

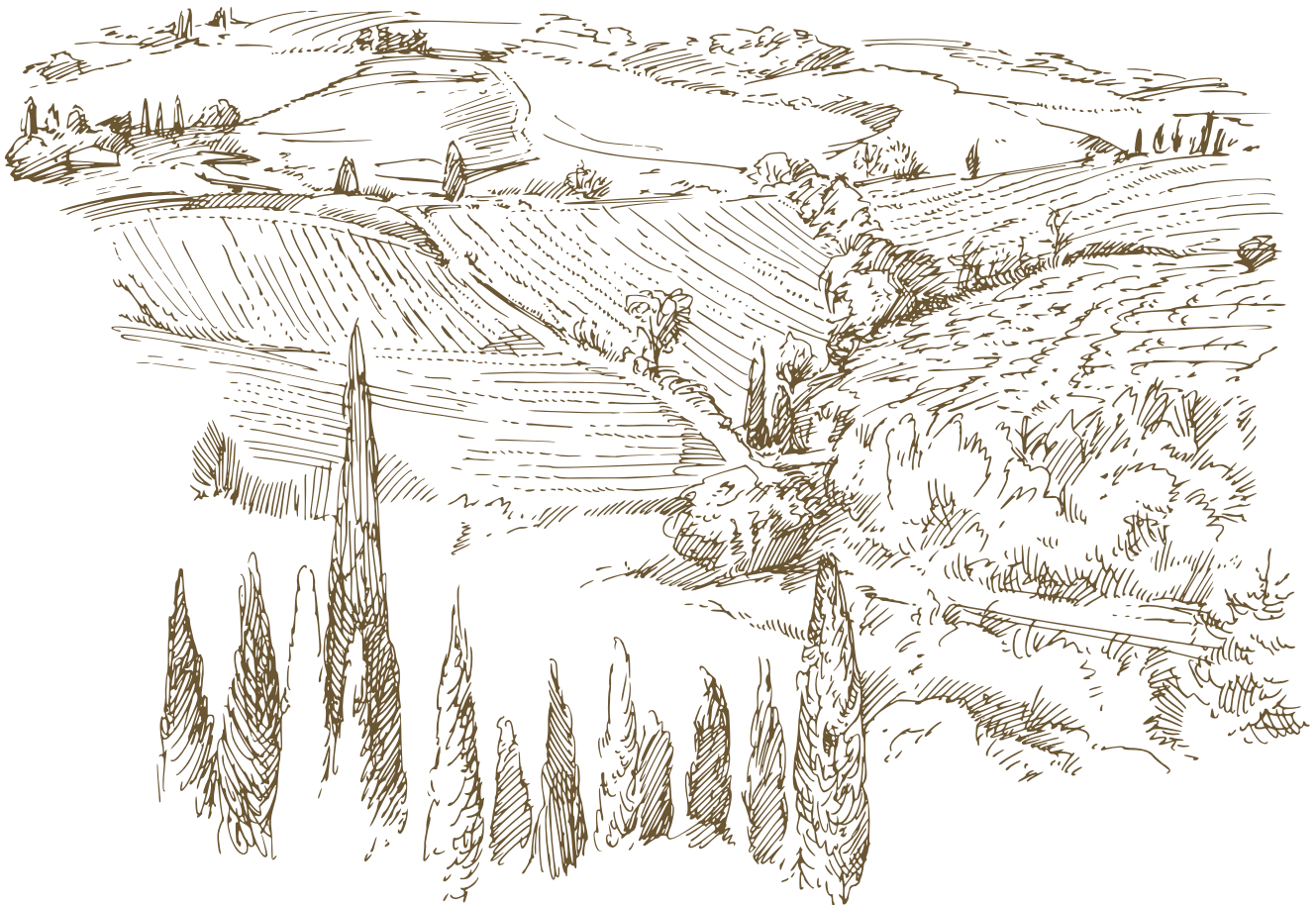
Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA
Procedura esecutiva n. 181/2022 R.G. Es.

CRIOSPV s.r.l.

Contro

Mucedola Antonio + 1



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



Premessa.

