STUDIO TECNICO D'INGEGNERIA "MASTROSERIO"
ing. Beniamino MASTROSERIO _ email: beniaminomastroserio@alice.it _ pec: beniamino.mastroserio@ingpec.eu
Via Mazzini, 4 - 71042 CERIGNOLA - Tel. 0885/421148

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 425/2022
STIMA
DELL'APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE A PRIMO E SECONDO PIANO SITO A SAN NICANDRO GARGANICO IN VIA TEODOSIO N. 5, IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2222 - SUBALTERNO 3

RELAZIONE DI CTU

IL CTU
Ing. Beniamino Mastroserio

Giugno 2025

Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio
Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T _ P.Iva: 00991870718
0885421148 +393384528862 beniamino.mastroserio@gmail.com beniamino.mastroserio@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 425/2022
STIMA
APPARTAMENTO AD USO ABITAZIONE A PRIMO E SECONDO PIANO SITO A SAN NICANDRO GARGANICO IN VIA TEODOSIO N. 5, IN CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 54, PARTICELLA 2222 - SUBALTERNO 3.

PREMESSA

Il sottoscritto, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione n° R.G.E. 425/2022 dott.ssa Stefania Rignanese del 10/09/2024, veniva nominato quale esperto, al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c. nella procedura di esecuzione immobiliare promossa da SOCIETA' CATTOLICA DI ASSICURAZIONE S.P.A. - creditrice procedente - nei confronti di [redacted]

Il Giudice dell'esecuzione, poneva all'esperto 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 ii contenuto[1]) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

[1] In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.

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[2]

[2] In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E

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, 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[3] in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

[3] L'esperto, dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico - comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota*

spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

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

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

8) *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale[4], 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;*

[4] *Indichi, in particolare, l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso ed in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.*

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 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 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;*

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.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Dopo il giuramento di rito, avvenuto telematicamente in data 15/09/2024, effettuato l'accesso all'immobile, assieme al custode giudiziario avv. Livio Massimo in data 31 gennaio 2025 (cfr. Allegato F), si rilascia la presente relazione peritale di stima rispondendo ai quesiti.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

1 a) Il controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. ha avuto esito positivo.

1 bis) Si è proceduto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento come da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, inserita nel fascicolo.

Provenienze:

1) *All'esecutat[redacted] la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in San Nicandro Garganico Foglio 54 Particella 2222 Sub. 3 è pervenuta per* ***atto di compravendita del 12/04/2006 Numero di repertorio 36673/11877 Notaio Torelli Matteo,*** *sede San Nicandro Garganico (Fg), trascritto il 03/05/2006 nn. 3387/2419 da potere di [redacted] a San Nicandro Garganico (Fg), codice fiscale [redacted]*

2) *A [redacted] la quota pari all'intero di piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione, è pervenuta per* ***atto di compravendita del 02/08/1976 Numero di repertorio 1275//630 Notaio Giovanni Gentile di Rodi Garganico,*** *trascritto il 19/08/1976nn. 5568/337473 da potere di [redacted] ad Apricena (Fg) e [redacted] nata a San Nicandro Garganico il [redacted]*

Formalità

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) ***TRASCRIZIONE NN. 238/2050 delL'11/01/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 25/11/2022,*** *Numero di repertorio 5325 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia, sede Foggia,* ***a favore*** *di Società Cattolica di Assicurazione s.p.a. sede Verona, codice fiscale 00320160237 (Richiedente: Europa Cs S.r.l. per Studio Legale Iannotta San Godenzo, 15, Roma),* ***contro*** *[redacted] a San Nicandro Garganico (Fg), codice fiscale [redacted]* ***Grava su San Nicandro Garganico, Foglio 54, Particella 2222 Sub. 3.***

1 ter) si è verificata la rispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;

1 quater) non sussistono altre procedure esecutive gravanti sugli immobili;

1 quinquies) l'esecutat[redacted] sig[redacted] è l'unica proprietaria dell'immobile pignorato come

da certificato di stato libero rilasciato dal Comune di San Nicandro (cfr. Allegato G).

