

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es. n° 202/2021

Giudice

Dott. Michele Palagano

CREDITORE PROCEDENTE

Intesa San Paolo S.P.A

(e per essa Intrum Italy S.P.A.)

DEBITORI



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Foggia, 30/10/2023

L'esperto d'Ufficio
Geom. Davide d'Elia

Tribunale di Foggia

III Sezione Civile

G. E. Dott. Michele Palagano

Oggetto: Espropriazione immobiliare promossa da Intesa San Paolo S.P.A c/ XXXXXXXXXX

N. 202/2021 R.G.Es.

PREMESSA

Lo scrivente Geom. Davide d'Elia, con studio tecnico in Foggia alla via Montegrappa n. 67, con ordinanza del G.E. dott. Michele Palagano del 12/09/2023 veniva nominato C.T.U della causa in oggetto; In data 21/09/2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento con l'invito nel rispondere ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo, 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;

1bis) alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1ter) 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*;

1quater) 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) 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;

2bis) 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 SOGEL, 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 l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) alla stima dei beni* in base al 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;

4bis) 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*, 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 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 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 quantificarne 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 dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 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 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;

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 esso 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 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.

All'esito dell'esame della documentazione agli atti, dell'acquisizione in catasto delle visure e delle mappe ed in conservatoria per le ispezioni ipotecarie, lo scrivente concordava con l'avv. Livio Massimo (custode giudiziario del compendio oggetto di stima) che giorno 12 ottobre 2023 si sarebbero recati in San Severo per visionare l'immobile oggetto di stima. L'esito del sopralluogo non ha prodotto risultati per la mancata presenza in loco della parte debitrice pertanto non è stato possibile accedere e visionare l'immobile. Si concordava a tal fine un ulteriore tentativo di sopralluogo fissato per il giorno 19/10/2023.

Il giorno 19 ottobre 2023 lo scrivente con l'ausilio dell'avv. Livio Massimo si recava in San Severo concludendo le operazioni di sopralluogo.

Ulteriori accertamenti sono stati effettuati presso:

- Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG) per verificare la regolarità urbanistica degli immobili in questione ed acquisire la documentazione tecnica ivi depositata;
- Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Foggia – Ufficio Provinciale Territorio per acquisire le visure storiche, le planimetrie catastali degli immobili pignorati e notizie in ordine al mercato immobiliare;
- O.M.I., agenzie, operatori del settore, colleghi operanti in zona e studi notarili, agenzie immobiliari, per confrontare i prezzi di mercato praticati in loco per immobili aventi caratteristiche simili con quelli interessati dalla procedura esecutiva.
- Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di San Severo (FG) per acquisire la documentazione inerente alla residenza e lo stato di famiglia;

A seguito di quanto sopra, ha redatto la seguente:

RELAZIONE PERITALE

Quesito n. 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 del 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 indicata nel quesito è agli atti ed è completa.

Quesito n.1bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione 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*) dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

Con atto di a/a per notaio Dott. De Benedittis Giacinto del 31/01/2008 rep. 327/161 atto tra vivi di compravendita, trascritto il 07/02/2008 al numero 3444/2562, la cooperativa Coop. Mucafer trasferiva al sig. [REDACTED] il diritto della piena proprietà dei seguenti immobili:

- A) Foglio 23 Particella 544 Sub 15 Via da denominare snc piano 4-5 interno 14 scala B, Zona Cens. 1, Categoria A/3 Classe 3, Consistenza 4,5 Vani, Superficie catastale 92,00 m², Rendita Euro 453,19;
- B) Foglio 23, Particella 545 Sub 32, Via da denominare snc piano S1 interno 6 scala B, Zona Cens.1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 18,00 m², Superficie catastale 21,00 m², Rendita Euro 68,79;

Nell'atto menzionato è precisato quanto segue:

- **appartamento ad uso di civile abitazione**, al quarto piano del fabbricato "4", scala "B", distinto dal numero interno quattordici (14), con ingresso dalla porta a destra sul pianerottolo salite le scale, composto di due (2) vani ed accessori, con pertinenziale ed accessorio sovrastante locale sottotetto al quinto piano, cui si accede da una scalinata interna, il tutto confinante con pianerottolo condominiale, vano ascensore ed altre proprietà della parte venditrice, salvo altri;

- **locale ad uso box/autorimessa**, al piano interrato del fabbricato "4", scala "B", distinto in catasto e nel regolamento di condominio dal numero interno sei (6), della superficie di metri quadrati diciotto (mq.18) circa, confinante con corsia di manovra ed altra proprietà della parte venditrice per due (2) lati, salvo altri;

