

# TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 326/2016 R. G. ES.

G. E. DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE

CREDITO EMILIANO S.P.A.

CONTRO

+ 1

## LA RELAZIONE DI STIMA

**Il Tecnico**

*Dott. Agr. D'Emilio Francesco Paolo*

1



## PREMESSA

Il sottoscritto dottore agronomo Francesco Paolo D'Emilio, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia al n. 391, con provvedimento del 12/12/2018 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Stefania Rignanese, quale esperto nel provvedimento esecutivo indicato a margine. All'udienza del 20/03/2019, dopo avere accettato l'incarico ed avere prestato il giuramento di rito, venivo invitato, dopo l'esame degli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, a rispondere, tramite la stesura di elaborato peritale, ai seguenti quesiti.

"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 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 rilievi per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto<sup>1</sup>), e dando atto delle eventuali variazioni 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<sup>2</sup>;*

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

<sup>2</sup> In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritale, relazionando al G.E.



- 1) *quater - alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
- 1) *quinquies - alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni matrimoniali, riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2) *alla 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 staggito;*
- 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 di 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<sup>3</sup> in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del*

---

<sup>3</sup> L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e



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 maggiore 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.

---

verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche fornendo – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.



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<sup>4</sup>, 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, ecc.) che limitano 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'attesto 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 risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

---

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



- 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 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 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 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 per la vendita.*

*La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensioni 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene posto a base d'asta, precisandone diritto e quota.*

La presente relazione fa riferimento al seguente bene immobile esecutato:

Unità immobiliare ad uso abitazione ubicata nel Comune di San Severo(Fg) alla Via Antonio Iannarelli, n. 108, scala A, interno 3, piano 2, censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8675, sub. 15, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza catastale vani 8,5, superficie catastale mq 195, rendita euro 1.075,52. Il bene pignorato appartiene per la quota di 1/2 al signor  
e per 1/2 alla signora I



## CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **20/03/2019.** Udienza d'incarico e giuramento.
- **8/5/2019.** Invio di raccomandata 1 ai debitori esecutati, indicando nel giorno 20/5/2019 la data di inizio delle operazioni peritali.
- **16/5/2019 e 3/6/2019.** Agenzia delle Entrate di Foggia, Servizi Catastali, per richiedere visure storiche, estratto del foglio di mappa e planimetrie dell'immobile staggito.
- **17/5/2019 e 26/6/2019.** Agenzia delle Entrate di San Severo per richiedere copia di eventuali contratti di locazione registrati in data antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento dell'immobile staggito.
- **19/5/2019.** Inoltrata richiesta telematica all'Ufficio SUE di San Severo per acquisire copia dei provvedimenti autorizzativi del Comune relativi alla realizzazione dell'immobile.
- **20/05/2019.** Sopralluogo dell'immobile staggito, alla presenza dei debitori esecutati.
- **21/5/2019.** Comune di San Severo, Servizi Demografici e Statistica, Settore Stato Civile: acquisizione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati.
- **14/6/2019.** Ufficio SUE di San Severo: esame e produzione copia dei provvedimenti autorizzativi del Comune relativi alla realizzazione dell'immobile.
- **17/6/2019.** Inoltrata richiesta all'Agenzia delle Entrate di Foggia, Servizi Catastali, di visionare la pratica di variazione del 21/7/2000: fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5762.1/2000).
- **26/6/2019.** Inoltrata richiesta per via telematica, all'amministratore del condominio dell'immobile staggito, per quantificare le spese condominiali insolute a carico del debitore esecutato.
- **10/7/2019.** Presa visione, presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia, Servizi Catastali, della pratica di variazione del 21/7/2000: fusione – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 5762.1/2000).
- **15/7/2019.** Ricevuta risposta per via telematica, dall'amministratore del condominio dell'immobile staggito, di quantificazione delle spese condominiali.



## INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali comunicando ai debitori eseguiti, tramite raccomandata 1, la data del primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, che veniva fissata per il giorno 20/5/2019. In tale occasione ed in loro presenza, ho eseguito rilievi metrici, successivamente sviluppati in rilievo metrico digitale con programma Autocad, ho annotato le caratteristiche delle finiture e degli impianti dell'immobile, effettuando numerosi rilievi fotografici.

## RISPOSTE AI QUESITI

- 1) *Proceda l'esperto 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) segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.*

Il sottoscritto, esaminata la documentazione presente nei fascicoli della procedura esecutiva in oggetto, ritiene che essa, ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., sia completa.

