch. Raffaele D'IMPERIO



A circular professional stamp in purple ink. The outer ring contains the text "ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGICISTI E URBANISTI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA". The inner circle contains the name "RAFFAELE D'IMPERIO ARCHITETTO" and "Sez. A n° 262". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink that reads "Arch. Raffaele D'Imperio".



Ill.mo G.E. Dr.ssa Valentina Patti

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO relativa al procedimento esecutivo n. 46/15 R.G.E. promosso dal COMUNE DI VICO DEL GARGANO c/ Sig. [REDACTED] [REDACTED].

Premessa

Con convocazione tramite P.E.C. della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia datata 22.08.2017, il sottoscritto Arch. Raffaele D'IMPERIO, veniva invitato a presentarsi presso l'aula di udienza del G.E. Dott.ssa V. Patti il giorno 17 gennaio 2018 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare in oggetto.

In tale data il sottoscritto veniva nominato dal su citato Giudice C.T.U. e dopo il giuramento di rito gli affidava i quesiti che si riportano nell'allegato verbale (**All. A**).

Dalla analisi della documentazione in atti si prendeva cognizione dell'immobile sottoposto a Pignoramento e del suo proprietario; più precisamente: "in Comune di Vico del Gargano (FG) alla via Frà Eugenio Mangiacotti n. 9, **appartamento** al piano terra, composto di cinque vani, accessori e terrazzi a livello, confinante con corte comune da tre lati e proprietà Coppolecchia, salvo altri". Nel N.C.E.U. del Comune di Vico del Gargano (FG) è così riportato: Foglio 35; Particella 806; sub. 5; via da Denominare SN, piano terra, Zona cens. 1; categoria A/3; classe 5; consistenza 8,5 vani; Rendita euro 856,03, intestato a [REDACTED] [REDACTED] nato a Vico del Gargano (FG) il 19/05/1966, proprietario per intero in seguito a divisione consensuale effettuata per atto del Notaio Dr. Carla d'Addetta del 10/06/2013 (Rep. n. 20.958, Rac. N. 10.085) trascritta presso la Coservatoria dei RR. Imm. di Lucera (FG) al n. 4553 09/07/2013.

- Svolgimento delle operazioni peritali.



Il sottoscritto fissava per il giorno 31 gennaio 2018 alle ore 10,00 l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile sito nel Comune di Vico del Gargano (FG) alla via Frà Eugenio Mangiacotti n. 7 e ne dava comunicazione alle parti interessate in data 19 gennaio 2017 a mezzo di PEC (All. B):

- **all'Avv. Venanzio D'Andola**, Via Giovanni Falcone n. 31, 71018 Vico del Gargano (FG), rappresentante legale del Sig. [REDACTED] [REDACTED] (dandola.venanzio@avvocatilucera.legalmail.it);

- **all'Avv. Lucia De Rogatis**, P.zza Generale Palmieri n. 7 – 71015 Sannicandro G.co, Procuratore del Comune di Vico del Gargano (derogatis.lucia@avvocatilucera.legalmail.it).

In data 31 gennaio 2018, puntuale alle ore 10,00, il sottoscritto accompagnato dall'Arch. Pompilio Carlantuono in qualità di aiuto e testimone si recava sul luogo stabilito presso l'immobile in via Frà Eugenio Mangiacotti n. 7 a Vico del Gargano, dove trovava convenuto il Sig. [REDACTED] [REDACTED] proprietario dell'immobile, la moglie Apicella Libera Angela e la Si.g.ra [REDACTED] Maria Grazia. Dopo le presentazioni di rito e l'illustrazione dei quesiti posti dal Giudice, atteso qualche altro minuto l'altra parte convocata, si procedeva con il consenso del Sig. [REDACTED] [REDACTED] al sopralluogo dell'immobile. Le operazioni peritali si svolsero eseguendo l'ispezione, il rilievo fotografico interno, la verifica della corrispondenza dell'immobile alla pianta catastale e dei confinanti, nonché il grado di rifinitura e di manutenzione dell'immobile. Sono state effettuate domande al Sig. [REDACTED] [REDACTED] circa l'esistenza della certificazione energetica, indicandone l'inesistenza, e l'impiantistica presente nell'immobile dichiarando verbalmente la conformità degli impianti presenti e sottolineando che quello di riscaldamento, se pur presente e a norma, era inutilizzato perché si fruttava il calore del camino presente nel soggiorno e la caldaia posta sul balcone posteriore era scollegata dalla rete cittadina. Al termine di indagini veniva redatto il verbale di sopralluogo firmato dai presenti.

