

Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA
Procedura esecutiva n. 61/2023 R.G. Es.
Summer SPV .r.f.
Contro
XXXXXXX



TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura Esecutiva 61/2023

Premessa.

Nella procedura 61/2023 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 19.4.2024, il consulente è stato convocato per il giorno 25.6.2024 per il giuramento, in quella data, l'Esperto ha pronunciato il giuramento di rito 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) - *quinqües alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni 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 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;*

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 24.2.2023 in favore di Summer SPV s.r.l. con sede in Conegliano, trascritto a Foggia il 10.3.2023 al n. 4722 R.P. si sottopone ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà della XXXXXXXX:

- piena proprietà del locale ad uso commerciale in Orta Nova alla via salice 59 e 61/A, censito al foglio 23, particella 2352 sub 8, categoria D/8.

Le operazioni peritali.

Lo scrivente con comunicazione a mezzo PEC del 13.7.2024, ha invitato la parte a partecipare alle operazioni peritali fissate per il giorno 23.7.2024 con appuntamento presso il locale oggetto di stima.

Il giorno fissato, sul posto, ha incontrato il sig. Massimo Aldo D'Argenio, il quale ha permesso l'accesso al consulente che ha potuto visionare l'immobile, riscontrare la planimetria, scattare foto, effettuare rilievo metrico e visionare l'impianto termico 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 del debitore l'immobile è pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Augelli del 17.12.2010, rep. 89335, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 30.12.2010 ai nn. 28278 R.G. 18840 R.P. contro la Fabbiano Vincenzo & C. società in nome collettivo con sede in Ortanova.

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 del debitore l'immobile è pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Augelli del 17.12.2010, rep. 89335, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 30.12.2010 ai nn. 28278 R.G. 18840 R.P. contro la Fabbiano Vincenzo & C. società in nome collettivo con sede in Ortanova.

- L'immobile è pervenuto alla società venditrice in forza della costruzione eseguita sull'area derivante dalla demolizione di vecchi fabbricati acquistati con atto a rogito notaio Bruno Di Carlo di Foggia, in data 29 maggio 2000, repertorio n. 20063, ivi registrato il 16 giugno 2000 al n. 1751, trascritto a Foggia il 10 giugno 2000 ai nn. 10788 R.G. e 7767 R.P. contro Calvio Antonio nato a Orta Nova il 27.7.1914.

La F.lli Fabbiano Giuseppe e Francesco società in nome collettivo ha mutato denominazione in Fabbiano Vincenzo & C. società in nome collettivo con atto per notar Alba Mazzeo del 10.6.2005, rep. 47650, trascritto il 5.7.2005 al n. 10357 R.P. e 15117 R.G.

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 13.7.2024, non emergono altre procedure esecutive trascritte.

Un pignoramento contro Fabbiano Vincenzo & C, trascritto il 26.7.2007 al n. 12841 R.P. è stato annotato per restrizione dei beni il 23.12.2010 al n. 4147 R.P.

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

Si tratta di una società.

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;

Locale ad uso commerciale in Orta Nova posto al piano terra, con accesso dalla

via Salice nn. 59 e 61/A, 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>
23	2352	8	via salice 59-61 p. terra	D/8			7.128,00

Confinante con: unità al subalterno 9; con vano scala; unità al subalterno 12 e con via Salice.

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 locale ad uso commerciale al piano terra.

Il fabbricato realizzato nel 2009, elevato su due 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 mattonelle ceramiche.

Il locale è composto da ampio locale adibito a supermercato, con locali per la lavorazione carni, salumi e ortofrutta. Dotato di bagni con antibagni.

L'altezza utile interna è di 4,05 mt.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in ceramica le pareti sono intonacate e tinteggiate e in alcuni ambienti rivestiti con pannelli.

Le pareti dei locali per la lavorazione degli alimenti sono rivestite con mattonelle in ceramica e dotati di celle frigorifero.

Nei bagni i sanitari sono di buona fattura; le pareti ed il pavimento sono rivestite con mattonelle in ceramica.

Il soffitto è dotato di controsoffittatura con pannelli in cartongesso.

Gli accessi esterni sono protetti da serranda in metallo e una porta in metallo e vetro; quelli interni sono in legno.

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

Il locale NON è allacciato al metano, il riscaldamento e il raffrescamento sono prodotti a mezzo di climatizzatori elettrici.

Le rifiniture sono discrete in alcuni casi deteriorate a causa del non utilizzo per chiusura da diverso tempo. In prossimità del giunto tecnico, in prossimità di due travi, sono evidenti delle infiltrazioni che hanno causato il cedimento di parte della controsoffittatura.