- Quanto in oggetto viene venduto nello stato in cui si trova, a corpo, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, pertinenze, accessioni, le servitù, anche in base ai legittimi titoli di provenienza che si vogliono qui richiamati, e con la proporzionale comproprietà delle parti comuni dell'edificio, quali risultano per legge, per destinazione e per regolamento di condominio allegato, unitamente alle tabelle millesimali, all'atto a rogito del notaio F. Rizzo Corallo di Manfredonia in data 16 ottobre 2007, Repertorio n. 35.995 (registrato a Manfredonia il 30 ottobre 2007 al n. 4378 Serie1T), che si richiama e si deve intendere come qui integralmente riportato anche al fine della migliore identificazione e descrizione delle parti comuni, e che la parte acquirente, per averne avuto in precedenza visione ed informativa, dichiara di ben conoscere, accettare e riconoscere come valido e vincolante per sé, propri eredi e/o aventi causa.

Cronistoria delle particelle riportate al Catasto Fabbricati:

Appartamento ad uso di civile abitazione

Alla data del 30/03/2007, l'immobile era così riportato:

Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

Foglio 23, Particella 544 Subalterno 15, Via da denominare snc, Piano quarto - quinto, Scala B, Interno 14, Z.c. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Rendita € 453,19 – [Costituzione del 30/03/2007 Pratica n. FG0193178 in atti dal 30/03/2007 Costituzione (n. 552.1/2007)].

Alla data del 08/11/2007, l'immobile era così riportato:

Foglio 23, Particella 544 Subalterno 15, Via da denominare snc, Piano quarto - quinto, Scala B, Interno 14, Z.c. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Rendita € 453,19; [Variazione nel classamento del 08/11/2007 Pratica n. FG0394402 in atti dal 08/11/2007- Variazione di classamento (n. 28084.1/2007)].

Alla data del 28/08/2013, l'immobile era così riportato:

Foglio 23, Particella 544 Subalterno 15, Via da denominare snc, Piano quarto - quinto, scala B, Interno 14, Z.c. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale 92,00 m² totale escluse aree scoperte 87,00 m², Rendita € 453,19; [Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie].

Alla data del 08/02/2016, l'immobile era così riportato:

Foglio 23, Particella 544 Subalterno 15, Contrada Rispoli snc, Piano quarto - quinto, Scala B, Interno 14, Z.c. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale 92,00 m² - totale escluse aree scoperte 87,00 m², Rendita € 453,19; [Variazione toponomastica del 08/01/2016 pratica n. FG0004051 in atti dal 08/01/2016 variazione di toponomastica- variazione toponomastica d'ufficio (n. 2448.1/2016)].

Alla data del 16/11/2018, l'immobile era così riportato:

Foglio 23, Particella 544 Subalterno 15, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 311, Piano quarto - quinto, Scala B, Interno 14, Z.c. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale 92,00 m² - totale escluse aree scoperte 87,00 m², Rendita € 453,19; [variazione toponomastica del 16/11/2018 pratica n. FG0160445 in atti dal 16/11/2018 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 39144.1/2018)].

Alla data del 27/07/2023, l'immobile era così riportato:

Foglio 23, Particella 544 Subalterno 15, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 311, Piano quarto - quinto, Scala B, Interno 14, Z.c. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale 92,00 m² - totale escluse aree scoperte 87,00 m², Rendita € 453,19; [Variazione toponomastica del 27/07/2023 pratica n. FG0133571 in atti dal 27/07/2023 - variazione di toponomastica (n. 133571.1/2023)].

Locale ad uso box/autorimessa

Alla data del 30/03/2007, l'immobile era così riportato:

Foglio 23, Particella 545 Subalterno 32, Via da denominare snc, Piano S1, Scala B, Interno 6, Z.c. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 18,00 m², Rendita € 58,57 – [Costituzione del 30/03/2007 pratica n. FG0193178 in atti dal 30/03/2007 costituzione (n. 552.1/2007)].

Alla data del 08/11/2007, l'immobile era così riportato:

Foglio 23, Particella 545 Subalterno 32, Via da denominare snc, Piano S1, Scala B, Interno 6, Z.c. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18,00 m², Rendita € 68,79 – [Variazione nel classamento del 08/11/2007 pratica n. FG0394401 in atti dal 08/11/2007 variazione di classamento (n. 28083.1/2007)].

Alla data del 28/08/2013, l'immobile era così riportato:

Foglio 23, Particella 545 Subalterno 32, Via da denominare snc, Piano S1, Scala B, Interno 6, Z.c. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18,00 m² - Superficie catastale 21,00 m², Superficie catastale m² 21,00, Rendita € 68,79 – [Variazione del 28/08/2013 - Inserimento in visura dei dati di superficie.].

