

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.Es. n. 159/2021

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

Creditore procedente: Aquì SPV S.r.l.

Debitore Esecutato: 

INDICE

1. Incarico e quesiti
2. Introduzione
3. Operazioni peritali
4. Controllo preliminare circa la completezza dei documenti
(Risposta al quesito n.1)
5. Ricostruzione delle vicende traslative
(Risposta al quesito n.1 bis)
6. Verifica della rispondenza dei dati catastali con quelli riportati
nell'atto di pignoramento
(Risposta al quesito n.1 ter)
7. Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive
(Risposta al quesito n.1 quater)
8. Verifica del regime patrimoniale del debitore
(Risposta al quesito n.1 quinquies)
9. Identificazione dei beni comprensiva dei confini catastali
(Risposta al quesito n.2)
10. Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni mediante
sovrapposizione di ortofoto con le mappe catastali
(Risposta al quesito n.2 bis)
11. Analitica descrizione dei beni
(Risposta al quesito n.3)
12. Stima dei beni

(Risposta al quesito n.4)

13. Specificazione in forma tabellare delle superfici rilevate

(Risposta al quesito n.4 bis)

14. Verifica della comoda separabilità in natura della quota spettante
all'esecutato

(Risposta al quesito n.5)

15. Individuazione e descrizione dei lotti

(Risposta al quesito n.6)

16. Individuazione dello stato di possesso dei beni

(Risposta al quesito n.7)

17. Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità vincoli od oneri,
gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente

(Risposta al quesito n.8)

18. Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità vincoli od oneri,
gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque
risulteranno non opponibili all'acquirente

(Risposta al quesito n.9)

19. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

(Risposta al quesito n.10)

20. Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica

(Risposta al quesito n.11)

21. Conformità urbanistico - catastale

Conformità urbanistico - edilizia

Descrizione delle opere abusive suscettibili o meno di sanatoria

(Risposta al quesito n.12)

22. Verifica della sussistenza delle condizioni di cessione in proprietà

degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari

(Risposta al quesito n.13)

23. Elenco allegati

1. INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 31/08/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Valentina Patti comunicava che a seguito della rinuncia all'incarico del perito, designava in sostituzione la scrivente Arch. Iunior Silvana Corvino, iscritta all'Ordine degli Architetti di Foggia al n°1077, quale esperto del giudice nella procedura esecutiva in epigrafe e la convocava il giorno 19/10/2022 per il conferimento dell'incarico e per il giuramento di rito.

I quesiti ricevuti sono i seguenti: *“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto”:*

1) - *al CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno 20 anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

1) bis - *alla RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione*

in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) ter - alla VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) quater - alla VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) quinquies - alla VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) - all'IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI 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 sovrapposizioni tra le vigenti mappe

catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) - alla ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, 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, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute e 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 SEPARABILITA' 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 all'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 FORMALITA', 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, ecc.) 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 FORMALITA', VINCOLI OD ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) - alla VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, nonché all'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' 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.

12) - In particolare, PER GLI IMMOBILI URBANI, l'esperto dovrà:

a) ACCERTARE SE ESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) VERIFICARE LA CONFORMITA' 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 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) VERIFICARE se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore

all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente LA COINCIDENZA TRA QUESTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIO' CHE IN CONCRETO E' 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 dalla spesa presumibilmente necessaria 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 della spesa che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento della relativa sanzione e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETA' DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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.

13) - alla VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI di cui all'art. 1- quater della legge 18/12/2008, n. 199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN PROPRIETA' DELGI IMMOBILI PIGNORATI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro Istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

2. INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica d'ufficio é finalizzata alla stima del valore di mercato di un locale commerciale ubicato a piano terra di Via Taranto n.36 in Foggia, identificato catastalmente al foglio 95, particella 1505, sub 26.

3. OPERAZIONI PERITALI

Operazioni peritali

La sottoscritta al fine di visionare l'immobile comunicava al debitore esecutato, per mezzo di Racc. A/R con avviso di ricevimento, la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 28/10/2022 alle ore 12:30 presso il bene oggetto di esecuzione; stessa comunicazione, a mezzo pec, era inoltrata al legale costituito.

La sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali il 28/10/2022, così come comunicato. Al sopralluogo era presente il signor ██████████ che ne ha consentito l'accesso. Si è proceduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici sia del piano terra che del piano soppalcato, riportando su separato foglio le zone in cui sono presenti macchie di umidità, distacchi di intonaco e tubazioni.

(cfr. Allegato A - Verbale di sopralluogo)

4. CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

In relazione al controllo preliminare la sottoscritta dichiara che la

documentazione risulta completa; i documenti obbligatori sono stati presentati dal creditore precedente nel rispetto del termine di 60 giorni dalla data del deposito del ricorso con cui si chiede la vendita.

5. RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE

Sulla base della certificazione notarile in atti, risulta che la titolarità dell'immobile, oggetto della presente procedura appartiene alla società [REDACTED]

In precedenza l'immobile era pervenuto alla società [REDACTED] con sede in Foggia, codice fiscale [REDACTED] 2, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Antonio Pepe, il 28/05/1980, Rep. 1590, trascritto il 03/06/1980 ai nn. 99907 r.p./9254 r.g..

Con verbale del Notaio Federico Di Biase in data 30/07/2020, Rep. 1604, trascritto il 25/08/2020 ai numeri 15436 r.g. e 11606 r.p., la società sopramenzionata assume l'attuale denominazione [REDACTED] snc, conservando lo stesso codice fiscale.

Dalla certificazione notarile risultano a carico dell'immobile le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario, rogato dal Notaio Antonio Pepe il 20/04/2009, Rep. 20035, iscritta il 23/04/2009 ai nn. 10497/1952, in favore di Banca della Campania S.P.A. con sede in Napoli, c.f. 04504971211, contro [REDACTED]

[REDACTED] dal Notaio Antonio Pepe il 06/04/2012, Rep. 207899, iscritta l' 11/04/2012 ai nn. 7643/680, in favore di Banca della Campania S.P.A. con sede in Napoli, c.f.

04504971211, contro [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo, rogato dal Notaio Antonio Pepe l'11/06/2014, Rep. 21295, iscritta il 12/06/2014 ai nn. 11228/1003, in favore di Banca della Campania S.P.A. con sede in Napoli, c.f.

04504971211, contro [REDACTED]

debitore non datore [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo, rogato dal Notaio Antonio Pepe l'11/06/2014, Rep. 21296, iscritta il 12/06/2014 ai nn. 11229/1004, in favore di Banca della Campania S.P.A. con sede in Napoli, c.f.

04504971211, contro [REDACTED]

debitore non datore [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto il 26/05/2021 ai nn. 12021/9620 in favore di AQUI Spv Srl, c.f. 04954010262, [REDACTED] Co [REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile è stato interessato dalle seguenti variazioni catastali nel corso del tempo:

– Variazione toponomastica del 06/03/2009 pratica n. FG0101064 in atti dal 06/03/2009 (n.7795.1/2009), con la quale l'indirizzo torna ad essere Via Taranto n.36 dopo essere stato variato in Via Carlo Ciampitti n.36;

– Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/07/2007 pratica n.FG0291635 in atti dal 10/07/2007 (n.20954.1/2007), con la quale l'identificativo f. 96, p.lla 6332, sub 33 (allora Via Taranto n. 36) assume l'attuale f.95, p.lla 1505, sub 26;

– Costituzione del 14/11/1992 in atti dal 14/11/1992 ripristino di u.i.u. non

meccanizzata e attribuzione del sub 33 in sostituzione del sub 30 doppiato (n.702.1/1992).

6. VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI

Comune di Foggia

<i>Fg</i>	<i>Part</i>	<i>Sub</i>	<i>Cat</i>	<i>Cl</i>	<i>Cons.</i>	<i>Superficie catastale</i>	<i>Rendita</i>	<i>Indirizzo</i>
95	1505	26	C/2	8	187 mq	223 mq	€ 1.419,69	Via Taranto n.36

(cfr. Allegato B - Documentazione catastale)

7. VERIFICA DELLA SUSSITENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE

L'unica procedura esecutiva in corso su questo cespite è quella in atto.

8. VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI

Trattandosi di società non è stato necessario verificare il regime

patrimoniale.

**9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI
CATASTALI**

L'immobile è un locale commerciale posto al piano terra di un fabbricato avente 7 piani fuori terra, avente accesso da via Taranto n.36.

L'immobile confina a nord-est con Via Taranto, a sud-est con altro sub della stessa particella, a nord-ovest con le particelle 8020 e 8021 e sud-ovest con la particella 8015.

**10. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI MEDIANTE
SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI**

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale e dell'ortofoto in formato digitale, reperite online tramite lo Sportello Telematico della Provincia di Foggia (cfr. All. C -Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

11. ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

Il locale è situato al piano terra di un fabbricato di sette piani fuori terra, con struttura portante mista in cemento armato e muratura portante. È dotato di impianto idrico, elettrico e fognario. Si trova in una zona centrale e residenziale dell'abitato del Comune di Foggia e presenta una pianta di forma rettangolare, orientata con il lato corto prospiciente su via Taranto, e che risulta l'esposizione principale; la seconda apertura verso l'esterno è ubicata in fondo e consta di una finestra su corte interna (cfr. All. F - Rilievo Fotografico - Foto n. 28).

La facciata ha il rivestimento esterno di tipo lapideo (cfr. All. F - Rilievo Fotografico - Foto nn. 1-2).

La porta d'ingresso principale immette in uno spazio destinato ad ospitare le vetrine, poste da entrambi i lati per una profondità di circa m. 3,70 e in un ambiente unico attrezzato con spazi espositivi; sul lato destro si trovano uno spogliatoio delle dimensioni di circa 2 metri quadrati, un bagno e la scala che conduce al piano superiore soppalcato.

Il soppalco sovrasta interamente il piano inferiore, realizzato in ferro con struttura non autoportante inserita nelle murature perimetrali. Presenta un'ampia buca (circa 30 mq.) nella zona antistante l'ingresso e altre due aperture (circa 2,5 mq. ciascuna) nella parte posteriore; in corrispondenza di queste aperture sono presenti delle ringhiere in ferro (cfr. All. F - Rilievo Fotografico - Foto n. 5).

Tutti gli ambienti del piano terra posti sotto al soppalco hanno altezza pari a 2,50 m., le 3 aree non soppalcate hanno altezza di m. 2,50.

L'intero locale è pavimentato con piastrelle di ceramica a piano terra, presenta pareti tinteggiate ad eccezione del bagno che risulta rivestito di piastrelle (cfr. All. F - Rilievo Fotografico - Foto n. 9).

La porta di ingresso è dotata di infissi in pvc e di serranda metallica motorizzata.

Gli impianti elettrico ed idrico sono perfettamente funzionanti; l'impianto elettrico non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 6.000,00.

Sono presenti n. 2 split per il raffrescamento, posizionati sopra la porta di ingresso e nella zona zona centrale.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni buone; sono state riscontrate delle macchie di umidità e due crepe sulla superficie muraria della parte retrostante posta frontalmente e lateralmente in corrispondenza dell'infisso, ma si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto.

Le spese annuali di gestione e manutenzione ordinaria, sono pari ad € 18,00 mensili (per la facciata), così come appurato dalla scrivente, mediante contatti con l'amministratrice di condominio.

