

Studio tecnico
PDF Eraser Free per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA
Procedura esecutiva n. 425/2021 R.G. Es.
Consorzio di Difesa delle Produzioni Intensive

Contro



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



Premessa.

Nella procedura di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. Effettuato giuramento telematico il 14.2.2023, verificato dal G.E. il 15.3.2023, il Giudice, ha posto all'Esperto i seguenti quesiti.

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

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

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

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

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

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



PDF Eraser Free

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;



PDF Eraser Free

- 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;*



PDF Eraser Free

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.



PDF Eraser Free

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 17/11/2021 in favore di

, trascritto a Foggia l' 1.2.2022 al n. R.P.

si sottopone ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà della signora:

per l'intero di piena proprietà:



PDF Eraser Free

- abitazione in Foggia, via V. Monti n. 5, piano terra e S.1, censita al foglio 147, particella 84 sub 7 graffata valla p.lla 636, categoria A/3, di vani 6.5.

Le operazioni peritali.

Lo scrivente con raccomandata del 14.4.2023, ha invitato le parti a partecipare alle operazioni peritali fissate per il giorno 27.4.2023 alle ore 16.00 con appuntamento presso l'abitazione oggetto di stima.

Il giorno del sopralluogo si è recato sui luoghi oggetto di procedura e ha trovato la signora _____, che ha permesso l'accesso.

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

Quesito n. 1.

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

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

A favore della debitrice immobile e' pervenuto per acquisto da _____ per
le _____, con atto a rogito del notaio _____ del
10.7.2002, Rep. _____, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 17.7.2002 ai nn.
R.G _____ R.P. _____

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;



PDF Eraser Free

1) A favore della debitrice immobile e' pervenuto per acquisto dall' _____ del _____, con atto a rogito del notaio _____ del 10.7.2002, Rep. _____, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 17.7.2002 ai nn. _____ R.G. _____ R.P. _____

L'abitazione era stata assegnata ai coniugi _____ e _____ nel frattempo è deceduto e l'acquisto definitivo è stato stipulato dalla vedova _____ che ha pagato l'intera somma in una unica soluzione.

2) A favore dall' _____ il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, è pervenuto con atto a rogito del notaio _____ del 9.12.1959, Rep. _____, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 12.2.1960 al n. _____ R.P. Da maggiore consistenza della p.lla 2 che successivamente frazionata in più lotti, fino alla p.lla 84.

Quesito n. 1/ter.

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

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

Quesito n. 1/quarter.

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 29.1.2023, non emergono altre procedure esecutive trascritte SU QUESTO IMMOBILE.

Presso la Conservatoria di Foggia risulta un pignoramento del 5.4.2011, trascritto il 12.5.2011 al n. _____ R.P. e _____ R.G., che riguarda terreni al foglio 35 p.lla 262; al foglio 151 p.lla 26; al foglio 152 p.lle 95 e 100 tutte per la quota di 1/45 contro _____

E' stata depositata istanza di riunione delle procedure ma agli atti di questa procedura manca la certificazione ipocatastale ventennale dei detti beni.



PDF Eraser Free

Quesito n. 1/quinquies.

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

La signora _____ è vedova da data precedente l'acquisto.

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 Foggia, posta al piano rialzato con accesso da via Monti n. 5, dotata di giardino ad uso esclusivo e cantinola al piano interrato, 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>
147	84	7	via Vincenzo Monti n. 5 p. T- S.1	A/3	6,5	116	604,25
	636		p.lla graffata				

Confinante con via Monti, con viale Virgilio con vano scala.

L'abitazione posta al piano rialzato, riceve accesso da scalinata comune, che si affaccia su via Monti;

il giardino è posto sul retro del fabbricato e la cantinola, posta al piano interrato riceve accesso dalla scalinata comune.

Il giardino e la cantinola sono accatastate insieme e censite con la p.lla graffata 84 sub 7 e 636.

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 primo rialzato, giardino esclusivo e cantinola al piano interrato.

Il fabbricato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967, costruito con struttura in cemento con tamponature in mattoni, copertura a falde inclinate.

L'abitazione è composta da soggiorno, cucina abitabile, tre camere, piccolo corridoio, bagno, veranda.

L'altezza utile interna è stata misurata in 3,0 mt.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica di buona fattura, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica.

Nella camera in fondo a sinistra, è stato realizzato un piccolo vano (tipo armadio a muro) che non risulta in planimetria.

Nei bagni i sanitari sono di buona fattura con presenza di vasca.

Gli infissi esterni sono in anticorodal.

Gli infissi interni sono in legno. Tutte le rifiniture sono buone.

L'abitazione è dotata di caldaia a metano e allacciata alla rete pubblica.

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

Il giardino si affaccia sul prospetto posteriore, con livello più basso di circa 1 metro rispetto all'abitazione, è recintato e dotato di una tettoia metallica precaria che copre parte dello stesso.

La cantinola è posta al piano interrato, l'accesso avviene a mezzo di corridoio comune e il locale è protetto da una porta in anticorodal. Il pavimento è rivestito



PDF Eraser Free

con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate, una finestrella assicura un minimo di ricambio d'aria.

Il locale è dotato di corrente elettrica.

Quesito n. 4.

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

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

I valori.

In particolare:

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

Le offerte abitative ci sono e le trattazioni non mancano ma sono concentrate più nelle zone nuove. Le quotazioni in zona periferica con fabbricati datati e non realizzati con struttura antisismica, sono più basse, la mancanza di servizi e la necessità di prendere l'auto per spostarsi, rende meno appetibili le abitazioni.

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



PDF Eraser Free

Nel nostro caso, l'abitazione è ben rifinita ed è dotata di giardino ma la zona periferica con pochi servizi e la leggera difformità catastale, la tettoia non autorizzata in giardino, portano la valutazione al minimo, pertanto si valuteranno € 750/mq.