Alla data del 08/01/2016, l'immobile era così riportato:

Foglio 23, Particella 545 Subalterno 32, Contrada Rispoli snc, Piano S1, Scala B, Interno 6, Z.c. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18,00 m², Superficie catastale m² 21,00, Rendita € 68,79 – [Variazione toponomastica del 08/01/2016 pratica n. FG0004083 in atti dal 08/01/2016 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 2480.1/2016)].

Alla data del 21/03/2022, l'immobile era così riportato:

Foglio 23, Particella 545 Subalterno 32, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 309, Piano S1, Scala B, Interno 6, Z.c. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18,00 m², Superficie catastale m² 21,00 Rendita € 68,79 – [Variazione toponomastica del 21/03/2022 pratica n. FG0047693 in atti dal 21/03/2022 variazione di toponomastica (n. 47693.1/2022)].

Quesito n.1 ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli che 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*;

Negli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione vi è corrispondenza dei dati catastali relativi agli immobili.

Quesito n.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;

Alla data del 21/09/2023, per quanto accertato, non esistono altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile presso il Tribunale di Foggia.

Quesito n.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;

L'estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio del Comune di San Severo anno 1988 n.332 parte I serie A Ufficio 1, risulta che il giorno 17/12/1988 contrassero matrimonio in San Severo:

a) Sposo – [REDACTED]

b) Sposa – [REDACTED]

Annotazioni: con atto in data 21/01/2008 a rogito del Notaio Dott. Giacinto De Benedittis dei distretti notarili di Foggia-Lucera gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni. Data annotazione: 22/04/2008.

Quesito n. 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;

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono ubicati nel Comune di San Severo, così costituiti:

- **appartamento ad uso di civile abitazione**, al quarto piano del fabbricato "4", scala "B", distinto dal numero interno quattordici (14), con ingresso dalla porta a destra sul pianerottolo salite le scale, composto di due (2) vani ed accessori, con pertinenziale ed accessorio sovrastante locale sottotetto al quinto piano, cui si accede da una scalinata interna, il tutto confinante con pianerottolo condominiale, vano ascensore ed altre proprietà, salvo altri;

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 23, Particella 544 Subalterno 15, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 311, Piano quarto - quinto, Scala B, Interno 14, Z.c. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale 92,00 m² - totale escluse aree scoperte 87,00 m², Rendita € 453,19;

[REDACTED]
Proprietà in regime di separazione dei beni per 1/1;

- **locale ad uso box/autorimessa**, al piano interrato del fabbricato "4", scala "B", distinto in catasto e nel regolamento di condominio dal numero interno sei (6), della superficie di metri quadrati diciotto

(mq.18) circa, confinante con corsia di manovra ed altre proprietà per due (2) lati, salvo altri;

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 23, Particella 545 Subalterno 32, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 309, Piano S1, Scala B, Interno 6, Z.c. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18,00 m², Superficie catastale m² 21,00, Rendita € 68,79;

Proprietà in regime di separazione dei beni per 1/1;

Quesito n. 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 SOGEL, 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;

L'allegato 1 riporta il compendio immobiliare comprendente il bene in accertamento e le mappe catastali.

Quesito n. 3 – alla analitica descrizione dei beni, mediante l'allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

a) Immobile ad uso di civile abitazione ubicato in Viale Giuseppe Checchia Rispoli n°311;

Posto al quarto piano del fabbricato "4", scala "B", distinto dal numero interno quattordici (14), con ingresso dalla porta a destra sul pianerottolo salite le scale, avente un'altezza di mt 2.70, l'immobile è composto da due vani ed accessori ossia un vano adibito ad uso ingresso/soggiorno/cucina, una camera da letto, un bagno, un ripostiglio ed un pertinenziale accessorio sovrastante "locale sottotetto" al quinto piano, cui si accede da una scalinata interna. Avente **un'altezza media** di mt 1.90 (V.si Allegato 1) ed asservito da un piccolo terrazzo, il vano accessorio (sottotetto) al momento del sopralluogo presentava una difformità rispetto alla concessione edilizia rilasciata e alla

planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale Territorio. Tale difformità fa riferimento ad una diversa distribuzione spazi interni per la realizzazione di tramezzi divisorii interni da cui si è stato possibile ricavare un bagno avente un'altezza massima di mt. 2,70 e un'altezza minima di mt 1,90. ed un piccolo ripostiglio avente altezza massima di mt. 1,90 ed un'altezza minima di mt. 0,90. La superficie calpestabile rilevata in loco per il piano quarto è di mq. 55,00 mentre la superficie calpestabile del piano quinto (vano sottotetto accessorio non abitabile) è di mq. 41,00. Il piano quarto è asservito da un balcone di mq. 9,50 mentre il piano quinto è asservito da un piccolo terrazzino di mq. 7,00. La superficie totale commerciale ragguagliata ai sensi del D.P.R.138/98 compreso le aree scoperte è di mq 89,00 circa. La pavimentazione dell'appartamento è di piastrelle in ceramica lappato ed i bagni risultano piastrellati ad una altezza conforme. Gli ambienti presentano pareti interne intonacate e tinteggiate, gli infissi interni sono in pvc e sono dotati di tapparelle. L'immobile è dotato di impianti idrico, fognante e di riscaldamento autonomo a caloriferi con caldaia a gas. (V.si allegato 1 e 2)

b) locale ad uso box/autorimessa ubicato in Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 309; al piano interrato del fabbricato "4", scala "B", distinto in catasto e nel regolamento di condominio dal numero interno sei, confinante con corsia di manovra ed altre proprietà per due lati, salvo altri. La superficie interna rilevata in loco, esclusi i muri perimetrali è di circa mq.18,00, la superficie lorda è di circa mq. 21,00. L'altezza interna è di mt 2,50. Il locale è dotato di impianto elettrico. Il fabbricato di cui gli immobili descritti ne sono parte è costituito da cinque piani fuori terra ed un piano interrato. La struttura del fabbricato è costituita da intelaiatura in c.a., poggiante su fondazioni e travi continue incrociate. I solai di interpiano sono previsti in latero-cemento armato. Le mensole dei balconi, i rampanti di scale e gli aggetti e le sporgenze varie sono realizzate in c.a. Rifinito con cortina di mattoncino a vista nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione, sia il fabbricato che gli immobili oggetto di stima ad esclusione del piano quinto "vano accessorio sottotetto" (non abitabile) che, come da informazioni apprese sul posto dal sig. XXXXXXXXXX è stato necessario un intervento per la sostituzione di un messicano posto entrando nel vano w.c. sulla sinistra. (V.si allegato 2)

Quesito n. 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;

4.1. Criterio di stima

L'aspetto economico da considerare, tenuto conto della finalità della stima e della natura dei beni da valutare, è il "più probabile valore di mercato" che verrà ricercato con metodi "diretti (sintetici)".

Ai fini, quindi, della determinazione del più probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento sintetico-comparativo, con riferimento a parametri tecnici unitari.

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, contenuti in atti verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento della stima dei quali si evidenziano tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e gli eventuali vincoli su di essi esistenti; dalla scala formata dei prezzi noti dei beni analoghi si determina il valore di mercato dell'immobile in esame da stimare, attraverso l'inserimento di esso nel gradino della scala dei valori che presenta maggiori analogie.

Per il procedimento di stima sintetico-comparativo il parametro tecnico unitario di riferimento scelto è, per i terreni, il metro quadrato e, per i fabbricati, il metro quadrato di superficie lorda, comprensiva cioè di quella occupata dai muri perimetrali e dalle tramezzature.

Le caratteristiche tecniche prese in considerazione sono le seguenti:

Per i fabbricati:

- intrinseche: destinazione d'uso, tipologia costruttiva, ubicazione nel contesto del fabbricato, qualità edilizia, dimensione degli immobili;
- estrinseche: ubicazione e vie di comunicazione, servizi della zona, qualità urbanistico-sociale e ambientale.

4.2 – Rilevazione dati elementari

Sono state effettuate indagini di mercato tendenti a ricercare atti dispositivi riferiti ad immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima, ubicati nella stessa zona di quest'ultimo o in zone limitrofe e relativi ad epoche di riferimento prossime alla data della presente stima.

Le indagini sono state svolte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio – Direzione provinciale di Foggia, Comune di San Severo, agenzie immobiliari, professionisti del settore, colleghi operanti in zona, integrandole con le conoscenze del mercato di chi scrive. I dati riportati

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relativamente ai fabbricati in San Severo per l'anno 2023, primo semestre, zona centrale D/5 riportano:

<u>Abitazioni di tipo civile €/mq 750/900</u>
<u>Box €/mq 400/600</u>

Per quanto concerne la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sopra citati, si è proceduto nel verificare i sopra citati valori OMI, attraverso l'analisi di atti di compravendita di immobili simili a quello in esame ed ubicati nella medesima zona, riferiti all'ultimo triennio.