QUESITO N. 2

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare ubicata in San Nicandro Garganico, costituita da un appartamento per civile abitazione che si sviluppa dal piano terra (con la sola scala di accesso) ai due piani superiori con accesso dal portoncino posto sulla via Teodosio n. 5, individuato nel catasto fabbricati del comune di San Nicandro Garganico al F° 54 - p.lla 2222 sub 3.

LOTTO IN VENDITA:

Appartamento a p.t. (scala di accesso), primo e secondo piano, in catasto al Foglio 54, p.lla 2222, subalterno 3, categoria A4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 76 mq (totale escluse aree scoperte 68 mq), rendita catastale Euro 139,44, indirizzo via Teodosio n. 5 - Piano 1-2

In merito al quesito **2-bis)** si è proceduto all'esatta individuazione dell'immobile pignorato, mediante sovrapposizione del catastale con ortofoto, reperito sul sito ufficiale della Provincia di Foggia, Settore Assetto del Territorio, sportello telematico _ GFMaple (Catasto Ortofoto). L'elaborato è riportato assieme alla foto area nell'Allegato A).

QUESITO N. 3

Con riferimento all'allegato elaborato planimetrico (cfr. Allegato A), riportante la reale consistenza del bene con fotografie e planimetria catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati, si passa alla descrizione analitica del bene pignorato, descrivendone le caratteristiche.

Lotto in vendita: Appartamento a primo e secondo piano sito in San Nicandro Graganico alla via Teodosio n. 5, in catasto fabbricati al Foglio 54, p.lla 2222, subalterno 3.

L'appartamento, cui si accede attraverso il portoncino d'ingresso posto su via Teodosio n. 5, a struttura in muratura, si compone di 2 vani utili (ingresso-pranzo-soggiorno e una camera da letto) oltre il bagno. Il secondo piano è un monovano, cosiddetto "volume tecnico" con antistante terrazzo, utilizzato come cucina. Si presenta in mediocri condizioni manutentive e attualmente risulta completamente arredato, occupato dal [redacted] nella qualità di conduttrice, come riportato nell'allegato verbale di accesso che riporta il contratto di fitto.

La facciata dell'intera palazzina è rivestita con intonaco e dipintura al civile e si presenta in cattive condizioni manutentive con distacco d'intonaco sul parapetto del terrazzo a secondo piano. Le rifiniture interne a primo piano (appartamento) sono del tipo medio con pavimenti in ceramica, porte interne in legno, infissi esterni monoblocco in anticorodal - vetro-camera con tapparelle in plastica. Intonaci e dipintura al civile delle pareti e soffitti a tempera. L'altezza è pari a m 3,00. Il bagno è

completo di tutti i pezzi igienici e le pareti sono rivestite per l'altezza di m 2,00 di piastrelle in ceramica. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento e non è allacciato alla rete cittadina del gas mentre sono presenti gli impianti elettrico, idrico e fognante regolarmente allacciati e funzionanti.

Il secondo piano (soffitta-sottotetto), assimilabile a deposito di pertinenza dell'appartamento a primo piano, ad oggi utilizzato come cucina, ha altezza di m 2,30 e si presenta in non buone condizioni manutentive, con pareti e soffitti intonacati e dipinti al civile e presenza sul soffitto di segni evidenti di condensa. Il pavimento è in ceramica. Il terrazzo è pavimentato con marmette di cemento

Circa la conformità degli impianti alle norme, in particolare al D.M. 37/08 e sue ss.ii.mm., si è accertato che l'immobile è privo della relativa certificazione.

E' necessario, pertanto, munirsi del ***Certificato di agibilità*** (che racchiude in sé la conformità degli impianti), obbligatorio per legge.

