

Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA
Procedura esecutiva n. 205/2022 R.G. Es.

Contro



Via Lussemburgo,12 - Foggia
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765
decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



Premessa.

Nella procedura di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. Effettuato giuramento telematico il 22.5.2023, verificato dal G.E. il 3.6.2023, il Giudice, ha posto all'Esperto 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 vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) 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, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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



- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma C.C., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;
- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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 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.

L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto del 24.5.2022 in favore di [REDACTED] con sede in Milano, trascritto a Lucera il 21.6.2022 al n. 4892 R.P. si sottopongono ad esecuzione forzata i seguenti beni:



- 1/2 ciascuno a [REDACTED] dei depositi in Carpino, via G. Mazzini, piano terra, censiti al foglio 16, particella 204 subalterni 3, 4 e 5, categoria C/2;
- 1/1 a [REDACTED] del deposito in Carpino, via G. Mazzini, piano terra, censito al foglio 16, particella 204 sub 2, categoria C/2;
- 1/1 a [REDACTED] del lastrico solare in Carpino, via G. Mazzini, piano 3, censito al foglio 16, particella 204 sub 8, categoria F/5.

Le operazioni peritali.

Lo scrivente con raccomandata del 14.6.2023, ha invitato le parti a partecipare alle operazioni peritali fissate per il giorno 4.7.2023 con appuntamento presso i locali oggetto di stima.

Il giorno del sopralluogo si è recato sui luoghi oggetto di procedura e ha trovato il sig. [REDACTED] che ha permesso l'accesso.

Lo scrivente ha effettuato riscontro con le planimetrie e stralci di mappa, ha effettuato rilievi fotografici e metrici.

Quesito n. 1.

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;

La documentazione prodotta dal creditore precedente è completa, la certificazione riporta i passaggi succedutisi nel ventennio.

- Parte del suolo su cui sorge l'immobile (la p.lla 204 ex 154) a favore di [REDACTED] è pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Di Maria del 5.6.1979, rep. 10689, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 21.6.1979 ai nn. 4675



R.G. e 358865 R.P. e divisione per notar Amendolare del 21.10.1983, rep. 5095, trascritto a Lucera il 11.11.1983 al n. 8485 R.G. e 397371 R.P.

- Parte del suolo su cui sorge l'immobile (la p.lla 205) a favore di [redacted] è pervenuto per acquisto con atto a rogito del segretario comunale del 16.7.1984, rep. 21, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 11.11.1984 ai nn. 7041 R.G. e 404045 R.P.

- a [redacted] gli immobili (la p.lla 204 subalterni 2 e 8), sono pervenuti da [redacted] per donazione con atto a rogito del notaio D'Addetta del 3.12.2014, rep. 22187, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 29.12.2014 ai nn. 8143 R.G. e 9781 R.P.

I signori [redacted] hanno edificato il suolo p.lle 204 e 205, con mappale del 5.3.1993 n. 6.1/1993 e costituzione del 5.5.1993 n. 5049.1/1993.

Quesito n. 1/bis.

ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

- Parte del suolo su cui sorge l'immobile (la p.lla 204 ex 154) a favore di [redacted] è pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Di Maria del 5.6.1979, rep. 10689, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 21.6.1979 ai nn. 4675 R.G. e 358865 R.P. e divisione per notar Amendolare del 21.10.1983, rep. 5095, trascritto a Lucera il 11.11.1983 al n. 8485 R.G. e 397371 R.P.

- Parte del suolo su cui sorge l'immobile (la p.lla 205) a favore di [redacted] è pervenuto per acquisto con atto a rogito del segretario comunale del 16.7.1984, rep. 21, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 11.11.1984 ai nn. 7041 R.G. e 404045 R.P.

- a [redacted] gli immobili (la p.lla 204 subalterni 2 e 8), sono pervenuti da [redacted] per donazione con atto a rogito del notaio D'Addetta del 3.12.2014, rep. 22187, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 29.12.2014 ai nn. 8143 R.G. e 9781 R.P.

I signori [redacted] hanno edificato il suolo p.lle 204 e 205, con mappale del 5.3.1993 n. 6.1/1993 e costituzione del 5.5.1993 n. 5049.1/1993.



Quesito n. 1/ter.

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);

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito n. 1/quater.

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 documentazione agli atti e dall'aggiornamento ipotecario effettuato, non emergono altre procedure esecutive trascritte.

Quesito n. 1/quinqües.

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

[REDACTED] hanno contratto matrimonio l'1.8.1973, in regime di separazione dei beni.