Per quanto attiene la consistenza dell'immobile, si è tenuto conto della superficie commerciale, calcolata ai sensi del DPR 138/98, sottoindicata:

<u>U.I.U. Foglio 28 Particella 481 Subalterno 13 (Abitazione)</u> Superficie commerciale (calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98):
Superficie commerciale = <u>mq 89,00</u>
<u>U.I.U. Foglio 28 Particella 481 Subalterno 3 (Box)</u>
Consistenza mq 18,00 (Consistenza)
Superficie catastale = <u>mq 21,00</u>

CALCOLO E VALUTAZIONI

La ricerca per la determinazione del più probabile valore di mercato comprende unità immobiliari analoghe per titolarità, caratteristiche costruttive ed epoca di realizzazione. Ai fini della stima, si elencano gli atti di trasferimento, aventi ad oggetto unità immobiliari analoghe per caratteristiche costruttive ed epoca di realizzazione, es. atto di compravendita per:

Compravendita del 24/03/2021 registrato a San Severo notar Cassano repertorio n° 179837 abitazione di mq 77,00 (D.P.R.138/98) sita in San Severo alla via Giuseppe Checchia Rispoli n°305 trasferita per un valore di € 60.000,00 pari a <u>€/mq 779,00;</u>
Compravendita del 31/01/2023 registrato a San Severo notar Caroprese repertorio n° 4108 abitazione di mq 112,00 (D.P.R.138/98) sita in San Severo alla via Giuseppe Checchia Rispoli n°303/307 trasferita per un valore di € 79.000,00 pari a <u>€/mq 705,00;</u>
Compravendita del 31/01/2023 registrato a San Severo notar Di Benedetto repertorio n° 393 abitazione di mq 87,00 (138/98) sita in San Severo alla via Giuseppe Checchia Rispoli n°303 trasferita per un valore di € 74.150,00 pari a <u>€/mq 852,00;</u>

COME DA CALCOLO CHE SEGUE:

<u>U.I.U Foglio 23 Particella 544 Subalterno 15 (Abitazione)</u>
$V_m = [(V_{\min-O.M.I.} + V_{\max-O.M.I.}) / 2 + V_{\text{medio atti } \text{€/mq}}] / 2 = [(\text{€/mq } 750,00 + \text{€/mq } 900,00) / 2 + \text{€/mq } 778,66] / 2 = \text{€/mq } 1603,66/2 = \text{€/mq } 801,83 \text{ ed in c.t. } \text{€/mq } 805,00.$
$V_{Ab} = \text{€/mq } 805,00 \times \text{mq } 89,00 = \text{€ } 71.645,00 \text{ ed in c.t. } 72.000,00 \text{ (settantaduemila/00).}$
<u>U.I.U Foglio 23 Particella 544 Subalterno 32 (Box)</u>
Per quanto attiene il locale ad uso box, non avendo reperito un numero minimo di atti transattivi, relativi ad immobili simili, si procederà utilizzando le sole quotazioni OMI relative al primo semestre 2023, secondo il seguente schema:
Quotazione OMI locali box: $\text{€/mq. } 400,00 \div \text{€/mq. } 600,00;$
Superficie locale box (DPR 138/98): mq. 21,00;
$\text{€/mq } (400,00 + 600,00) / 2 = \text{€/mq } 500,00$
$V_{\text{box}} \text{€/mq } 500,00 \times \text{mq } 21,00 = \text{€ } 10.500,00 \text{ (diecimilacinquecento/00).}$

Pertanto, il valore complessivo dell'immobile pignorato si può così determinare:

Abitazione:	€	72.000,00
Box/Autorimessa	€	10.500,00
Il più probabile valore dell'intero lotto	€	82.500,00
Il valore totale innanzi calcolato viene come di seguito rideterminato:		
<u>Fabbricato ad uso abitativo</u>		
riduzione del 5% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione $\text{€ } 72.000,00 \times 5\% =$	€	3600,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	2.380,24
rilascio certificazione impianti	€	0,00
spese tecniche ed oneri di regolarizzazione urbanistica	€	500,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione catastale	€	500,00
stato d'uso e di manutenzione	€	500,00
Stato di possesso	€	0,00
Importo a correzione della stima	€	7.480,24
Valore di mercato corretto dell'abitazione = € 64.519,76 ed in cifra tonda	€	65.000,00
<u>Locale ad uso box/autorimessa</u>		

Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

riduzione del 3% per assenza di garanzie per vizi del fabbricato di abitazione € 10.500,00 x 3% =	€	315,00
riduzione per spese condominiali insolute	€	0,00
rilascio certificazione impianti	€	0,00
spese tecniche per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia/sismica e catastale, oltre alle sanzioni amministrative	€	0,00
stato d'uso e di manutenzione	€	0,00
stato di possesso	€	0,00
riduzione per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		0,00
Importo a correzione della stima	€	315,00
Valore di mercato corretto del box = € 10.185,00	€	10.185,00
<i>Più probabile valore complessivo del Lotto € 75.185,00</i>	€	<i>75.000,00</i>

Quesito n. 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;

In riferimento all'allegato del Manuale della Banca Dati dell'OMI, la superficie commerciale dell'intero immobile è così determinata:

	Altezza H(m)	Sup. lorda	Coefficiente	Superficie. Commerciale ragguagliata
Abitazione	2,70	61,00	1,00	61,00
Balconi + terrazzi		16,50	0,30	4,95
Vani accessori comunicanti	1,90	46,00	0,50	23,00
Totale				88,95 ed in c.t. 89,00 mq

Quesito n. 5 alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

La problematica non riguarda il bene in oggetto.