*Proceda l'esperto:*

- 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 rilievi per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto), e dando atto delle eventuali variazioni che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

A tutto l'8/7/2016, data della trascrizione dell'atto di pignoramento, R.G. n. 13606, R.P. n. 10187, l'immobile ad uso abitazione pignorato (unità immobiliare ad uso abitazione ubicata nel Comune di San Severo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8675, sub 15) è di proprietà dei



debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno. Esso è stato costituito per fusione di due immobili, il sub 8 ed il sub 7, in epoca anteriore al pignoramento, come da denuncia di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'U.T.E di Foggia il 12/7/2000, n. 5762.1/2000. In particolare, il sub 8, nel ventennio anteriore al pignoramento risulta essere di proprietà dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, attuali proprietari, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Rocco Iannarelli di San Severo dell'8 marzo 1984 e trascritto a Foggia il 3 aprile 1984 ai numeri 5583/168275. Il sub 7, nel ventennio anteriore al pignoramento, è di proprietà dei signori \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, in virtù di atto di compravendita del notaio Rocco Iannarelli di San Severo del 15 luglio 1981, trascritto a Foggia il 30 luglio 1981 ai numeri 12029/120977. Ai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ tale immobile pervenne dai signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, con atto di compravendita del notaio Cassano Lorenzo di San Severo, stipulato il 14 luglio 1999, repertorio numero 90130 e trascritto a Foggia il 22 luglio 1999 ai numeri 13731/9996.

- 2) *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.*

I dati identificativi catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali. Si ribadisce che il bene staggito, censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8675, sub 15, è stato costituito per fusione di due immobili, il sub 8 ed il sub 7, in epoca anteriore al pignoramento, giusta denuncia di variazione per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni presentata all'U.T.E di Foggia il 12/7/2000, n. 5762.1/2000.



- 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.*

Non risultano gravare altre procedure esecutive sull'immobile staggito.

- 1) *quinqües - 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 matrimoniali, riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*

I debitori esecutati, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, hanno contratto matrimonio il giorno \_\_\_\_\_, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (anno 1981, parte II, serie A, numero 188), in allegato.

*Proceda l'esperto:*

- 2) *alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.*

Il bene stimato è ubicato in San Severo alla Via Antonio Jannarelli n. 108, piano 2, interno 3, scala A. Trattasi di unità immobiliare ad uso abitazione, sita al piano secondo di uno stabile di complessivi tre piani fuori terra, con accesso dal portone comune posto su Via Antonio Jannarelli, n. 108, con porta di ingresso salendo dalle scale. Essa confina con pianerottolo del piano, via A. Jannarelli, via P. Micca, è censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8675, sub. 15, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq 195, rendita euro 1.075,52.

- 1) *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 staggito.

L'elaborato grafico recante la sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale della particella 8675, al foglio 31 del Comune di San Severo, è contenuto negli allegati; esso è stato reperito nella consultazione cartografica dello Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia.

- 3) *Proceda l'esperto 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 di conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.*

L'immobile staggito fa parte di un edificio sito nel Comune di San Severo, alla Via Antonio Iannarelli n. 108, costituito da tre piani fuori terra, privo di cortile interno e di ascensore, ultimato nel settembre 2003, che versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione. E' rifinito esternamente in klinker, ha il portone d'ingresso in legno con vetro; il vano scala, con accesso unico esterno, ha la pavimentazione in ceramica, le alzate e pedate in pietra d'apricena e la ringhiera in ferro. L'appartamento pignorato, avente altezza utile interna di 3,00 ml, confina con pianerottolo del piano, con vano scala, con via A. Jannarelli e via P. Micca. Dalla porta d'ingresso si accede direttamente in un ampio salone, perimetrato da controsoffitto in cartongesso e rivestito in pietra d'apricena (50 x 25). Da esso ci si immette sia nella zona notte, costituita da tre stanze da letto e da un bagno e riscaldata grazie al termocamino presente nel salone, sia nella zona giorno, composta dalla cucina, da una sala da pranzo e da un bagno provvisto di antibagno; nel salone è anche presente un ripostiglio ed una cabina



armadio (foto 9). L'appartamento è dotato di quattro balconi accessibili dalle camere, illuminate ed areate da serramenti in douglas con vetrocamera, e con tapparelle in plastica. Detta unità immobiliare ha buone caratteristiche di finitura: le pareti sono decorate, ad esclusione della cucina, con pittura lavabile; le porte interne sono in legno noce tanganica, quella d'ingresso è blindata con rostri di chiusura, l'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico, telefonico, di riscaldamento autonomo tramite caldaia interna e radiatori in ghisa, di citofono e di sistema d'allarme. Gli impianti, per quanto è stato possibile esaminare con una semplice ispezione visiva, risultano funzionanti e rispondenti al D.M. 37/08. In generale, lo stato di conservazione di intonaci, pavimenti ed infissi è molto buono, al pari delle condizioni di esposizione, aerazione ed illuminazione dell'immobile, e non si registrano infiltrazioni di umidità.