[REDACTED] ha contratto matrimonio il 21.5.2011 con [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione di beni (i beni gli sono pervenuti per donazione dai genitori).

Quesito n. 2.

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

n. 4 depositi in Carpino, posti al piano terra, con accesso da via Mazzini n. 320, 312, 314 e 318;

n. 1 lastrico solare in Carpino, posto al piano 3°, con accesso da via Mazzini n. 316.



Considerata la natura e la tipologia di beni, si predispongono 4 lotti.

LOTTO 1

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>sup.</i> <i>cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	4	via Mazzini n. 312 p. terra	C/2	65	191,71
16	204	5	via Mazzini n. 314 p. terra	C/2	29	82,63

LOTTO 2

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i> <i>cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	3	via Mazzini n. 320 p. terra	C/2	80	86	264,43

LOTTO 3

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i> <i>cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	2	via Mazzini n. 318 p. terra	C/2	25	29	82,63

LOTTO 4

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i> <i>cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	8	via Mazzini n. 3 p. 3°	F/5	197	197	0,00

Descrizione dei lotti:

LOTTO 1

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>sup.</i> <i>cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	4	via Mazzini n. 312 p. terra	C/2	65	191,71
16	204	5	via Mazzini n. 314 p. terra	C/2	29	82,63

Due depositi affiancati, uniti tra di loro da una porta interna, aperta senza autorizzazione, attualmente utilizzati come piccolo ufficio con annesso ampio deposito.

Confinante con via Mazzini, con vano scala e con particella 792 in ditta comune di Carpino.

I depositi al piano terra ricevono accesso e si affacciano su via Mazzini ai civici 312 e 314.



LOTTO 2

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>Cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	3	via Mazzini n. 320 p. terra	C/2	80	86	264,43

Ampio locale dotato di serranda metallica che protegge l'ingresso al civico 320 che affaccia direttamente su via Mazzini e con porta interna che conduce alla scalinata comune.

Confinante con via Mazzini, con vano scala con sub 2 e con particella 792 in ditta comune di Carpino.

LOTTO 3

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>Cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	2	via Mazzini n. 318 p. terra	C/2	25	29	82,63

Piccolo locale dotato di serranda metallica che protegge l'ingresso al civico 318 che affaccia direttamente su via Mazzini e con porta interna che conduce alla scalinata comune.

Confinante con via Mazzini, con vano scala e con sub 3.

LOTTO 4

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>Cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	8	via Mazzini n. 3 p. 3°	F/5	197	197	0,00

Lastrico solare posto al terzo piano a cui si accede tramite scalinata comune che riceve accesso da via Mazzini 316.

Confinante con via Mazzini, con vano scala e con particella 792 in ditta comune di Carpino.

Quesito n. 2/bis.

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

Si allegano elaborati con la individuazione del bene su aerofoto e rappresentazione p.lla catastale.

Quesito n. 3.

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;

LOTTO 1

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	4	via Mazzini n. 312 p. terra	C/2	65	191,71
16	204	5	via Mazzini n. 314 p. terra	C/2	29	82,63

Due depositi affiancati, uniti tra di loro da una porta interna aperta senza autorizzazione, attualmente utilizzati come piccolo ufficio con annesso ampio deposito.

I depositi al piano terra ricevono accesso e si affacciano su via Mazzini ai civici 312 e 314.

Internamente i locali sono intonacati e tinteggiati, il pavimento del sub 5 è rivestito con mattonelle in ceramica mentre il sub 4 ha il pavimento in battuta di cemento.

Gli infissi interni sono in legno di mediocre fattura.

I locali sono dotati di energia elettrica e il sub 4 dispone di una presa d'acqua con lavandino. Gli impianti sono collegati ad un unico contatore comune a tutta la palazzina.

L'altezza utile è di mt. 3,80.

La superficie rilevata è di mq. 94.



LOTTO 2

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	3	via Mazzini n. 320 p. terra	C/2	80	86	264,43

Ampio locale dotato di serranda metallica che protegge l'ingresso al civico 320 che affaccia direttamente su via Mazzini e con porta interna che conduce alla scalinata comune.

Internamente il locale è intonacato e tinteggiato, il pavimento è rivestito in battuta di cemento.

Gli infissi interni sono in legno di mediocre fattura.

Il locale è dotato di energia elettrica, l'impianto è collegato ad un unico contatore comune a tutta la palazzina.

L'altezza utile è di mt. 3,80.

La superficie rilevata è di mq. 86.