In contemporanea ai sopralluoghi, le indagini sono continuate presso



l'Ufficio Tecnico/Urbanistica ed Anagrafe del Comune di Vico del Gargano (FG), per reperire la documentazione relativa alla regolarità edilizia del fabbricato (**All. E**), alla Agenzia del Territorio e dei RR. II. di Lucera, per reperire la visura aggiornata e la pianta catastale dell'immobile (**All. E-F**).

All'ufficio urbanistica del Comune di Vico del Gargano dopo aver effettuato richiesta di documentazione relativa alla regolarità dell'immobile esecutato, lo stesso rispondeva che *“nonostante le ricerche effettuate presso i nostri archivi non è al momento reperibile”* (**All. P**). Di tale situazione il sottoscritto C.T.U. relazionava al G. E. con comunicazione telematica depositata in atti il 12.03.2018.

In data 14.03.2018 il G. E. disponeva *“che l'ausiliario dia corso alle operazioni peritali dando risposta agli ulteriori quesiti di cui al verbale di conferimento dell'incarico, sollecitando nelle more l'Ufficio competente al rilascio della documentazione urbanistica, al fine di relazionare in ordine al punto n. 10”* (**All. P**). Il sottoscritto, come indicato da G.E., procedeva nuovamente a comunicare per via PEC in data 16.03.2018 un nuovo e ulteriore sollecito all'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del G.no a reperire quanto richiesto onde esperire all'incarico (**All. L**). In data 06.03.2018, vista l'imminente scadenza dei 90 gg. fissati dal G. E. (17.04.2018), contattava telefonicamente nuovamente l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del G.no. L'addetto comunicava che stava ancora cercando di reperire la pratica edilizia in questione, al che il sottoscritto rispondeva che avrebbe atteso ancora qualche giorno per il deposito della relazione peritale. Tre giorni dopo, il 09.04.2018, l'Ufficio Tecnico trasmetteva via PEC documentazione richiesta (**All. Q**). Analizzando quest'ultima il sottoscritto verificava la corrispondenza della Concessione Edilizia ai proprietari ma nell'analizzare il progetto, oltre alla carenza documentale tipo stralcio di zona e di piano, relazione tecnica, si rilevava che questo era completamente diverso dalla situazione di fatto. Risultando molto strana questa discrepanza, nuovamente in data 10.04.2018 si contattava l'Ufficio Tecnico di Vico del G.no e si esponeva quanto riscontrato con conseguente richiesta telefonica di controllare la documentazione presente nella pratica e



ricercare l'esistenza di eventuali "varianti in corso d'opera" del fabbricato sembrando troppo strana una siffatta differenza progettuale. Si comunicava quindi che si sarebbe atteso ancora qualche giorno per il deposito della relazione di stima. Alla data del 16.04.2018 (89° giorno dei 90 concessi per il deposito della Consulenza Tecnica), l'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del G.no non ha effettuato nessuna comunicazione. Pertanto si depositava in atti la relazione di stima "dando risposta agli ulteriori quesiti" e in maniera parziale a quelli relativi alla regolarità urbanistica.