L'immobile nel complesso gode di un grado di manutenzione e di conservazione molto buono. Esso possiede una superficie coperta lorda di di circa 176,0 mq a cui è collegata una superficie scoperta di quattro balconi, di circa 21,43 mq. Ne deriva una superficie commerciale uguale a:

$$\text{Scomm} = \text{Scop} + 30\% \text{ Sbalc} = 176,72 + 30\% 21,43 = + 176,72 \text{ mq} + 6,43 \text{ mq} = 183,15 \text{ mq} = \mathbf{183,00 \text{ mq in c.t.}}$$

- 4) *Proceda l'esperto 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.*

Dopo avere valutato la consistenza e lo stato dei luoghi, il sottoscritto ha cercato valutazioni di mercato di immobili con caratteristiche simili a quello staggito. Sul sito web di una agenzia immobiliare di San Severo è stato individuato l'annuncio



di vendita relativo ad un immobile uso abitazione simile per ubicazione (Via Iannarelli), epoca di costruzione, caratteristiche degli impianti e dei rivestimenti, proposto in vendita con un valore unitario di mercato di 830,00 €/mq. Ne deriva il seguente valore di mercato del lotto unico:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO UNITARIO (€/mq)	TOTALE (€)
<b>ABITAZIONE</b>	183,00	830,00	<b>151.890,00</b>
<b>VALORE LOTTO</b>			<b>151.890,00</b>

Successivamente, il sottoscritto ha utilizzato la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, consultabile sul relativo sito web ([www.agenziaterritorio.it](http://www.agenziaterritorio.it)), la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, da stime interne, da atti di compravendita ed offerte pubblicitarie. In questo modo, la reale consistenza metrica del bene viene collegata ad un valore unitario scaturito da una complessa indagine messa a punto da un modello statistico frutto delle analisi dell'Agenzia medesima.

I dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) suggeriscono che il valore di mercato in €/mq per immobili ad uso abitazione nel Comune di San Severo, in livello di conservazione normale nella stessa zona di ubicazione dell'immobile oggetto di stima (Codice di zona C5 – Microzona catastale n.: 0; fascia/zona: semicentrale di Via Di Vittorio, Viale due giugno, Via Matera, Corso Amedeo D`Aosta, Via Pierseverino, Via Sicilia; periodo di rilevazione 2° semestre 2018) può oscillare tra un valore minimo di 800,00 € ed un valore massimo di 900,00 € al mq di superficie lorda. Il sottoscritto ha adattato queste quotazioni all'immobile pignorato, utilizzando per l'immobile ad uso abitazione il valore di mercato unitario medio, ritenendo che i rispettivi valori minimi e massimi non ne rispecchino il reale stato di rifinitura e conservazione. Ne scaturisce il seguente **valore medio O.M.I.**:  $(€/mq\ 800,00 + €/mq\ 900,00) / 2 = €/mq\ 850,00$



TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO UNITARIO (€/mq)	TOTALE (€)
<b>ABITAZIONE</b>	183,00	850,00	<b>155.550,00</b>
<b>VALORE LOTTO</b>			<b>155.550,00</b>

Riepilogando:

Valore di mercato, per stima sintetica, della Agenzia Immobiliare:

151.890,00 €

Valore di mercato in base ai dati O.M.I.:

155.550,00 €

Calcolando la media aritmetica dei due valori, ne consegue:

VALOR CAPITALE MEDIO: (€ 151.890,00 + € 155.550,00 )/2 = **153.720,00 €**

Per cui il valore del lotto unico è pari a

**153.720,00 €**

valido per la determinazione del **prezzo di vendita a base d'asta.**

- 4) *bis* - Proceda l'esperto 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.



Per il calcolo della superficie lorda vendibile (o commerciale) ci si è attenuti alle indicazioni contenute nell'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, con le quali l'Agenzia delle Entrate codifica i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari, al fine di uniformarne il mercato. Secondo tali direttive, la Superficie Commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali, con i muri interni e perimetrali computati in maniera differente.