12. STIMA DEI BENI

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 225.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato dei beni immobili è quello sintetico - comparativo per valore medio.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti fasi:

– individuazione di beni analoghi all'immobile da stimare e del loro valore unitario in €/mq, attraverso un'indagine di mercato relativa al comune di appartenenza del bene immobile oggetto di stima, anche attraverso la consultazione di bollettini immobiliari su siti informatici;

– determinazione dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento relativi a determinate caratteristiche desunti dal confronto tra le caratteristiche del bene da stimare e quelle di ogni singolo bene analogo;

– applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione ai valori unitari in €/mq di ogni singolo bene analogo;

– individuazione del valore medio tra i valori ottenuti;

– decurtazione del 2% del valore unitario medio di mercato, desunto tenendo presente i costi delle agenzie immobiliari e il divario tra i prezzi richiesti e quelli effettivi di compravendita.

Nel seguente schema si riportano i 3 immobili analoghi individuati:

	FONTI	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	PIANO	SUPERFICIE (Si)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	Immobiliare.it	93575282	Via Taranto, 12	Piano Terra	100 mq	690,00 €/mq
2	Immobiliare.it	88691267	Via Dell'Immacolata	Piano Terra	110 mq	1.409,09 €/mq
3	Immobiliare.it	95173700	Via Guerrieri	Piano Terra	53 mq	943,40 €/mq

I valori unitari in €/mq, relativi ad ogni immobile analogo, presenti nel precedente schema, si devono ritenere indicativi, quindi suscettibili di ritocchi e correzioni in rapporto alle caratteristiche intrinseche (la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, lo stato di conservazione, tipo di strutture, tipo di finiture, impianti) ed estrinseche (il contesto di ubicazione, l'esposizione, la viabilità, l'accessibilità ai servizi) dell'immobile oggetto di stima; pertanto a tali valori unitari va applicato un coefficiente correttivo di differenziazione che sintetizzi tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile da stimare.

Dopo aver individuato le caratteristiche del bene da stimare è stato attribuito a ciascuna un peso, tenendo conto che: se le caratteristiche risultano inferiori al bene analogo con il quale lo si confronta, il coefficiente è inferiore ad 1, se sono superiori all'immobile analogo il coefficiente è superiore ad 1 e se sono uguali al bene di confronto il coefficiente è pari ad 1, secondo le indicazioni

della letteratura specializzata di settore (Forte C., De Rossi G., *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974; Forte C., *Elementi di estimo urbano*, Etas, Milano, 1968; Moncelli M., *Stima immobiliare – Fondamenta e casi professionali*, Maggioli Editori, 2015; Paglia F., Carvelli P.).

Tale operazione si riporta nei sottostanti quadri sinottici:

COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Finiture	Superficie	Zona	Esposizione
<i>COEFFICIENTE</i>	1	1,1	1,1	1,15	1

Coefficiente di apprezzamento totale = 1,391

Il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente: $690,00 \text{ €/mq} \times 1,391 = 959,79 \text{ €/mq}$.

COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Finiture	Superficie	Zona	Esposizione
<i>COEFFICIENTE</i>	0,85	0,85	0,85	1,1	1

Coefficiente di deprezzamento totale = 0,675

Il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente: $1.409,09\text{€}/\text{mq} \times 0,675 = 951,13\text{€}/\text{mq}$.

COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente

<i>TIPO DI COEFFICIENTE</i>	Stato di Conservazione	Finiture	Superficie	Zona	Esposizione
<i>COEFFICIENTE</i>	0,9	0,95	1	1,2	1

Coefficiente di apprezzamento totale = 1,026

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente: $943,40\text{€}/\text{mq} \times 1,026 = 967,92\text{€}/\text{mq}$.

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, nella compravendita di unità immobiliari, afferenti per le caratteristiche sopra menzionate, l'importo di $959,62\text{€}/\text{mq}$.

Tale valore unitario medio di mercato viene decurtato del 2%, tenendo presenti i costi delle agenzie immobiliari e il divario tra i prezzi richiesti e quelli effettivi di compravendita, risultando pertanto pari a $940,43\text{€}/\text{mq}$. È stato poi verificato con i valori desumibili dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in cui sono riportati i valori di mercato minimi e massimi in $\text{€}/\text{mq}$ per immobili con destinazione

commerciale, ubicati nel Comune di Foggia, differenziati per zone cosiddette OMI, scegliendo come riferimento i dati più attuali registrati, ossia quelli relativi al primo e al secondo semestre 2022 e che, nel caso specifico, oscillano tra un valore minimo di 950,00 €/mq ed un valore massimo di 1.100,00 €/mq, oltre che a quelli relativi alla categoria box auto con valori compresi tra 750,00 € e 950,00 €, assimilabile a magazzini e depositi piuttosto che a negozi e locali commerciali.