RISPOSTE AI QUESITI

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 vent'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;

Dopo aver preso visione della documentazione ipocatastale di 44 pagine presentata dall'Avv. Lucia De Rogatis attestante le risultanze dell'estratto catastale, dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha potuto controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

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 riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

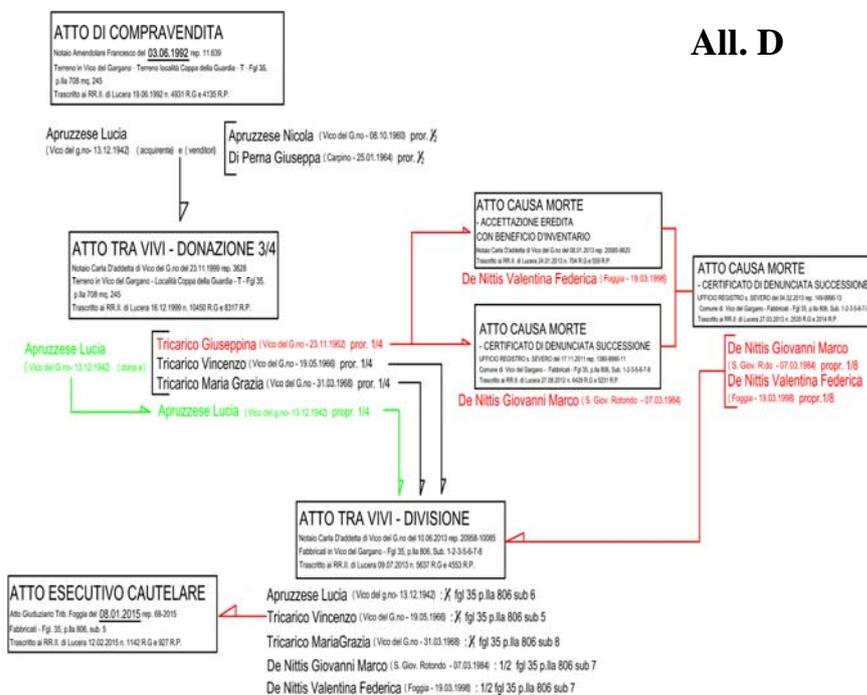
Dalla documentazione ipocatastale presente in atti è possibile ricostruire il ventennio traslativo dell'immobile sottoposto a Pignoramento;



in particolare per facilità espositiva e per una più rapida comprensione dei passaggi relativi alla provenienza, si presenta il seguente allegato:

SCHEMA PASSAGGI TRASLATIVI

All. D



I 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;

Dopo aver effettuato “visura catastale aggiornata” dell’immobile pignorato (**All. F**) e confrontato i dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento, si è accertata l’esatta rispondenza; l’immobile è riportato all’Agenzia del Territorio Dir. Prov. di Foggia - Uff. Prov. Territorio – Servizi Catastali al Comune di Vico del Gargano (FG) al fgl. 35, p.lla 806, sub. 5, cat. A3, cl. 5 cons. 8,5 vani, Superf. Cat. mq. 160 (escluse aree scoperte mq. 148), RC. € 856,03, via da Denominare n. S.N., piano T.

I 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;

Dalla lettura della Documentazione Ipotecaria allegata agli atti e dalle informazioni avute dal proprietario Sig. ██████████ ██████████, non sembrano risultare altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile se non quella del pignoramento:

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12.02.2015 - Reg. Gen. 1142, Reg. Partic. 927, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE, repertorio 68/2015: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

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;

Dall'analisi della documentazione depositata agli atti, dall'ispezione del compendio pignorato effettuata in data 31 gennaio 2018 dopo aver comunicato l'inizio delle operazioni peritali alle parti con PEC il 19.01.2017 (**All. B**), dalle indagini espletate all'Ufficio della Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità immobiliare di Lucera (**All. E-F**) e dalle informazioni avute dal proprietario ██████████ ██████████, si riscontra che quest'ultimo è costituito da un immobile ad uso di civile abitazione sito nell'abitato del Comune di Vico del Gargano, posto al piano rialzato di via Frà Eugenio Mangiacotti n. 07. Confina con vialetto comune di passaggio con accesso da Via Frà Eugenio Mangiacotti, scalinata esterna laterale di uso comune, Via Soccio, con propr. Coppolecchia, salvo altri. Secondo le informazioni ricevute dal proprietario Sig. ██████████ ██████████, l'immobile pur essendo parte di un fabbricato plurifamiliare non è dotato né di regolamento condominiale e né di tabelle millesimi di parti comuni.