- 5) *Proceda l'esperto 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 maggiore 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.*

Il bene costituente il lotto non può essere diviso.

- 6) *Proceda l'esperto 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.

Piena proprietà di un locale ad uso abitazione ubicato in San Severo, sito al secondo piano di uno stabile di complessivi tre piani fuori terra, di 183,00 mq commerciali, confina con pianerottolo del piano, con vano scala, con via A. Jannarelli e via P. Micca. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8675, sub. 15, categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, superficie catastale mq 195, rendita euro 1.075,52.

In base alla stima rinveniente dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto perito indica:

**Prezzo di vendita a base d'asta = € 153.720,00**

**(euro centocinquantatresettecentoventi/00).**

- 7) *Proceda l'esperto 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.*

Il sopralluogo effettuato ha permesso di stabilire che l'immobile staggito non è occupato da terzi. Due richieste fatte all'Agenzia delle Entrate di San Severo per verificare l'esistenza di eventuali contratti di locazione dell'immobile staggito registrati a nome di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ non hanno mai ricevuto risposta.

- 8) *Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>5</sup>, 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, ecc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

Le indagini compiute dal sottoscritto non hanno fatto emergere vincoli di carattere storico-artistico, asservimenti urbanistici, sequestri o altre trascrizioni, opponibili all'acquirente.

L'amministratore pro tempore del fabbricato in cui è ubicato l'immobile pignorato, con p.e.c. del 15/7/2019, comunicava al sottoscritto:

<sup>5</sup>Indichi, in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso e in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziari di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.



- l'importo annuo delle spese fisse di gestione (quote ordinarie) pari a 870,00 € per l'unità immobiliare in questione, escluse le spese individuali di consumo idrico;
- l'assenza di morosità dei condomini in questione;
- l'assenza di spese straordinarie già deliberate;
- l'assenza di cause in corso;
- l'assenza di domande giudiziali;
- l'assenza di provvedimenti giudiziali;
- assenza di obbligazione propter rem.

9) Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Esaminando i documenti allegati al fascicolo, con riferimento al ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.

Iscrizione ipoteca volontaria R.G. n. 6563, R.P. n. 984 del 13/03/2009 a favore di Credito Emiliano s.p.a. con sede in Reggio nell'Emilia, codice fiscale 01806740153, elettivamente domiciliata in San Severo alla via Checchia Rispoli n. 68, contro

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ | per ½ del diritto di proprietà, e contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ per l'altro ½ del diritto di proprietà, in virtù di atto per notar Emma La Monaca di San Severo, dell'11/03/2009 repertorio n. 64677/17139, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 22/10/2010, mutuo fondiario di euro 150.000,00.

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Foggia l'08/07/2016, ai numeri 13606/10187, a favore del Credito Emiliano s.p.a, elettivamente domiciliato in Reggio nell'Emilia, e contro \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_, e contr



- 10) *Proceda l'esperto 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.*

Il Comune di San Severo ha rilasciato autorizzazione di abitabilità, n. 491, il 10/7/1978.

- 11) *Proceda l'esperto 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'attesto 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.*

L'immobile staggito è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, che il sottoscritto ha fatto elaborare da un tecnico certificatore abilitato e che si riporta negli allegati.

*In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*

- a) *accertare se essi risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti.*

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato.

- 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.*

I sopralluoghi effettuati indicano che esiste una piena corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi.



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.*

La Licenza di Costruzione n. 39 è stata rilasciata in data 15/9/1976 dal Sindaco del Comune di San Severo, sostituita dalla Concessione Edilizia n. 8 del 19/9/1977, con autorizzazione di abitabilità n. 491 del 10/7/1978.

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.*

L'immobile pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

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 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.*

L'immobile staggito è privo di opere abusive.

*La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensioni 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene posto a base d'asta, precisandone diritto e quota.*

Il quadro riepilogativo richiesto è riportato negli allegati.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ascoli Satriano, 17 luglio 2019

Il Tecnico  
Dott. Agr. D'Emilio Francesco Paolo

#### ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. Visura catastale storica;
3. Elaborato planimetrico;
4. planimetrie;
5. Rilievo dei luoghi in scala 1:100;
6. Estratto dell'atto di matrimonio;
7. Sovrapposizione ortofoto con estratto del foglio di mappa;
8. Documentazione fotografica;
9. Attestato di Prestazione Energetica;
10. Quadro riepilogativo.