Quesito n. 6 alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per

ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

LOTTO UNICO

Comune di San Severo - Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 309/311;

Consistenza:

Proprietà 1/1 di appartamento ad uso di civile abitazione e locale ad uso box/autorimessa, così costituita:

- a) fabbricato ad uso abitazione della superficie commerciale di mq 89,00, di classe energetica "F";
- b) locale ad uso autorimessa della superficie lorda di mq. 21,00.

Confini:

Appartamento ad uso di civile abitazione: pianerottolo condominiale, vano ascensore ed altre proprietà, salvo altri.

Locale ad uso autorimessa: corsia di manovra ed altre proprietà per due lati, salvo altri.

Dati catastali:

Nel Catasto Fabbricati ad oggi gli immobili sono così individuati:

Appartamento ad uso di civile abitazione:

Foglio 23, Particella 544 Subalterno 15, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 311, Piano quarto - quinto, Scala B, Interno 14, Z.c. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale 92,00 m² - totale escluse aree scoperte 87,00 m², Rendita € 453,19;

Locale ad uso box/autorimessa:

Foglio 23, Particella 545 Subalterno 32, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 309, Piano S1, Scala B, Interno 6, Z.c. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18,00 m², Superficie catastale m² 21,00, Rendita € 68,79;

<i>Valore appartamento ad uso per civile abitazione: € 65.000,00.</i>
<i>Valore locale ad uso box/autorimessa: € 10.185,00.</i>
<u>Prezzo base intero lotto: € 75.000,00.</u>

Quesito n. 7 alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato 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;

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato ivi residente.

Quesito n. 8 all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale*, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

Per quanto è stato possibile accertare le pendenze condominiali sono pari ad € 2.380,24(V.si allegato 4 e verbale di sopralluogo).

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;

A seguire verranno riportati sui beni immobili pignorati le iscrizioni e trascrizioni di cui alla documentazione depositata in atti:

Trascrizione del 31/10/2007 - Registro Particolare 17757 Registro Generale 26949

Pubblico ufficiale Rizzo Corallo Filippo - Repertorio 35995/23307 del 16/10/2007

Atto tra vivi - integrazioni e modifiche a contratto di permuta

Trascrizione del 31/10/2007 - Registro Particolare 17758 Registro Generale 26950

Pubblico ufficiale Rizzo Corallo Filippo - Repertorio 35995/23307 del 16/10/2007

Atto tra vivi - regolamento di condominio

Trascrizione del 11/02/2008 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 3444

Pubblico ufficiale De Benedittis Giacinto - Repertorio 327/161 del 31/01/2008

Atto tra vivi - compravendita

Iscrizione del 11/02/2008 - Registro Particolare 515 Registro Generale 3445

Pubblico ufficiale De Benedittis Giacinto - Repertorio 328/162 del 31/01/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Annotazione del 23/04/2008 - Registro Particolare 1123 Registro Generale 9766

Pubblico ufficiale Rizzo Corallo Filippo - Repertorio 35961/23281 del 25/09/2007

Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 923 del 2006

Annotazione del 29/05/2008 - Registro Particolare 1677 Registro Generale 12885

Pubblico ufficiale Rizzo Corallo Filippo - Repertorio 36188/23471 del 31/01/2008

Annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 923 del 2006

Trascrizione del 16/06/2021 - Registro Particolare 11115 Registro Generale 13904

Pubblico ufficiale tribunale di foggia Repertorio 2317 del 01/06/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Quesiti n. 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 di fabbricati;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico/Urbanistico del Comune di San Severo è risultato che:

- il fabbricato comprendente gli immobili pignorati è stato realizzato con permesso a costruire n°157 e 121 rilasciata dal comune di San Severo in data 13/08/2004 e 28/07/2005 e successiva variante prot. n° 2368 del 01/02/2007.

- i lavori di costruzione risultano ultimati in data 02/04/2007 ed è stato dichiarato agibile/abitabile giusto certificato di agibilità in data 08/08/2007 al n° 62 di protocollo.

Quesiti 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 quantificarne 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 abitativo (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 delle loro costruzioni riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto asserito 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 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 esso sovraordinati e dai regolamenti locali.