Nella procedura 181/2022 di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. Come da disposizioni del G.E. del 17.10.2023, con giuramento telematico del 18.10.2023, l'Esperto ha accettato l'incarico e risponde ai seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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

1)- ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile);

1)- quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) - quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di



stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

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

2)- bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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 allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI,



esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

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

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

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

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

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

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;



11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali e necessaria;

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

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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.



*Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

*Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.

L'atto di pignoramento immobiliare.

Con atto del 6.5.2022 in favore di [REDACTED] trascritto a Foggia il 30.5.2022 al n. 10701 R.P. si sottopone ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà dei signori [REDACTED]

- piena proprietà dell'abitazione in San Severo, censita al foglio 30, particella 401 sub 13, categoria A/3, di vani 6.



Le operazioni peritali.

Lo scrivente con raccomandate del 4.1.2024, ha invitato le parti a partecipare alle operazioni peritali fissate per il giorno 16.1.2024 con appuntamento presso l'abitazione oggetto di stima.

Appurato che le raccomandate fossero state ritirate, il giorno del sopralluogo si è recato sui luoghi oggetto di procedura ma nessuno è comparso.

Da informazioni assunte in loco, riscontrava che l'appartamento oggetto di pignoramento è stato concesso in fitto.

Individuato il cognome degli affittuari e provato a bussare al citofono, non c'è stata alcuna risposta.

Informato il G.E. che prontamente ha nominato il custode giudiziario nella persona della dottoressa Scarpiello, la stessa riusciva a rintracciare le parti concordando per il giorno 5.2.2024, l'accesso all'immobile.

Il consulente ha potuto visionare l'immobile, riscontrare la planimetria, scattare foto, effettuare rilievo metrico e visionare la caldaia per la redazione dell'APE.

Quesito n. 1.

controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;

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

A favore dei debitori l'immobile e' pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Jannarelli del 25.5.1972, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 13.7.1972 ai nn. 283535 R.P. 14231 R.G. contro [REDACTED]

L'immobile all'epoca dell'acquisto era censito con la scheda ute n. 0296377 del 11.3.1971 reg. al n. 427 del mod. 97, poi diventato foglio 30 p.la 401 sub 13.

Nell'atto è specificato che “ è ben compreso altresì, il posto macchina che trovasi nel sottostante scantinato dell'edificio asservita ad area di parcheggio”



Quesito n. 1/bis.

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

A favore dei debitori immobiliare è pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Jannarelli del 25.5.1972, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 13.7.1972 ai nn. 283535 R.P. 14231 R.G. contro [REDACTED]

L'immobile all'epoca dell'acquisto era censito con la scheda ute n. 0296377 del 11.3.1971 reg. al n. 427 del mod. 97, poi diventato foglio 30 p.lla 401 sub 13.

Nell'atto è specificato che “ è ben compreso altresì, il posto macchina che trovasi nel sottostante scantinato dell'edificio asservita ad area di parcheggio”.

All'epoca dell'atto i dati censuari del posto auto non erano indicati, solo successivamente il piano interrato è stato censito e con ulteriore frazionamento sono stati creati 16 subalterni per identificare i posti auto che al momento risultano in comproprietà a tutti i condomini.

Effettuata la visura sui subalterni, manca, il nominativo di Mucedola e Zanardino. Per accertare che i coniugi non abbiano venduto il posto auto, si è effettuata visura ipotecaria ma nulla è emerso.

Il consulente ha interpellato l'amministratore condominiale, il quale ha informato che i coniugi [REDACTED] risultano comproprietari e pagano la quota proporzionale di 1/16 su tutti i sub e che ai coniugi, in attesa di atto di divisione è stato attribuito il posto auto n. 11. Lo stesso amministratore ha fornito al consulente un verbale di assemblea di condominio riguardante il frazionamento e aggiornamento e variazione di destinazione della visura catastale.

I posto auto sono censiti al foglio 31 p.lla 401 dal sub 25 al sub 40.

Quesito n. 1/ter.

verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile);

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

Non è riportata la comproprietà del posto auto di cui al punto precedente.



Quesito n. 1/quater.

verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

Dalla documentazione agli atti e dall'aggiornamento ipotecario effettuato in data 8.3.2024, non emergono altre procedure esecutive trascritte.