Tale certificato, fino al settembre del 2019 rilasciato dai Comuni, è stato sostituito dalla **"Segnalazione Certificata di Agibilità (SCAg)"** che non è altro che un attestato, a firma di tecnico abilitato, che garantisce la conformità di un fabbricato in materia di igiene, sicurezza ed efficienza energetica. A seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 222/2016, ha preso il posto del Certificato di Agibilità. E' una vera e propria pratica edilizia da produrre in Comune e sostituisce a tutti gli effetti il precedente certificato di agibilità e/o abitabilità.

Pertanto, è assolutamente necessario effettuare una verifica degli impianti e, se necessario, procedere al loro adeguamento.

I costi presunti per la verifica degli impianti e l'eventuale loro adeguamento e per la Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile da inoltrare al Comune, a firma di un tecnico abilitato (onorario), si assumono pari a

€ 800,00 (diconsieuroottocento/00).

QUESITO N. 4

La stima non è altro che assegnare a un bene il giusto valore di mercato determinato in base alla superficie commerciale di vendita e ad altri parametri come si dirà di seguito.

Il calcolo della superficie commerciale di vendita viene effettuato facendo riferimento al Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare seguendo le istruzioni dettate dall'Allegato 5 (Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) di cui all'Allegato C.

Nel caso in specie, trattandosi di vendita, ci si limita al calcolo della sola superficie commerciale.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale sarà pertanto assunta pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;

al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari

Va computata come di seguito.

a) Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 30%, fino a 25 m^2;

nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 m^2.

b) Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:

nella misura del 15% della superficie fino a 25 m^2;

nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m^2.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura:

del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;

del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Dopo aver passato in rassegna il metodo di calcolo della superficie commerciale di vendita, si definisce il criterio di stima adottato per assegnare il gusto valore di vendita degli immobili. A tal proposito ci riferiremo ai criteri stabiliti dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" del novembre 2018.

Esse sono state redatte nella consapevolezza che "per essere considerati affidabili gli standard di valutazione" dovrebbero tenere conto degli standard di valutazione riconosciuti a livello internazionale» ed in particolare delle versioni più aggiornate degli International Valuation Standards (IVS), degli European Valuation Standards (EVS), degli Standard Globali di Valutazione RICS (Standard Rics 2017) e del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Edizione 2018, Tecnoborsa) in considerazione della realtà nazionale.

Le Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie definiscono per gli operatori del mercato (valutatori, società di valutazione, banche, etc.) che li applicheranno, principi, standard, regole e procedure per la corretta valutazione in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti aggiornando, rispetto alla precedente versione, i riferimenti delle fonti e la terminologia utilizzata nel rispetto, peraltro, delle metodologie e prassi di valutazione riconosciute a livello internazionale e nazionale.

Se ne riportano di seguito i principali requisiti con riferimento agli immobili da valutare.

Valore di mercato

Il valore di mercato di un immobile - come si legge nelle Linee Guida - è una rappresentazione

del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita sul (libero) mercato alla data della valutazione in circostanze che rispondono a definiti criteri.

Metodi di valutazione

La stima avviene tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione diverse la cui scelta è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura e alle condizioni dell'immobile da valutare. I metodi di valutazione sono:

confronto di mercato: si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;

finanziario: può essere applicato sia nella stima del valore di mercato sia nella stima di valori diversi e può essere utilizzato in modo efficace solo quando sono disponibili dati di confronto pertinenti;

costi: si basa sulle stime del valore dell'area edificata e del costo di ricostruzione del fabbricato esistente (oneri di urbanizzazione, autorizzazioni, compensi professionali, ecc.), eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza.

Si opta per il primo metodo, quello del confronto di mercato, in quanto più rispondente al caso in specie.

La formula matematica utilizzata per determinare il Valore di Mercato è:

"Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x (1 + somma dei Coefficienti di merito)", dove

La superficie commerciale, calcolata con i criteri su esposti, è riportata nella tavola allegata (cfr. Allegato A).