Per l'immobile adibito ad uso di civile abitazione lo scrivente abilitato, ha predisposto l'A.P.E allegato alla presente, classificando l'immobile in Classe Energetica "F".

a) Gli immobili ossia l'abitazione e il box risultano accatastati.

b) Gli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo hanno evidenziato quanto segue:

b1) appartamento ad uso di civile abitazione:

Lo stato dei luoghi presenta difformità rispetto alla planimetria catastale e alla concessione edilizia.

Di preciso al piano quinto sottotetto (come da concessione edilizia “locale sottotetto accessorio non abitabile”) è stata realizzata una diversa distribuzione spazi interni per la realizzazione di un vano adibito ad uso w.c. ed un piccolo ripostiglio. (V.si Allegato 1 e 2).

Ai fini della regolarizzazione sia urbanistica che catastale è necessario provvedere alla presentazione di una C.I.L.A in sanatoria ed una nuova planimetria presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale Territorio mediante la procedura DOCFA, con un costo stimato pari ad € 1.500,00 circa.

b2) locale ad uso box/autorimessa:

Non risultano difformità dai rilievi in loco confrontati con le planimetrie depositate presso l’Agenzia del Territorio e con la concessione edilizia.

c) il fabbricato comprendente gli immobili pignorati è stato realizzato con permesso di costruire n°157 e 121 rilasciato dal comune di San Severo in data 13/08/2004 e 28/07/2005 e successiva variante prot. n° 2368 del 01/02/2007. I lavori di costruzione risultano ultimati in data 02/04/2007 ed è stato dichiarato agibile/abitabile giusto certificato di agibilità in data 08/08/2007 al n° 62 di protocollo. (V.si allegato 3).

d) Nella Concessione Edilizia n. 1 del 10/05/1992 è precisato che il progetto presentato riguarda la realizzazione di “Costruzione di fabbricati per civili abitazioni - edificio 1 - scala a e b, su suolo sito lungo la via Torremaggiore area ex Agrilac. Il progetto è stato redatto secondo gli strumenti urbanistici comunali e il regolamento edilizio vigente del periodo.

e) L’appartamento non è conforme al progetto approvato e necessita di una sanatoria presso l’ufficio urbanistico del comune di San Severo e di una variazione catastale per diversa distribuzione spazi interni.

f) La problematica non riguarda il bene in oggetto.

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 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 problematica non riguarda il caso in questione.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

a) Tipologia dei beni

Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni di appartamento per uso di civile abitazione e locale ad uso box/autorimessa, così costituita:

a) appartamento ad uso di civile abitazione della superficie commerciale di mq 89,00 e classe energetica "F";

a1) locale ad uso box/autorimessa della superficie lorda di mq. 21,00;

b) Descrizione sommaria

Gli immobili oggetto di stima siti nel Comune di San Severo sono così costituiti:

appartamento ad uso di civile abitazione, al quarto piano del fabbricato "4", scala "B", distinto dal numero interno quattordici (14), con ingresso dalla porta a destra sul pianerottolo salite le scale, composto di due (2) vani ed accessori, con pertinenziale ed accessorio sovrastante locale sottotetto al quinto piano, cui si accede da una scalinata interna.

locale box/autorimessa, al piano interrato del fabbricato "4", scala "B", distinto in catasto e nel regolamento di condominio dal numero interno sei (6), della superficie di metri quadrati diciotto (mq.18) circa;

c) Comune di ubicazione, ecc.

- Comune di San Severo

- Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 309 (abitazione) e n° 311 (box/autorimessa);

d) Confini e dati catastali

appartamento ad uso di civile abitazione: confinante con pianerottolo condominiale, vano ascensore ed altre unità immobiliari, salvo altri;

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 23, Particella 544 Subalterno 15, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 311, Piano quarto - quinto, Scala B, Interno 14, Z.c. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale 92,00 m² - totale escluse aree scoperte 87,00 m², Rendita € 453,19;

locale ad uso box/autorimessa: corsia di manovra ed altre proprietà per due lati, salvo altri.