LOTTO 3

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	2	via Mazzini n. 318 p. terra	C/2	25	29	82,63

Piccolo locale dotato di serranda metallica che protegge l'ingresso al civico 318 che affaccia direttamente su via Mazzini e con porta interna che conduce alla scalinata comune.

Internamente il locale è intonacato e tinteggiato, il pavimento è rivestito in battuta di cemento.

L'infisso interno è in legno di mediocre fattura.

Il locale è dotato di energia elettrica, l'impianto è collegato ad un unico contatore comune a tutta la palazzina.

L'altezza utile è di mt. 3,80.

La superficie rilevata è di mq. 29.

LOTTO 4

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	8	via Mazzini n. 3 p. 3°	F/5	197	197	0,00

Lastrico solare posto al terzo piano a cui si accede tramite scalinata comune che riceve accesso da via Mazzini 316.



Il lastrico è in pratica il terrazzo di copertura del fabbricato, è tutto aperto senza ringhiera, con solo un bordo realizzato con un cordolo in cemento.

Sul terrazzo sono collocate le antenne, una cisterna idrica, l'unità esterna di un climatizzatore e due canne fumarie. Tutti gli elementi sono utilizzati dalle abitazioni poste al primo e secondo piano.

Il lastrico è stato misurato in 197 mq.

Quesito n. 4.

stima dei beni³ 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;

Per la determinazione del valore si è utilizzato il metodo di stima sintetico per confronto con vendite di beni di caratteristiche analoghe avvenute in tempi recenti e assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni, il tutto adeguato allo stato di fatto in cui si trova il bene.

I valori.

In particolare:

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica, scarsamente dotata di servizi e negozi.

Le offerte di locali ci sono ma le trattazioni sono scarse e orientate verso il centro del paese, il mercato di Carpino è discreto per le unità abitative ma in calo con un - 17 %, per il non residenziale. Le quotazioni in zona periferica con fabbricati realizzati con struttura antisismica, sono medie, la mancanza di servizi e la necessità di prendere l'auto per spostarsi, abbassa un po' i valori.

Depositi di questa tipologia sono valutati tra i 180 €/mq. fino a 300 €/mq.



Nel nostro caso, i depositi ricadono in zona periferica con pochi servizi e le piccole irregolarità rispetto al progetto e le conseguenti difformità catastali, portano la valutazione ad un valore medio-basso, pertanto si stimerà € 200/mq.

Il contatore di acqua e luce serve tutti gli immobili presenti nello stabile, in pratica la lettura è unica e sarebbe necessario frazionare gli impianti o installare dei sub contatori, che in questo caso creerebbero un condominio per le utenze.

Il lastrico solare difficilmente potrà essere sopraelevato, l'altezza del fabbricato esistente è già al limite.

La copertura della palazzina non ha valore, comunque ai fini della valutazione si attribuirà il prezzo del suolo edificatorio abbattuto del 50 %,

Il suolo edificatorio può essere stimato in 100 €/mq., pertanto il terrazzo vale 50 €/mq.

I singoli lotti, pertanto valgono:

LOTTO 1 € 18.800,00

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ tot.</i>
16	204	4	via Mazzini n. 312 p. terra	C/2	65	200	13.000,00
16	204	5	via Mazzini n. 314 p. terra	C/2	29	200	5.800,00
<i>totale €</i>							18.800,00

LOTTO 2 € 17.200,00

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ tot.</i>
16	204	3	via Mazzini n. 320 p. terra	C/2	86	200	17.200,00

LOTTO 3 € 5.800,00

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ tot.</i>
16	204	2	via Mazzini n. 318 p. terra	C/2	29	200	5.800,00

LOTTO 4 € 9.850,00

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ tot.</i>
16	204	8	via Mazzini n. 3 p. 3°	F/5	197	50	9.850,00

Totale del valore dei beni pignorati € 51.650,00.



Quesito n. 4/bis.

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;

Le superfici rilevate, seguendo le indicazioni del Manuale della Banca Dati dell'OMI sono state considerate al 50 % per i muri confinanti con altri e al 100% i muri perimetrali esterni.

Lotto 1 mq. 94 - lotto 2 mq. 86; - lotto 3 mq. 29 – lotto 4 mq. 197.

Quesito n. 5.

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;

Gli immobili appartengono a:

i lotti 1 e 2 a [redacted] per 1/2 ciascuno e sono pignorati entrambi;

i lotti 3 e 4 a [redacted] per 1/1.