Quesito n. 1/quinqies.

verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione

- [REDACTED] hanno contratto matrimonio in San Severo il 10.8.1964. L'estratto non riporta annotazioni. Si allega estratto di matrimonio.

Quesito n. 2.

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

Abitazione in San Severo posta al 3° piano, con accesso dalla via Cimabue n. 2, censita:

<u>foglio</u>	<u>p.lla</u>	<u>sub</u>	<u>ubicazione</u>	<u>cat.</u>	<u>cons.</u>	<u>sup. cat.</u>	<u>Rend.</u>
30	401	13	viale due giugno p. 3°	A/3	6	147	604,25

- L'abitazione posta al piano terzo, riceve accesso dal vano scala, con la porta affianco al vano ascensore.

Confinante con: unità al subalterno 12; con vano scala; con viale due giugno e con via Cimabue.

Quesito n. 2/bis.

esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i

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



Quesito n. 3.

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

Il lotto è costituito da abitazione al piano terzo.

Il fabbricato realizzato nel 1971, elevato su sei piani fuori terra ed uno interrato, è stato costruito con struttura in cemento armato, con tamponature in mattoni forati, copertura piana a terrazza; le facciate sono rivestite con mattoncini a faccia vista.

Il condominio è dotato di ascensore; al piano interrato insiste un ampio locale adibito a posti auto, al momento in comproprietà dei condomini in parti uguali.

L'appartamento è composto da ingresso, corridoio, cucina abitabile, quattro camere, un bagno, un ripostiglio, quattro balconi più grandi e due balconcini molto piccoli.

L'altezza utile interna è stata misurata in 3,00 mt.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in marmo e mattonelle di scaglie di marmo; le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Nel bagno i sanitari sono di buona fattura con presenza di vasca; le pareti ed il pavimento sono rivestite con mattonelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono doppi, quelli più interni sono in legno, e quelli esterni in alluminio con vetro-camera protetti da tapparella.

Gli infissi interni sono in legno. Le rifiniture sono buone.

L'abitazione è dotata di allacciamento al metano con riscaldamento provvisto di caldaia.

Gli impianti idrici fognari e elettrici sono collegati alla rete pubblica.



Quesito n. 4.

stima dei beni³ in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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

I valori.

Il fabbricato è ubicato in una zona periferica di San Severo ma dotata di servizi e negozi.

San Severo è un paese abbastanza attivo e le contrattazioni sono discrete anche se dirette verso le zone nuove.

Le offerte abitative ci sono e le trattazioni non mancano. Il mercato nell'ultimo anno ha visto un buon incremento di contrattazioni anche se i prezzi sono leggermente calati. Le quotazioni in zona periferica sono più basse e la necessità di prendere l'auto per spostarsi, fa abbassare leggermente i prezzi.

Appartamenti di questa tipologia (media), sono valutati tra i 700 €/mq. fino a 1.000 €/mq.

Nel nostro caso, l'abitazione è grande è meno appetibile, comunque interessante, la valutazione è media in quanto ubicata in zona periferica, pertanto si valuteranno € 800/mq.

La superficie è distribuita in:

abitazione superficie coperta 141 mq.; i balconi 17,5 mq. che si calcolano ad 1/3 pari a 5,75 mq. che portano i mq. totali commerciali a 146,5.



Per i valori si sono applicati i coefficienti come da tabella:

	<i>cons.</i>	<i>%</i>	<i>tot. mq.</i>	<i>€/mq</i>	<i>€ tot.</i>
abitazione	141	1	141	800	112.800,00
balconi	17,5	0,33	5,775	800	4.620,00
			146,775	totale €	117.420,00

Pertanto il valore dell'intero è stimato in € 117.000,00 (arrotondato).

Quesito n. 4/bis.

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

Le superfici rilevate, in accordo alle indicazioni del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

<i>superficie coperta</i>	<i>141 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>1</i>	<i>141 mq</i>
<i>balconi</i>	<i>17,5 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>0,33</i>	<i>5,77 mq.</i>
			<i>Totale</i>	<i>146,77 mq.</i>

Quesito n. 5.