Nel catasto fabbricati è così riportato:

Foglio 23, Particella 545 Subalterno 32, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n° 309, Piano S1, Scala B, Interno 6, Z.c. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18,00 m², Superficie catastale 21,00 m² Rendita € 68,79;

Proprietà in regime di separazione dei beni per 1/1:

e) Proprietà e titolo di provenienza

Con atto di a/a per notaio Dott. De Benedittis Giacinto del 31/01/2008, rep. 327/161 atto tra vivi di compravendita, trascritto il 07/02/2008 al numero 3444/2562, la cooperativa Coop. Mucafer trasferiva [REDACTED] il diritto della proprietà dei seguenti immobili:

- A) Foglio 23 Particella 544 Sub 15 Via da denominare snc piano 4-5 interno 14 scala B, Zona Cens. 1, Categoria A/3 Classe 3, Consistenza 4,5 Vani, Superficie catastale 92,00, Rendita Euro 453,19;
- B) Foglio 23, Particella 545 Sub 32, Via da denominare snc piano S1 interno 6 scala B, Zona Cens.1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza mq. 18,00, Superficie catastale mq. 21,00, Rendita Euro 68,79;

[REDACTED]

Proprietà in regime di separazione dei beni per 1/1:

f) Eventuale stato di comproprietà

Vedasi punto e) che precede.

g) Iscrizioni e trascrizioni gravanti sul medesimo

Trascrizione del 31/10/2007 - Registro Particolare 17757 Registro Generale 26949

Pubblico ufficiale Rizzo Corallo Filippo - Repertorio 35995/23307 del 16/10/2007

Atto tra vivi - integrazioni e modifiche a contratto di permuta

Trascrizione del 31/10/2007 - Registro Particolare 17758 Registro Generale 26950

Pubblico ufficiale Rizzo Corallo Filippo - Repertorio 35995/23307 del 16/10/2007

Atto tra vivi - regolamento di condominio

Trascrizione del 11/02/2008 - Registro Particolare 2562 Registro Generale 3444

Pubblico ufficiale De Benedittis Giacinto - Repertorio 327/161 del 31/01/2008

Atto tra vivi - compravendita

Iscrizione del 11/02/2008 - Registro Particolare 515 Registro Generale 3445

Pubblico ufficiale De Benedittis Giacinto - Repertorio 328/162 del 31/01/2008

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Annotazione del 23/04/2008 - Registro Particolare 1123 Registro Generale 9766

Pubblico ufficiale Rizzo Corallo Filippo - Repertorio 35961/23281 del 25/09/2007

Annotazione a iscrizione - frazionamento in quota

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 923 del 2006

Annotazione del 29/05/2008 - Registro Particolare 1677 Registro Generale 12885

Pubblico ufficiale Rizzo Corallo Filippo - Repertorio 36188/23471 del 31/01/2008

Annotazione a iscrizione - restrizione di beni

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 923 del 2006

Trascrizione del 16/06/2021 - Registro Particolare 1115 Registro Generale 13904

Pubblico ufficiale tribunale di foggia Repertorio 2317 del 01/06/2021

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

h) Stato di occupazione

Il bene è nella disponibilità dell'esecutato ivi residente;

i) Regolarità edilizio-urbanistiche

il fabbricato comprendente gli immobili pignorati è stato realizzato con permesso a costruire n°157 e 121 rilasciato dal comune di San Severo in data 13/08/2004 e 28/07/2005 e successiva variante prot. n° 2368 del 01/02/2007. I lavori di costruzione risultano ultimati in data 02/04/2007 (V.si allegato 3).

l) Conformità catastale

l1) L'appartamento non è conforme al progetto urbanistico approvato e alla planimetria presente nel catasto fabbricati. Necessita di sanatoria per le opere abusive precedentemente descritte e di un atto di aggiornamento catastale per la nuova planimetria come allo stato di fatto;

l2) Il box è conforme alla planimetria presente nel catasto fabbricati e alla concessione edilizia;

m) L'abitabilità e l'agibilità

Certificato di agibilità rilasciato in data 08/08/2007 al n° 62 di protocollo (V.si allegato 3);

n) Valore a base d'asta

<i>Valore di mercato dell'abitazione: € 65.000,00.</i>
<i>Valore di mercato del box: € 10.185,00.</i>
<i>Valore intero lotto: € 75.185,00.</i>

Tanto in adempimento del mandato affidatomi.

Foggia 13/11/2023

L'esperto d'Ufficio
Geom. Davide d'Elia

Geom. Davide d'Elia

Studio Via Montegrappa, 67 - 71121 Foggia

Cell. 393/2810960 E-mail: delia.davide@gmail.com PEC: davide.delia@geopec.it

ALLEGATI:

- Allegato 1: Elaborati Tecnici n°6 Tavole grafiche, visure storiche, planimetrie catastali, mappa catastale, sovrapposizione mappe catastali e foto satellitari;
- Allegato 2: Elaborati Fotografici;
- Allegato 3: Documentazione Urbanistica;
- Allegato 4: Certificato di matrimonio, certificato di residenza, certificato di stato di famiglia, ispezione ipotecaria telematica,
- Allegato 5: Attestato APE;
- Allegato 6: OMI.

Foggia 13/11/2023

L'esperto d'Ufficio
Geom. Davide d'Elia