Pertanto il valore dell'intero compendio immobiliare è stimato in € 51.650,00.

Quesito n. 6.

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

LOTTO 1

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	4	via Mazzini n. 312 p. terra	C/2	58	65	191,71
<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	5	via Mazzini n. 314 p. terra	C/2	25	29	82,63



Due depositi affiancati, uniti tra di loro da una porta interna aperta senza autorizzazione, attualmente utilizzati come piccolo ufficio con annesso ampio deposito.

Confinante con via Mazzini, con vano scala e con particella 792 in ditta comune di Carpino.

Il valore della piena proprietà dell'intero è di € 18.800,00.

LOTTO 2

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	3	via Mazzini n. 320 p. terra	C/2	80	86	264,43

Ampio locale dotato di serranda metallica che protegge l'ingresso al civico 320 che affaccia direttamente su via Mazzini e con porta interna che conduce alla scalinata comune.

Confinante con via Mazzini, con vano scala con sub 2 e con particella 792 in ditta comune di Carpino.

Il valore della piena proprietà dell'intero è di € 17.200,00.

LOTTO 3

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	2	via Mazzini n. 318 p. terra	C/2	25	29	82,63

Piccolo locale dotato di serranda metallica che protegge l'ingresso al civico 318 che affaccia direttamente su via Mazzini e con porta interna che conduce alla scalinata comune.

Confinante con via Mazzini, con vano scala e con sub 3.

Il valore della piena proprietà dell'intero è di € 5.800,00.

LOTTO 4

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	8	via Mazzini n. 3 p. 3°	F/5	197	197	0,00

Lastrico solare posto al terzo piano a cui si accede tramite scalinata comune che riceve accesso da via Mazzini 316.



Confinante con via Mazzini, con vano scala e con particella 792 in ditta comune di Carpino.

Il valore della piena proprietà dell'intero è di € 9.850,00.

Quesito n. 7.

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,

Tutti gli immobili sono nel possesso dei debitori esecutati.

Quesito n. 8.

accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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;

Per il lotto 1, la planimetria è difforme dallo stato di fatto, per la presenza di una porta che mette in comunicazione il sub 4 con il sub 5, oltre alla necessità di chiudere due porte che conduce in un vano non di proprietà dei debitori.

La sanatoria e la regolarizzazione catastale restano a carico dell'acquirente.

La difformità planimetrica è sanabile previa regolarizzazione urbanistica, con un costo preventivabile in 2.500 €. Nella valutazione è stata già considerata la difformità che ha inciso sul prezzo a mq.

Il contatore di acqua e luce serve tutti gli immobili presenti nello stabile, in pratica la lettura è unica e sarebbe necessario frazionare gli impianti o installare dei sub contatori, che in questo caso creerebbero un condominio per le utenze, anche per questo motivo si è applicata una valutazione più bassa.



Quesito n. 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;

Sull'immobile, gravano:

- Ipoteca volontaria del 17.3.2010, iscritta il 19.3.2010 al n. 2439 R.P. in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per € 220.000 a garanzia di € 111.032.63.

- Pignoramento del 24.5.2022, trascritto il 21.6.2022 al n. 5916 R.P. in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Quesito n. 10.

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;

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. 16/87 del 31.5.1987 a nome di [REDACTED]

Il certificato di agibilità non è stato reperito ma non si ravvedono problematiche ostative al rilascio.

Le planimetrie dei sub 4 e 5 (lotto 1) non sono conformi al progetto concesso.

Le planimetrie catastali degli altri lotti sono conformi allo stato dei luoghi.

Quesito n. 11.

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

Trattandosi di depositi, non è previsto l'APE.



- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. 16/87 del 31.5.1987 a nome di [REDACTED]

Il certificato di agibilità non è stato reperito ma non si ravvedono problematiche ostative al rilascio.

Le planimetrie dei sub 4 e 5 (lotto 1) non sono conformi al progetto concesso.

La difformità planimetrica è sanabile previa regolarizzazione urbanistica, con un costo preventivabile in 2.500 €. Nella valutazione è stata già considerata la difformità che ha inciso sul prezzo a mq.

Le planimetrie catastali degli altri lotti sono conformi allo stato dei luoghi.

Quesito n. 12.

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;

Il quesito non riguarda il lotto.

A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:

LOTTO 1

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	4	via Mazzini n. 312 p. terra	C/2	65	191,71
16	204	5	via Mazzini n. 314 p. terra	C/2	29	82,63

Due depositi affiancati, uniti tra di loro da una porta interna aperta senza autorizzazione, attualmente utilizzati come piccolo ufficio con annesso ampio deposito.