2 bis) alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche su 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 le foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

Dal sito della Provincia di Foggia – Settore Assetto del Territorio è possibile scaricare direttamente da Web sia la planimetria catastale dell'area su cui insiste l'immobile sottoposto a pignoramento che la relativa ortofoto (visualizzate nelle miniature seguenti e in "All. I"). Dalla visione della planimetria risulta la sagoma del fabbricato di cui l'immobile sottoposto a pignoramento, graffato a un terreno pertinenziale anteriore e posteriore, invece lateralmente la scala esterna (definita pertinenziale dal Sig. ██████████) è realizzata sulla particella di terreno n. 807 di proprietà di Apruzzese Lucia (ALL. N).



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;



L'immobile in oggetto è individuato in un contesto abitativo di case plurifamiliari di tipo in linea, localizzato nella zona periferica sud, dell'abitato di Vico del Gargano (FG). Il lotto in oggetto è individuato in un fabbricato di quattro piani fuori terra ad uso abitativo con ingresso autonomo da via Frà E. Mangiacotti n. 7 e di un piano seminterrato (che dal lato opposto di via P. Soccio è un piano terra con destinazione autorimesse); con copertura a tetto a doppia falda mansardato (V. foto nn. 3-10-11). Il fabbricato è coperto parzialmente a terrazzo e a tetto con due falde inclinate; è costruito con struttura portante in cemento armato e tompagnato con muratura a cassetta di mattoni intonacati. All'accesso del civico 7 di via Frà E. Manciacotti si accede, tramite un vialetto pedonale e un cancelletto in ferro con sovrastante pensilina in cemento armato, ad un ampio terrazzino delimitato da un muretto anche'esso in cemento armato con sovrastante elemento in cotto di gocciolatoio e una inferriata ornamentale per un'altezza interna di circa un metro (V. foto nn. 13-12). Dal terrazzino avente una forma rettangolare e pavimentato con piastrelle per esterni di colore chiaro si può accedere ad un piccolo ripostiglio sottoscala con portina in anticoradale, a un passaggio aperto alla scala di uso al fabbricato, a un cancelletto basso che immette sulla scala laterale al fabbricato di uso comune (V. foto n. 13) e alla porta di accesso dell'appartamento. Questo è composto di tre camere da letto (V. foto nn. 23-24-25), un disimpegno, un bagno principale e uno di servizio/lavanderia (V. foto nn. 19-20-21-22), di un ingresso/soggiorno, una cucina e un ripostiglio (V. foto nn. 15-16-17), nonché da un ampio balcone posteriore (V. foto n. 14) dove affacciano le tre camere da letto. Ha un'altezza interna di mt. 2,70. I soffitti e le pareti sono intonacati a civile, tinteggiati con idropittura di colore chiaro, tranne che il soggiorno e il disimpegno che sono rifiniti con pittura del tipo "Tamponato"; il bagno padronale è rivestito con piastrelle ceramiche di cm. 15x15 per un'altezza di 2,30 cm. circa ed è dotato solo di piano lavabo; mancante dei pezzi sanitari; quello di servizio/lavanderia, dotato solo di sopralluce in una parete divisoria (V. foto n. 22), è rivestito con piastrelle ceramiche di cm. 20x25 per un'altezza di 2,10 cm. circa, completo di sanitari, piatto doccia e lavatrice, di rubinetteria monoforo con miscelatore in ottone cromato perfettamente