La quotazione al metro quadro di un immobile **è un valore individuato dall'OMI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, basato sulla zona omogenea in cui si trova (in mancanza si fa riferimento alla zona limitrofa o analoga censita), al periodo dell'atto di compravendita o a quello antecedente in cui è stato pattuito il prezzo con atto avente data certa, e allo stato conservativo "normale".

Le quotazioni al metro quadrato, sono desunte dall'OMI attraverso apposita interrogazione alla Banca dati delle quotazioni immobiliari (periodo aggiornato al secondo semestre 2024) di cui all'Allegato C.

Per il **Lotto in vendita** si assume la **quotazione al metro quadro pari a €/mq 625**, pari al valore medio dell'intervallo minimo/massimo di cui alla tabella.

I coefficienti di merito attengono alle caratteristiche intrinseche dell'immobile, in genere si applicano i seguenti:

Per le abitazioni:

piano: seminterrato (-25% con ascensore e senza), terra o rialzato (-10% con giardino e -20% senza

giardino), primo (-10% con e senza ascensore), secondo (-3% con ascensore; -15% senza ascensore), terzo (0% con ascensore; -20% senza ascensore), superiore (+5% con ascensore; -30% senza ascensore), ultimo (+10% con ascensore; -30% senza ascensore), attico (+20% con ascensore; -20% senza ascensore); stato locativo: abitazioni libere (coefficiente di merito 100%), abitazioni locate a canone libero (-20%); abitazioni locate stagionalmente (-5%); riscaldamento: autonomo (+5%), centralizzato (0%), centralizzato con contabilizzatore (+2%); assente (-5%); esposizione e vista: esterna panoramica (+10%), esterna (+5%), mista (0%), interna (-5%), completamente interna (-10%); stato di conservazione: da ristrutturare (-10%), buono stato (0%), ristrutturato (+5%), finemente ristrutturato (+10%); nuova costruzione (+10%); luminosità: molto luminoso (+10%), luminoso (+5%), mediamente luminoso (0%,), poco luminoso (-5%).

Lotto in vendita (appartamento a primo e secondo piano):

primo piano (- 10%);
stato locativo: abitazioni locate (-20%)
riscaldamento assente (-5%);
esposizione e vista: esterna (+5%);
stato di conservazione: da ristrutturare (- 10%);
luminosità: luminoso (+5%).

La somma dei coefficienti di merito è pari **a - 0,35**, per cui v'è un decremento del valore pari al 35%.

Pertanto, si passa ora alla stima vera e propria del Lotto in vendita, tenendo conto che è consentito alcun ampliamento.

STIMA DEL LOTTO IN VENDITA Appartamento a 1° e 2° piano di Via Teodosio, 5 in San Nicandro Garganico, in catasto al Foglio 54, p.lla 2222, subalterno 3.

La superficie commerciale è di **mq 72,00**

Quotazione al metro quadro**: €/mq 625,00**

Somma dei coefficienti di merito**: - 0,35**

Applicando la formula **"Superficie commerciale x Quotazione al metro quadro x (1 + somma dei coefficienti di merito)"** si ottiene il seguente

VALORE DI MERCATO

mq 72,00 x €/mq 625,00 x (1 - 0,35) = € 29.250,00

Il valore di mercato così ottenuto non tiene conto dei costi di € 800,00 (come determinati nella risposta al questo n. 3) da sostenere per la verifica degli impianti, per il loro adeguamento alle norme e per la Segnalazione Certificata di Agibilità a firma di un tecnico abilitato (onorario), tenuto conto

anche dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Di fatto l'immobile verrà garantito per vizi attraverso La Segnalazione Certificata di Agibilità a corredo della quale viene altresì prodotto il certificato di collaudo statico dell'immobile.