Confinante con via Mazzini, con vano scala e con particella 792 in ditta comune di Carpino.

Il valore della piena proprietà dell'intero è di € 18.800,00.



- Parte del suolo su cui sorge l'immobile (la p.lla 204 ex 154) a favore di [redacted]
[redacted] è pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Di Maria del
5.6.1979, rep. 10689, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 21.6.1979 ai nn. 4675
R.G. e 358865 R.P. e divisione per notar Amendolare del 21.10.1983, rep. 5095, trascritto
a Lucera il 11.11.1983 al n. 8485 R.G. e 397371 R.P.

- Parte del suolo su cui sorge l'immobile (la p.lla 205) a favore di [redacted]
[redacted] è pervenuto per acquisto con atto a rogito del segretario comunale del
16.7.1984, rep. 21, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 11.11.1984 ai nn. 7041
R.G. e 404045 R.P.

L'immobile è nel possesso dei debitori eseguiti.

Il valore della piena proprietà dell'intero è di € 18.800,00.

LOTTO 2

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup.</i> <i>cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	3	via Mazzini n. 320 p. terra	C/2	80	86	264,43

Ampio locale dotato di serranda metallica che protegge l'ingresso al civico 320
che affaccia direttamente su via Mazzini e con porta interna che conduce alla
scalinata comune.

Confinante con via Mazzini, con vano scala con sub 2 e con particella 792 in
ditta comune di Carpino.

- Parte del suolo su cui sorge l'immobile (la p.lla 204 ex 154) a favore di [redacted]
[redacted] è pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Di Maria del
5.6.1979, rep. 10689, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 21.6.1979 ai nn. 4675
R.G. e 358865 R.P. e divisione per notar Amendolare del 21.10.1983, rep. 5095, trascritto
a Lucera il 11.11.1983 al n. 8485 R.G. e 397371 R.P.

- Parte del suolo su cui sorge l'immobile (la p.lla 205) a favore di [redacted]
[redacted] è pervenuto per acquisto con atto a rogito del segretario comunale del
16.7.1984, rep. 21, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 11.11.1984 ai nn. 7041
R.G. e 404045 R.P.

L'immobile è nel possesso dei debitori eseguiti.

Il valore della piena proprietà dell'intero è di € 17.200,00.



LOTTO 3

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	2	via Mazzini n. 318 p. terra	C/2	25	29	82,63

Piccolo locale dotato di serranda metallica che protegge l'ingresso al civico 318 che affaccia direttamente su via Mazzini e con porta interna che conduce alla scalinata comune.

Confinante con via Mazzini, con vano scala e con sub 3.

- [redacted] gli immobili (la p.lla 204 subalterni 2 e 8), sono pervenuti da [redacted] per donazione con atto a rogito del notaio D'Addetta del 3.12.2014, rep. 22187, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 29.12.2014 ai nn. 8143 R.G. e 9781 R.P.

L'immobile è nel possesso della debitrice esecutata.

Il valore della piena proprietà dell'intero è di € 5.800,00.

LOTTO 4

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
16	204	8	via Mazzini n. 3 p. 3°	F/5		197	0,00

Lastrico solare posto al terzo piano a cui si accede tramite scalinata comune che riceve accesso da via Mazzini 316.

Confinante con via Mazzini, con vano scala e con particella 792 in ditta comune di Carpino.

- [redacted] gli immobili (la p.lla 204 subalterni 2 e 8), sono pervenuti da [redacted] per donazione con atto a rogito del notaio D'Addetta del 3.12.2014, rep. 22187, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 29.12.2014 ai nn. 8143 R.G. e 9781 R.P.

L'immobile è nel possesso della debitrice esecutata.

Il valore della piena proprietà dell'intero è di € 9.850,00.

Le autorizzazioni urbanistiche per tutti i lotti:

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. 16/87 del 31.5.1987 a nome di [redacted]



Il certificato di agibilità non è stato reperito ma non si ravvedono problematiche ostative al rilascio.

Sull'immobile, gravano:

- Ipoteca volontaria del 17.3.2010, iscritta il 19.3.2010 al n. 2439 R.P. in favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] per € 220.000 a garanzia di € 111.032.63.

- Pignoramento del 24.5.2022, trascritto il 21.6.2022 al n. 5916 R.P. in favore di [REDACTED] con sede [REDACTED]

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 19.8.2023

L'ESPERTO
(per. agr. Giovanni Paolo De Capua)