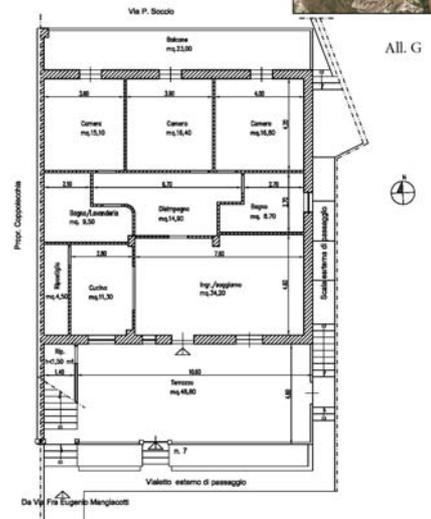


funzionanti. Il cucinino è rivestito anch'esso con piastrelle ceramiche di dimensioni di cm. 10x10 per un'altezza di circa mt. 2,00. La pavimentazione è in monocottura di colore chiaro delle dimensioni di cm 33x33 con intercalati disegni geometrici. Gli infissi esterni sono persiane in anticorodal di colore bianco con retrostanti balconi anch'essi in anticorodal e vetrocamera. Gli ambienti sono mancanti delle porte interne; la porta d'ingresso è del tipo blindato rifinito in legno laccato. L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento a elementi radianti e acqua sanitaria con caldaia a gas metano che se pur a norma (a dire del proprietario Sig. ██████████) non è utilizzato in quanto non collegato alla rete cittadina, ma sfruttato solo per la produzione di acqua sanitaria con il collegamento della caldaia posta sul balcone posteriore con delle bombole di gas GPL; il riscaldamento è effettuato solo localmente nel soggiorno con un camino a legna. L'impianto elettrico, citofonico, televisivo, telefonico, idrico e fognario rispettivamente realizzati sottotraccia, sembrano in buono stato d'uso ed allacciati alle pubbliche reti cittadine; inoltre il proprietario Sig. ██████████, anche se con non documentata certificazione scritta, ne asserisce la loro conformità. Il tutto verte in uno stato di conservazione e di manutenzione che può definirsi buono. Ha una buona esposizione, infatti la zona giorno è verso sud/sud-est e le camere da letto posteriori verso nord/nord-est. La pianta catastale e quella rilevata sul posto in fase di sopralluogo (All. E-G) sono sostanzialmente uguali ma necessitano comunque di un aggiornamento della planimetria catastale, in quanto nella pianta catastale il passaggio tra la cucina e il bagno/lavanderia, previsto aperto, è stato chiuso per formare il sopraelevato dalla parte del bagno di servizio/lavanderia ed inoltre il muro di separazione tra il soggiorno e la zona bagno, risulta spostato di circa 25/30 cm. rendendo il soggiorno un po' più ampio. Per tale aggiornamento della planimetria catastale si stima un costo orientativo di circa euro 500,00.





Planimetria dell'immobile sito nel Comune di Vico del Garzone (FG) - via Fra E. Mangiacotti n. 7, piano nobile (Via Fra E. Mangiacotti).
 Progetto: Sig. Tiziano Viorato nato a Vico del G. no. l. 19.05.1966
 Superficie area appartamento mq. 133,30; Superficie nobile mq. 131,42;
 Superf. rip. esterno mq. 3,00
 Superficie terrazzo mq. 48,90; Superficie balcone mq. 23,30;
 Altezza mt. - mt. 2,70
 Rapp. 1:100



4) *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, espletando, 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;*

Il metodo di stima da prediligersi per una più aderente valutazione di vendita alla realtà del territorio e quello per comparazione diretta che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porta alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si può collocare l'immobile oggetto di stima.

La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi.

L'applicazione del metodo comparativo diretto presuppone pertanto il reperimento di informazioni sia storiche che attuali di confronto.

Le fonti di informazione prese in considerazione sono (**ALL. O**):

- quelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, che pubblica semestralmente anche tramite Web dati relativi alle vendite e locazione degli immobili in maniera puntuale per tutto il territorio nazionale. Tali dati sono ancora più specifici in quando tengono conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso e dello stato di conservazione del bene;

- quelle via Web di Agenzie immobiliari come ad esempio "Immobiliare.it" che come l'OMI effettua, addirittura con grafici specifici, il monitoraggio e l'analisi dei prezzi del mercato immobiliare in maniera capillare su tutto il territorio nazionale;

- quelle relative ad agenzie immobiliari locali attive nel territorio di Vico del Gargano.