La superficie è distribuita in:

abitazione superficie coperta 113 mq.; il giardino misura 77,6 mq. che si calcolano: fino a 25 mq. ad 1/4; l'eccesso si calcola ad 1/10, pari a 11,51 mq.;

la cantinola misura 13.60 mq. che si calcolano ad 1/3, pari a 4,5 mq.

totali commerciali, 129,3 mq.

Il totale metri quadri commerciali di 129,3 moltiplicati per 750 €/mq. forniscono il valore totale di euro 96.992,29

L'intero della piena proprietà corrisponde a 97.000,00 €.

Quesito n. 4/bis.

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

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

<i>superficie coperta</i>	<i>113,3 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>1</i>	<i>113,3 mq</i>
<i>giardino</i>	<i>25 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>0,25</i>	<i>6,25 mq.</i>
<i>giardino</i>	<i>52,6 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>0,10</i>	<i>5,26 mq.</i>
<i>Cantinola</i>	<i>13,6 mq.</i>	<i>Coeff.</i>	<i>0.33</i>	<i>4,5 mq.</i>
			<i>Totale</i>	<i>129.3 mq.</i>

Quesito n. 5.



PDF Eraser Free

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;

In particolare:

L'immobile appartiene a: . per l'intero (la signora è vedova).

Pertanto il valore dell'intero è stimato in € 97.000,00.

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;

Il lotto è costituito da abitazione al primo rialzato, giardino esclusivo e cantinola al piano interrato.

Confinante con via Monti, con viale Virgilio con vano scala.

Censito:

<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>
147	84	7	via Vincenzo Monti n. 5 p. T-S.1	A/3	6,5	116	604,25
	636		p.lla graffata				

Prezzo base d'asta per la piena proprietà dell'intero è di € 97.000,00.

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 antecedente al pignoramento,

L'immobile è nel possesso della signora che vi abita.

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 nonchè 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,



PDF Eraser Free

l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;

La planimetria catastale dell'abitazione è minimamente difforme dallo stato dei luoghi, - è stato realizzato un piccolo divisorio in una camera. E' stata realizzata una copertura precaria in metallo nel giardino.

La difformità planimetrica è sanabile, la regolarizzazione urbanistica e catastale è preventivabile in 3.000 €. Nella valutazione è stata già considerata la difformità che ha inciso sul prezzo a mq.

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 Legale del 16.8.2010, iscritta il 3.9.2010 al n. R.P. in favore di con sede in per € 421864,66 a garanzia di € 210.932,33.

- Pignoramento del 17.11.2021, trascritto il 1.2.2022 al n. R.P. in favore di

- Contratto preliminare di Compravendita per notar del 12.11.2009, rep. , trascritto il 13.11.2009 al n. R.P. Il preliminare che aveva scadenza il 30.12.2012, non è stato confermato con la vendita.

Quesito n. 10.

verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonchè 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;



PDF Eraser Free

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in data antecedente al primo settembre 1967;

L'ampliamento dovuto all'annessione del giardino all'abitazione con la relativa recinzione è stato autorizzato con concessione in sanatoria n.1659/1998 (pratica sanatoria n.2812 C85).

La planimetria catastale dell'abitazione è minimamente difforme dallo stato dei luoghi, - è stato realizzato un piccolo divisorio in una camera. E' stata realizzata una copertura precaria in metallo nel giardino.

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*



PDF Eraser Free

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 "D".

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il primo settembre 1967;

l'ampliamento dovuto all'annessione del giardino all'abitazione con la relativa recinzione è stato autorizzato con concessione in sanatoria n.1659/1998 (pratica sanatoria n.2812 C85).

La difformità planimetrica è sanabile, la regolarizzazione urbanistica e catastale è preventivabile in 3.000 €. Nella valutazione è stata già considerata la difformità che ha inciso sul prezzo a mq.

Il valore attribuito all'immobile tiene già conto delle irregolarità.

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'esperto 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;



PDF Eraser Free

L'immobile è stato acquistato il 10.7.2002 dalla signora . contro l' , pagandolo interamente in una soluzione unica.

Nell'atto specificato che è stata rilasciata quietanza di pagamento.

A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:

LOTTO UNICO:

Il lotto è costituito da abitazione al primo rialzato di via Monti n. 5, dotato di giardino esclusivo e cantinola al piano interrato.

Censito:

<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>
147	84	7	via Vincenzo Monti n. 5 p. T-S.1	A/3	6,5	116	604,25
	636		p.lla graffata				

Confinante con via Monti, con viale Virgilio con vano scala.

Prezzo base d'asta per la piena proprietà dell'intero è di € 97.000,00.

A favore della debitrice immobile e' pervenuto per acquisto da dall' -
on atto a rogito del notaio del
10.7.2002, Rep. , trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 17.7.2002 ai nn.
R.G. R.P.

L'immobile è nel possesso della debitrice esecutata che vi abita.

Le autorizzazioni urbanistiche:

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in data antecedente il primo settembre 1967;

l'ampliamento dovuto all'annessione del giardino all'abitazione con la relativa recinzione è stato autorizzato con concessione in sanatoria n.1659/1998 (pratica sanatoria n.2812 C85).

La planimetria catastale dell'abitazione è minimamente difforme dallo stato dei luoghi, - è stato realizzato un piccolo divisorio in una camera. E' stata realizzata una copertura precaria in metallo nel giardino.

Sull'immobile, gravano:

- Ipoteca Legale del 16.8.2010, iscritta il 3.9.2010 al n. R.P. in favore di
con sede in per € 421864,66 a garanzia di €
210.932,33.