Vanno altresì detratti i costi per la variazione catastale e la SCIA in sanatoria da presentare in Comune per le difformità riscontrate come determinati nella risposta al quesito 11/b e 11/e, rispettivamente di € 450,00 e di € 1.500,00

Pertanto, il valore di mercato dovrà essere sostituito dal valore di vendita, ottenuto sottraendo a esso i costi come determinati e ottenendo il seguente

VALORE DI VENDITA LOTTO N. 1

€ (29250,00 - 800,00 - 450,00 - 1500,00) = **€ 26.500,00**

Da cui scaturisce il prezzo di vendita per mq di superficie commerciale pari a:

368 €/mq

LOTTO IN VENDITA _ APPARTAMENTO A PRIMO E SECONDO PIANO DESTINATO AD ABITAZIONE (IN CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN NICANDRO AL F° 54 p.lla 2222 - sub. 3)			
	Consistenza	**Coefficienti omogeneizzazione**	**Superficie omogeneizzata**
Superficie vani principali e accessori diretti	**mq 53,76**	**1**	**mq 53,76**
Superfici di pertinenze	**mq 24,47**	**0,50**	**mq 12,23**
Superfici scoperte totali (balconi e terrazzo)	**mq 23,61**	**0,25**	**mq 5,90**
	SUPERFICIE COMMERCIALE (arrotondata per eccesso)		**mq 72,00**

QUESITO N. 5

Il bene oggetto di pignoramento è di esclusiva proprietà de[redacted] esecutata. Pertanto, il valore del bene in vendita coincide col valore in precedenza determinato:

Lotto in vendita: € 26.500,00

Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio
Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T P.Iva: 00991870718
0885421148 +393384528862 beniamino.mastroserio@gmail.com beniamino.mastroserio@ingpec.eu

QUESITO N. 6

Il **Lotto** da porre in vendita è costituito da**: Appartamento per civile abitazione**, messo nel Comune di San Nicandro Garganico con accesso in via Teodosio n. 5, a 1° e 2° piano, confinante con via Teodosio, Piazza Vespasiano, sottostante pianterreno di proprietà [redacted] adiacente immobile alla p.lla 2217 di proprietà [redacted] riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico con i seguenti dati:

Foglio 54, particella 2222, subalterno 3, categoria A4, Classe 4, Consistenza 3 vani, superficie catastale 76 mq (totale escluse aree scoperte 68 mq), rendita catastale Euro 139,44, indirizzo via Teodosio n. 5, - Piano 1-2

Prezzo base di vendita del bene pignorato sui **diritti reali pari all'intero**:

€ 26.500,00 (diconsieuroventiseimilacinquecento/00)

QUESITO N. 7

Lo stato di occupazione del bene oggetto è il seguente: occupato dall [redacted] nella qualità di conduttrice, come riportato nell'allegato verbale di accesso che riporta il contratto di fitto (cfr. Allegato F), stipulato in data antecedente al pignoramento, registrato a San Severo in data 5 gennaio 2007 al n. 32 - Serie 3 per un importo mensile di € 150,00, durata 4 anni, rinnovabile tacitamente alla scadenza prevista.

Si è accertato altresì che detto importo mensile, rappresenta anche il "giusto prezzo" in quanto contenuto nei due limiti min (€ 144,00) e max (€ 187,20) di cui alla tabella **Banca dati delle quotazioni immobiliari** (cfr. Allegato C) in cui è previsto per i valori di locazione un range compreso tra 2 e 2,6 € mq/mese di superficie lorda (nel caso in esame mq 72,00) e, quindi tra i seguenti valori:

min: 2 € mq/mese x 72 mq = **€ 144,0** €; **max:** 2,6 € mq/mese = **€ 187,20.**

Le bollette Enel sono intestate alla sig. [redacted] quelle dell'Aqp alla vecchia ditta proprietaria sig.ra [redacted] non essendoci stata voltura (cfr. Allegato E).

Si è accertato, altresì, che alla data odierna l'esecuta [redacted] presenta una posizione irregolare ai fini del **pagamento di ICI/IMU con una debitoria a tutto il 2024 di € 4.514,29 (diconsieuroquattromilacinquecentoquattordici/29), come da comunicazione del Comune di San Nicandro _Ufficio Tributi del 14/05/2025 di cui all'** Allegato E.