Pertanto considerando che:

- Vi sono altri immobili assimilabili a quello in oggetto posti in vendita e/o venduti nella zona;
- Sono state effettuate indagini presso agenzie immobiliari via web e sul territorio di Vico del Gargano;
- Sono stati consultati i dati forniti dall'OMI, che nell'area in cui insiste l'immobile oggetto di stima, individua prezzi per mq. commerciale compreso tra un minimo di euro 700,00 ed un massimo di euro 950,00 per la categoria immobiliare in oggetto;
- Sono stati consultati i dati forniti dal sito Web Immobiliare.it, che nell'area in cui insiste l'immobile oggetto di stima, individua prezzi per mq. commerciale di euro 795,00 per la categoria immobiliare in oggetto;
- Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è da considerarsi buono sia internamente che esternamente;



- L'ubicazione dell'immobile, che è di recente costruzione, è in zona periferica del paese, comunque dotata di tutti i servizi necessari;
- Gli impianti tecnologici esistenti, al momento, sono nello stato descritto precedentemente;
- L'immobile ha destinazione d'uso conforme a quella catastale (per quella urbanistica non è stato possibile determinarlo per la carenza di documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vico del G.no);
- L'attuale fase di mercato immobiliare nella zona è da considerarsi stazionaria;
- La considerazione che l'immobile è privo delle porte interne e non è abbinato a box/posto macchina, anche se la zona in cui è collocato è dotata di aree a libero parcheggio;
- La considerazione di una idonea decurtazione "cuscinetto" che tenga conto di eventuali spese od oneri e/o vizi occulti non individuabili allo stato della stima;

si ritiene che con il criterio di stima comparativa di immobili con caratteristiche assimilabili a quello oggetto di stima, avente come base il prezzo di mercato per mq., il prezzo ritenuto congruo alla vendita sia di euro 850,00 al mq.

Pertanto utilizzando la superficie commerciale complessiva specificata nella determinazione al successivo punto 4 bis, si ha:

superficie commerciale mq.	Prezzo stimato per mq.	Valore di mercato in Euro	Decurtazioni	valore corretto	valore arrotondato per difetto
170	€ 850,00	€ 144.500,00			
decurtazione per vendita senza garanzie e quant'altro eventualente non riscontrato e quindi non indicato			3%=€ 4.335,50	€ 137.165,00	€ 137.000,00
decurtazione per redazione nuova planimetria catastale.			€ 500,00		
decurtazione a forfait per la mancanza delle porte interne e sanitari bagno.			€ 2.500,00		

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;

L'immobile oggetto ha una superficie arrotondata per eccesso di mq. 166,00, calcolata secondo l'allegato 2 dell' Osservatorio Mercato Immobiliare e indicata schematicamente nel riquadro sottostante:

RIEPILOGO CARATTERISTICHE IMMOBILI																	
Ambiente	Ingr./Sogg.	Cucina	Ripostiglio	Bagno principale	Bagno di servizio	Camera da letto 1	Camera letto 2	Camera letto 3	Ripost. Terrazzo	Disimpegno	Superf. Lorda abit.	Superf. Netta	Sup. Balcone	Sup. terrazzo	Altezza int.	Esposizione	Manutenzione
Mq.	34,20	11,30	4,50	8,70	9,50	16,80	16,40	15,10	0,00	14,90	153,20	131,40	23,00	48,80	2,70	Buona	Buona
Coeff. sup. comm.											1		0,30		TOT. Mq. Commerciali 170,00		
											153,20		6,90	7,5-2,4-9,90			

Il balcone posteriore ed il terrazzo antistante sono da considerarsi quali pertinenze esclusive di ornamento direttamente comunicanti con i vani principali e accessori dell'appartamento, per cui si considera la percentuale del 30% fino a 25 mq e 10% per la quota superiore i 25 mq.

Il ripostiglio sottoscala posto sul terrazzino ha un'altezza inferiore/uguale a 1,50 mt. e quindi la sua superficie non è contabilizzata nel conteggio di quella commerciale.

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;*

Dall'analisi degli atti e dalle informazioni ricevute in sito dal Sig. ██████████ ██████████, l'immobile pignorato è di esclusiva proprietà (100%) dell'esecutato Sig. ██████████ ██████████.