(Allegato "G" - Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

Si precisa che il valore di stima è scaturito tenendo conto che l'immobile risulta nella categoria dei magazzini e depositi e non locale commerciale.

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di perizia:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
225 mq	940,43 €/mq	212.265,00 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle opportune detrazioni:

– spese tecniche per aggiornamento catastale	2.000,00 €
– costi per adeguamento impianto elettrico	7.000,00 €
– costi per lavori di rimozione soppalco	10.000,00 €
– sanzione amministrativa	1.000,00 €
– spese tecniche per pratica di diversa distribuzione degli spazi interni e di	

rimozione del soppalco

2.000,00 €

che sommano 22.000,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:

212.265,00 € - 22.000,00 € = 190.265,00.

Per cui la sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella cifra pari a € 190.265, che ben si arrotonda ad **€ 190.000,00**.

13. SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti, in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza dell'immobile si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca

Descrizione		Superficie Geometrica	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione	(mq)	Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
TERRA	DEPOSITO P.T.	215	1	215	225
	SOPPALCO	20	0,5	10	

Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di un coefficiente di omogeneizzazione per il soppalco; tale superficie risulta essere di mq. 225 come esplicitato nella seguente tabella:

14. VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

L'immobile della presente procedura é di piena proprietà della società esecutata e pertanto non è stato necessario verificarne la comoda separabilità in natura.

15. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI

Trattasi di lotto unico

16. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'immobile pignorato, allo stato, é nel possesso del signor S ■■■■■ ■■■■■ che lo utilizza come negozio per la vendita al dettaglio di biancheria per la casa.

17. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non vi sono spese di gestione condominiale non corrisposte, avendo

l'amministratore di condominio formalmente comunicato alla scrivente che gli importi indicati nei consuntivi sono stati interamente corrisposti sia per l'anno 2020, 2021 e 2022; per l'anno in corso 2023 le rate emesse sono state versate regolarmente.

18. ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE risulteranno non opponibili ALL'ACQUIRENTE

La formalità che risulteranno non opponibili all'acquirente sono:

- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Antonio Pepe il 20/04/2009, Rep. 20035, iscritta il 23/04/2009 ai nn. 10497/1952, in favore di Banca della Campania S.P.A. con sede in Napoli, c.f. 04504971211, contro [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Antonio Pepe il 06/04/2012, Rep. 207899, iscritta l' 11/04/2012 ai nn. 7643/680, in favore di Banca della Campania S.P.A. con sede in Napoli, c.f. 04504971211, contro [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo, rogata dal Notaio Antonio Pepe l'11/06/2014, Rep. 21295, iscritta il 12/06/2014 ai nn. 11228/1003, in favore di Banca della Campania S.P.A. con sede in Napoli, c.f. 04504971211, contro [REDACTED] debitore non datore [REDACTED]

- Ipoteca volontaria derivante da contratto di mutuo, rogata dal Notaio Antonio Pepe l'11/06/2014, Rep. 21296, iscritta il 12/06/2014 ai nn. 11229/1004, in favore di Banca della Campania S.P.A. con sede in Napoli, c.f.