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

L'immobile appartiene a [REDACTED] per 1/2 ciascuno.

Pertanto il valore dell'intero è stimato in € 117.000,00.

Quesito n. 6.

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



LOTTO UNICO

Appartamento in San Severo in via Cimabue n. 2 angolo viale due giugno,
censito:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
30	401	13	viale due giugno p. 3°	A/3	6	147	604,25

- L'abitazione posta al piano terzo, misura 146,5 mq. totali commerciali .
E' composta da ingresso, corridoio, cucina abitabile. quattro camere, un bagno, un
ripostiglio, quattro balconi più grandi e due balconcini molto piccoli.

Confinante con: unità al subalterno 12; con vano scala; con viale due giugno e
con via Cimabue.

Prezzo base d'asta

Il valore dell'intero è stimato in € 117.000,00.

Quesito n. 7.

*individuazione della 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
anteriore al pignoramento,*

L'immobile è locato con contratto che scade a ottobre 2024, il G.E. ha dato
ordine al custode giudiziario di non rinnovare la locazione.

Quesito n. 8.

*accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura
condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i
vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli
connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi
(quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite,
indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del
pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Non risultano altri vincoli e oneri.



Quesito n. 9.

all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Sull'immobile, gravano:

- Ipoteca volontaria del 24.9.2008, iscritta il 30.9.2008 al n. 4985 R.P. e 24285 R.G. in favore di [REDACTED], per € 400.000 a garanzia di € 200.000, durata anni 30 che ricade sul subaltern13 **contro [REDACTED] per 1/2 ciascuno, in comunione legale**

- Pignoramento del 6.5.2022 trascritto il 30.5.2022 al n. 10701 R.P. e 13617 R.G. R.P. in favore di [REDACTED], contro [REDACTED] **per 1/2 ciascuno.**

Quesito n. 10.

verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di licenza di costruzione n. 35 del 19.8.1969. Ultimazione lavori certificata il 23.3.1971.

- Rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 13.4.1971 con protocollo n. 712.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Quesito n. 11.

alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

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



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

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

Per i **terreni**, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

Si allega l'APE che classifica l'immobile in categoria "F".

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di licenza di costruzione n. 35 del 19.8.1969. Ultimazione lavori certificata il 23.3.1971.



- Rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 13.4.1971 con protocollo n. 712.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Quesito n. 12.

verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

Il quesito non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:

LOTTO UNICO:

Abitazione in San Severo in via Cimabue 2, angolo viale due giugno, censita:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
30	401	13	viale due giugno p. 3°	A/3	6	147	604,25

Confinante con:

Confinante con: unità al subalterno 12; con vano scala; con viale due giugno e con via Cimabue.

- L'abitazione posta al piano terzo, riceve accesso dal vano scala, affianco all'ascensore.

A favore dei debitori immobile e' pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Jannarelli del 25.5.1972, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 13.7.1972 ai nn. 283535 R.P. 14231 R.G. contro [REDACTED]

L'immobile all'epoca dell'acquisto era censito con la scheda ute n. 0296377 del 11.3.1971 reg. al n. 427 del mod. 97, poi diventato foglio 30 p.lla 401 sub 13.

L'immobile è locato con contratto che scade a ottobre 2024, il G.E. ha dato ordinato al custode di non rinnovare la locazione.



- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di licenza di costruzione n. 35 del 19.8.1969. Ultimazione lavori certificata il 23.3.1971.

- Rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 13.4.1971 con protocollo n. 712.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Sull'immobile, gravano:

- Ipoteca volontaria del 24.9.2008, iscritta il 30.9.2008 al n. 4985 R.P. e 24285 R.G. in favore di [REDACTED], per € 400.000 a garanzia di € 200.000, durata anni 30 che ricade sul subaltern13 **contro** [REDACTED] **per 1/2 ciascuno, in comunione legale**

- Pignoramento del 6.5.2022 trascritto il 30.5.2022 al n. 10701 R.P. e 13617 R.G. R.P. in favore di [REDACTED], contro [REDACTED] **per 1/2 ciascuno.**

Prezzo base d'asta

Il valore dell'intero è stimato in € 117.000,00.

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

Foggia 11.3.2024

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