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



UNICO LOTTO composto da appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Vico del Gargano alla via Fra Eugenio Mangicotti n. 7 – piano rialzato. Composto da un ingresso/soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, bagno di servizio/lavanderia, tre camere da letto oltre ad un terrazzo anteriore con piccolo ripostiglio sottoscala e un balcone posteriore. Confinante con vialetto comune di passaggio di Via Frà Eugenio Mangiacotti, scalinata esterna laterale di uso comune, Via Soccio, con propr. Coppolecchia, salvo altri; riportato all’Agenzia del Territorio Dir. Prov. di Foggia - Uff. Prov. Territorio – Servizi Catastali al Comune di Vico del Gargano (FG) al fgl. 35, p.lla 806, sub. 5, cat. A3, cl. 5 cons. 8,5 vani, Superf. Cat. mq. 160 (escluse aree scoperte mq. 148), RC. € 856,03, via da Denominare n. S.N., piano T; **prezzo a base d’asta: Euro 137.000,00.**

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

Dalla documentazione in atti e dalle domande rivolte al Sig. [REDACTED], risulta che il possesso del bene immobile è detenuto nella sua unitarietà dal proprietario Sig. [REDACTED] [REDACTED] nel quale ha la propria residenza.

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 traslazione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Dalla lettura degli atti e dalle domande rivolte al Sig. ██████████, proprietario dell'immobile, non sembrano risultare vincoli od oneri gravanti sul bene e di diritti reali di terzi .

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;

Dall'analisi degli atti e dalle domande effettuate al Sig. ██████████, proprietario dell'immobile, non sembrano risultare formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene.

10) alla verifica della regolarità edilizia ed 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 dei fabbricati;

Dalla documentazione messa a disposizione del Comune di Vico del G.no risulta che il fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte, è stato costruito in virtù della Concessione edilizia n. 64 del 02.06.1992 a nome di ██████████. Successivamente tale Concessione Edilizia è stata volturata per la "2° quota Fgl 35 particella n. 708 a favore dei "germani ██████████, ██████████, ██████████, ██████████, ██████████ e ██████████" in data 15.11.2000 prot.4128 (All. Q).

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E.) ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della



medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Dalle informazioni ricevute dalla Sig. ██████████ ██████████, proprietario dell'immobile, quest'ultimo è privo della certificazione energetica quindi riscontrandone la mancanza, come indicato nel quesito, il sottoscritto ha redatto l'attestazione di certificazione energetica (**All. M**); individuando l'appartenenza dell'immobile alla classe energetica "F" con indice di prestazione energetica pari a 297,9 Kwh/m² anno.

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;

Dall'analisi della visura catastale, l'immobile risulta regolarmente accatastato; risultano piccole diversità nella planimetria catastale come si specificherà al punto successivo.

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 per i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento de beni;

Dall'analisi della planimetria catastale e il rilievo effettuato in sito, risultano delle piccole difformità quale la chiusura del passaggio tra la cucina e il bagno/lavanderia, sostituito con un sopra luce dalla parte del bagno e del piccolo spostamento del muro del soggiorno, rendendo lo stesso un pò più ampio, il tutto come meglio visibile dall'elaborato planimetrico (**All. M**). Per tale aggiornamento è stato indicato in un costo forfettario di euro 500,00.

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria



eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Dalla documentazione messa a disposizione del Comune di Vico del G.no risulta che il fabbricato di cui l'immobile staggito fa parte, è stato costruito in virtù della Concessione edilizia n. 64 del 02.06.1992 a nome di [REDACTED]. Successivamente tale Concessione Edilizia è stata volturata per la “2° quota Fgl 35 particella n. 708 a favore dei “germani [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]” in data 15.11.2000 prot. 4128. Quindi il fabbricato è stato costruito successivamente alla data del 01.09.1967.