04504971211, contro [REDACTED]

debitore non datore [REDACTED]

- Pignoramento immobiliare trascritto il 26/05/2021 ai nn. 12021/9620 in

favore di AQUI Spv Srl, c.f. 04954010262, contro [REDACTED]

[REDACTED]

19. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

“Proceda l'esperto alla VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, nonché all'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' 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”

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia non sono stati reperiti i titoli abilitativi originari del fabbricato, sul presupposto che sia stato edificato prima del 01/09/1967; né sono state rinvenute altre comunicazioni inerenti a lavori successivi di vario tipo ad eccezione di un documento costituito di n.2 pagine, avente ad oggetto il condono edilizio relativo ad un soppalco, che ad ogni buon conto si allega, il quale non ha acclusi elaborati grafici. Trattasi di Sanatoria di opere edilizie abusive (pratica sanatoria n. 3767 CN 1995, N. 631/2000 del registro), a firma del Geom. Angelo Cota, inerente il “Progetto di un Soppalco oggetto di condono edilizio Legge 47/1985 a servizio del locale ad uso deposito sito in Foggia alla via Taranto n. 36”, piano terra, foglio di mappa n. 96, particella n. 6332, sub 30 (cfr. Allegato D - Documenti reperiti

presso Ufficio Tecnico Comunale). Dalle informazioni riportate detta sanatoria, non essendo corredata di elaborati grafici, non appare riconducibile, in modo inequivoco, al cespite oggetto della presente procedura.

20. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per l'unità immobiliare e a depositare la stessa al competente ufficio regionale mediante apposita trasmissione online. Viene prodotto in allegato unitamente al documento di identità della scrivente che ne fa parte integrante; la classe energetica risultante è stata la "F". (cfr. All. I - APE).

21. CONFORMITA' URBANISTICO-CATASTALE CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI SANATORIA

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

- a)** accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- b)** verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la*

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

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

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 dalla spesa presumibilmente necessaria 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 della spesa che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento della relativa sanzione e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

Riguardo alla verifica della conformità urbanistica ed edilizia, non è stato possibile effettuare il confronto per l'assenza dei titoli abilitativi comunali.

Si precisa che la scrivente ha compulsato ripetutamente il competente ufficio comunale, senza ottenere le dovute risposte, sia anche in termini negativi.

Si evidenzia, tuttavia, la presenza di un soppalco avente estensione pari a 187,50 mq., le cui strutture gravano sulle murature perimetrali, non essendo del tipo autoportante; per il quale sarebbe stato indispensabile depositare una pratica edilizia e che, pertanto, si dichiara illegittimo. È stata reperita una pratica edilizia, costituita di n. 2 pagine senza elaborati grafici riferita ad un condono del 1995, non riconducibile con certezza al soppalco in questione come dettagliato al paragrafo 19.

Corre l'obbligo di evidenziare, inoltre, che l'immobile risulta accatastato nella categoria C/2 (magazzini e depositi) ma viene utilizzato in modo improprio quale locale commerciale; uso per il quale sarebbe invece necessario l'inquadramento nella categoria C/1. La presenza del soppalco rende questa variazione sostanziale inammissibile, poiché a seguito della realizzazione dello stesso, all'immobile viene meno l'altezza utile, indispensabile per il passaggio di categoria.

Necessita di aggiornamento catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, finalizzata a riportare in pianta l'ubicazione del bagno e di tramezzi.

22. VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CESSIONE IN PROPRIETA' AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI

L'immobile oggetto di tale esecuzione non risulta rientrare nell'ambito di applicazione dell'art.1- quater della legge 18/12/2008 n.199, per l'eventuale cessione in proprietà agli istituti autonomi case popolari.

23. ELENCO ALLEGATI**Allegato A** - Verbale di sopralluogo**Allegato B** - Documentazione catastale**Allegato C** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale**Allegato D** - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale**Allegato E** - Pianta dello stato di fatto (scala 1:100)**Allegato F** - Rilievo fotografico**Allegato G** - Borsino banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare
dell'Agenzia delle Entrate**Allegato H** - APE**Allegato I** - Tabella riepilogativa dell'immobile

Con la presente relazione, costituita da 29 pagine e 9 allegati, la scrivente ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti posti e di avere assolto completamente il mandato assegnatole, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento; provvede al deposito telematico e all'invio a mezzo pec ai legali costituiti.

L'esperto del Giudice

Foggia, 30/04/2023

Arch. Ir. Silvana Corvino