QUESITO N. 8

Si è accertata l'inesistenza di formalità, vincoli od oneri richiamati nel quesito.

QUESITO N. 9

Si è accertata l'inesistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

QUESITO N. 10

Si è accertato che l'immobile oggetto di pignoramento, è stato costruito in forza del seguente titolo abilitativo:

Licenza edilizia n. 5467 del 22 marzo 1977 in ditta [redacted] per "Ampliamento per formazione VV.TT. e modifiche a 1° piano interne ed esterne" rilasciata dal Sindaco del Comune di San Nicandro Garganico.

In merito alla regolarità urbanistico-edilizia si rimanda al punto d) del Quesito n. 11.

QUESITO N. 11

Il sottoscritto è abilitato alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e provvederà a redigerlo inviandolo con allegato a parte.

Si è accertato inoltre che:

a) l'immobile risulta accatastato;

b) alla data odierna la planimetria catastale, pur non corrispondendo alla situazione reale, è conforme al progetto assentito con il titolo abilitativo in precedenza richiamato. Nella planimetria catastale, rispetto al reale, l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni: l'ambiente cucina-pranzo soggiorno ha una superficie superiore rispetto a quella assentita a scapito di quella della camera da letto, e al secondo v'è la presenza di un ripostiglio con accesso dal terrazzo che occupa parzialmente la soffitta non praticabile. Pertanto nell'immobile sono state riscontrate difformità sia dal punto di vista catastale che urbanistico, pur senza aumento di superficie utile. **Va precisato che la variazione catastale dovrà prevedere il distacco del vano-scala a pianterreno.**

Sarà, quindi, necessario regolarizzare tali difformità sia dal punto di vista edilizio che da quello catastale. Dovrà presentarsi in Comune la SCIA (Segnalazione certificata di inizio lavori asseverata) in sanatoria, firmata da un tecnico abilitato, per le difformità riscontrate, sanabili in quanto conformi agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca dell'abuso e ad oggi.

I costi presunti per la variazione catastale possono quantificarsi in € 450,00 mentre per la regolarità urbanistica i costi sono quantificati in € 1500,00.

c) L'immobile è stato realizzato in epoca successiva al 1°settembre 1967, in forza del titolo abilitativo riportati nella risposta al Quesito n. 10;

d) Si è accertato per l'immobile pignorato, pur realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione, la non coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato, come meglio specificato al successivo punto e);

e) Il Lotto in vendita presenta opere abusive realizzate in variante rispetto al progetto assentito (cfr. Allegato D), così come dettagliatamente descritte al precedente punto b). Tali difformità, conformi agli strumenti urbanistici ed alla normativa urbanistica vigenti sia all'atto della realizzazione dell'illecito sia al momento di presentazione della domanda di sanatoria, alla stregua della vigente legislazione (d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 art. 36) e L.R. n. 33/2007 e ss.mm.ii., sono suscettibili di regolarizzazione con la presentazione al Comune di San Nicandro Garganico della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, come precisato nel precedente punto b).

SPESE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIO -URBANISTICA

Le spese necessarie per la regolarizzazione edilizio-urbanistica possono stimarsi in € 1.500,00 così suddivisi:

- € 1.032,00 per sanzione amministrativa;
- € 500,00 per spese tecniche.

Quindi, arrotondate per difetto, ammontanti a:

€ 1.500,00

f) L' immobile non appartiene all'edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

Tale quesito non trova applicazione nel caso in specie per quanto già detto al precedente punto f) nella risposta al quesito n. 11.

Nella pagina seguente è riportato lo specchietto riepilogativo del lotto in vendita, in formato A4.