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;

Dalla comunicazione effettuata dal Comune di Vico del G.no si legge “Per quanto alla certificazione di regolarità rispetto alle norme all'epoca della costruzione, fa presente che la stessa è stata edificata nel rispetto della normativa a suo tempo vigente” (All. Q).

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 degli 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;

Con la documentazione messa a disposizione dal Comune di Vico del G.no, attualmente “non è possibile fornire una risposta a tale quesito”, in quanto il fabbricato realizzato è diverso da quello depositato in Comune, anche se nella Comunicazione inviata afferma il rispetto della normativa a



suo tempo vigente (vedasi punto “e”).

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.

Dalla documentazione messa a disposizione dal Comune di Vico del G.no, si evince che il fabbricato è stato costruito in zona “167” – Lotto 19, ma non si hanno informazioni circa la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato. Dalla documentazione in atti risulta però la Nota di Trascrizione del 19.06.1992 R. G. 4931 R.P. 4135 della compravendita del terreno posto in Vico del G.no in località Coppa della Guardia in Catasto terreni al Fgl. 35 p.lla 708 tra i venditori [REDACTED] e Di [REDACTED] e l'acquirente A [REDACTED] [REDACTED]), terreno menzionato nella Determina di Voltura della Concessione Edilizia (All. Q).

g) Per gli immobili ad 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,

L'immobile staggito non è ad uso industriale.

h) 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 individuali dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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;

RIEPILOGO CARATTERISTICHE IMMOBILI				
Tipologia bene	Descrizione	Comune	Via	Confini
Appartamento	Appartamento per civile abitazione a piano rialzata	Vico del Gargano (FG)	Frà Eugenio Mangiacotti n. 7	Confina con vialetto comune di passaggio con accesso da Via Frà Eugenio Mangiacotti, scalinata esterna laterale, via Soccio, con propr. Coppolecchia, salvo altri.
Dati catastali	Proprietario 100/100	TITOLO provenienza del bene	Iscrizioni /trascrizioni contro	Stato di occupazione
Fgl. 35 p.IIa 806 sub. 5 - Z.C. 1, cat. A/3 cl. 5, Cons.8,5 vani, Sup. Cat. 160mq, rend. 856,03 - Via da Denominare s.n.	Nato a Vico del G.no il 19,05,1966	Atto di divisione ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Notaio Carla D'addetta di Vico del G.no del 10.06.2013 rep. 20958-10085 Fabbricati in Vico del Gargano - Fgl 35, p.IIa 806, Sub. 1-2-3-5-6-7-8 Trascritto ai RR.II. di Lucera 09.07,2013 n. 5637 R.G e 4553 R.P.	ATTO ESECUTIVO CAUTELARE Atto Giuduziario Trib. Foggia del 08.01,2015 rep. 68-2015 Fabbricati - Fgl. 35, p.IIa 806, sub. 5 Trascritto ai RR.II. di Lucera 12.02.2015 n. 1142 R.G e 927 R.P.	Abitazione dell'esecutato Sig. [REDACTED]
Regolarità edilizio-urbanistica	Conformità catastale	Abitabilità	Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	
NON DEFINITA	SI	NON DEFINITA	€ 137,000,00 quota 100/100	

Allegati:

- “A” – Verbale di Giuramento C.T.U. ;
- “B” – Avvisi inizio operazioni peritali;
- “C” – Verbale di sopralluogo;
- “D” – Schema Passaggi Traslativi;
- “E” – Pianta catastale;
- “F” – Visure catastali;
- “G” – Rilievo dell’Immobile;
- “H” – Rilievo fotografico composto da 25 fotografie;
- “I” – Planimetria catastale e ortofoto;
- “L” – Sollecito Ufficio Tecnico di Vico del G.no;



- “M” – Attestato di Certificazione Energetica;
- “N” – Visura terreni fgl. 35 part. 807;
- “O” – Fonti di informazioni per la stima dell’immobile;
- “P” – Disposizione del G.E;
- “Q” – Documenti Ufficio Tecnico Comune di Vico del G.no.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 21 pagine dattiloscritte e di n. 15 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatami e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Firma del C.T.U.

Dott. Arch. Raffaele D'IMPERIO