//
//
//
//
//
//
//
//
//
//
//
//

Studio Tecnico Dott. Ing. Beniamino Mastroserio
Via G. Mazzini n. 4 _ 71042 Cerignola (Fg) _ C.F.: MSTBMN53E26C514T P.Iva: 00991870718
0885421148 +393384528862 beniamino.mastroserio@gmail.com beniamino.mastroserio@ingpec.eu

LOTTO IN VENDITA: APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE A 1° e 2° piano

Ubicazione: Via Teodosio n. 5 _ San Nicandro Garganico

Tipologia: Appartamento per civile abitazione appartenente a un fabbricato a 2 piani fuori terra oltre il volume tecnico al secondo piano, a struttura in muratura

Descrizione: si compone a primo piano di 2 vani utili (ingresso-pranzo-soggiorno e una camera da letto) oltre il bagno. Il secondo piano è costituito da un monovano, cosiddetto "volume tecnico" con antistante terrazzo, utilizzato come cucina. Rifiniture medie. Si presenta in mediocri condizioni manutentive

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di San Nicandro Garganico al Foglio 54, particella 2222, subalterno 3, categoria A4, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale 78 mq (totale escluse aree scoperte 68 mq), rendita catastale Euro 139,44, indirizzo via Teodosio n. 5 - Piano 1-2

Superficie commerciale: mq 72,00

Confini: confinante con via Teodosio, Piazza Vespasiano, sottostante pianterreno di proprietà [redacted] adiacente immobile alla p.lla 2217 di proprietà [redacted]

Proprietà [redacted] Proprieta' 1/1

Provenienze:

1) [redacted] quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in San Nicandro Garganico Foglio 54 Particella 2222 Sub. 3 è [redacted] 12/04/2006 Numero di repertorio 36673/11877 Notaio Torelli Matteo, sede San [redacted] 03/05/2006 nn. 3387/2419 da potere di [redacted]

2) [redacted] quota pari all'intero di piena proprietà [redacted] Compravendita del 02/06/1976 Numero di repertorio 1275/630 Notaio Giovanni Gentile di Rodi Garganico, trascritto il 10/08/1976nn. 5568/337473 da potere [redacted] di Apricena (Fg) [redacted] a San Nicandro Garganico [redacted]

Formalità:
Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE NN. 238/2050 dell.'11/01/2023 nascente da Verbale di pignoramento immobili del 25/11/2022, *Numero di repertorio 5325 emesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Foggia, sede Foggia,* ***a favore*** *di Società Cattolica di Assicurazione s.p.a. sede Verona, codice fiscale 00320160237 (Richiedente: Europa Cs S.r.l. per Studio Legale Iannotta San Godenzo, 15, Roma),* ***contro*** [redacted] *San Nicandro Garganico (Fg), codice fiscale* [redacted] ***Grava su San Nicandro Garganico, Foglio 54, Particella 2222 Sub. 3.***

Stato di occupazione: occupato

Regolarità edilizia urbanistica: da regolarizzare

Regolarità catastale: da regolarizzare

Certificato di agibilità: mancante

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA: € 26.500,00 (diconsieuroventiseimila/500)
QUOTE
[redacted] piena proprietà 1/1

Si allega alla presente relazione la seguente documentazione:

- Allegato A: Planimetria catastale, sovrapposizione catasto-ortofoto, foto area (Google Maps), planimetria (scala 1/100), calcolo della superficie commerciale; documentazione fotografica
- Allegato B: Visura storica dell'immobile pignorato
- Allegato C: Quotazioni immobiliari OMI - 2° semestre 2024; Allegato 5 – manuale banca dati-OMI
- Allegato D: Titolo abilitativo con grafici di progetto
- Allegato E: Ricevute pagamento utenze - Situazione debitoria dell'esecutata per i pagamenti Ici/Imu
- Allegato F: Copia verbale di accesso con allegato contratto di fitto
- Allegato G : Certificato anagrafico di stato libero

Cerignola, lì 12 giugno 2025

IL CTU
Ing. Beniamino Mastroserio
Firma digitale