La superficie commerciale ammonta a 610 mq.

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 centrale di Orta Nova, dotata di servizi e negozi.

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

I locali commerciali in centro sono sempre interessanti anche se la concorrenza dei supermercati in periferia è alta.

Il mercato negli ultimi anni ha visto un discreto incremento di contrattazioni anche se i prezzi sono leggermente calati. Le quotazioni in zona centrale sono oscillanti in base alla metratura e la possibilità di parcheggio.

Locali commerciali di minore metratura sono valutati tra gli 800 € e 1.300 €/mq. mentre, quelli di alta metratura, sono valutati tra i 600 €/mq. fino a 1.100 €/mq.

Nel nostro caso, il locale è grande è meno appetibile; necessita di lavori di manutenzione per impedire le infiltrazioni e per risanare le parti ammalorate.

La strada in cui è ubicato, offre poca possibilità di parcheggio.

La valutazione è bassa, pertanto si valuterà € 600/mq.

La superficie commerciale 610 mq. che moltiplicati per 600, produrranno € 366.000,00.

Pertanto il valore dell'intero è stimato in € 366.000,00.

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:

Il locale è stato misurato in un unico valore metrico pari a 610 mq.

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 XXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero. **Il valore dell'intero è stimato in € 366.000,00.**

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

Locale ad uso commerciale in Orta Nova posto al piano terra, con accesso dalla via Salice nn. 59 e 61/A, 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>
23	2352	8	via salice 59-61 p. terra	D/8			7.128,00

Confinante con: unità al subalterno 9; con vano scala; unità al subalterno 12 e con via Salice.

Il locale, misura 610 mq. commerciali .

Prezzo base d'asta

Il valore dell'intero è stimato in € 366.000,00.

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 locato alla OPEN Supermercati srl con sede in Foggia, C.F. 0432876071, con contratto del 1.12.2022 che scade il 31.12.2028.

La locazione dichiarata è di 6.000 €/annui per i primi 6 anni, mentre a partire dal 7° anno, la locazione sarà di 12.000 €/annui.

La differenza di prezzo di locazione è pattuita per la necessità di lavori di ristrutturazione a carico del locatario.

Il locale è chiuso da diverso tempo.

Considerando che il locale è chiuso e necessita di lavori di manutenzione e impermeabilizzazione, il giusto canone è calcolabile in 15.000 €/annui.

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 18.1.2011, iscritta il 26.1.2011 al n. 339 R.P. e 1908 R.G. in favore di Banca della Campania s.p.a. con sede in Napoli, per € 960.000 a garanzia di € 4800.000, durata anni 10.

- Ipoteca legale del 3.2.2022, iscritta il 3.2.2022 al n. 298 R.P. e 2607 R.G. in favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma, per € 448.817,68 a garanzia di € 224.408,84.

- Pignoramento del 24.2.2023 trascritto il 10.3.2023 al n. 4722 R.P. e 6154 R.G. R.P. in favore di Summer SPV s.r.l. con sede in Conegliano, contro
XXXXXXXX

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. 34 del 2.5.2001 con proroga n. 12739 del 31.5.2004.

- Successiva DIA del 12.9.2008 n. 18862.

Ultimazione lavori certificata il 15.4.2009.

- Rilasciata l'autorizzazione di agibilità in data 25.1.2010 con certificato n. 6.

- Autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività del 14.1.2010 prot. 28932.

Al momento della riapertura dell'attività, sarà necessario verificare le nuove norme antincendio per eventuali adeguamenti.

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 "G".

- 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.

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di licenza di costruzione n. 34 del 2.5.2001 con proroga n. 12739 del 31.5.2004.

- Successiva DIA del 12.9.2008 n. 18862.

Ultimazione lavori certificata il 15.4.2009.

- Rilasciata l'autorizzazione di agibilità in data 25.1.2010 con certificato n. 6.

- Autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività del 14.1.2010 prot. 28932.

Al momento della riapertura dell'attività, sarà necessario verificare le nuove norme antincendio per eventuali adeguamenti.

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:

Locale ad uso commerciale in Orta Nova posto al piano terra, con accesso dalla via Salice nn. 59 e 61/A, 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>
23	2352	8	via salice 59-61 p. terra	D/8			7.128,00

Il locale, misura 610 mq. commerciali .

Confinante con: unità al subalterno 9; con vano scala; unità al subalterno 12 e con via Salice.

- A favore del debitore l'immobile è pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Augelli del 17.12.2010, rep. 89335, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 30.12.2010 ai nn. 28278 R.G. 18840 R.P. contro la Fabbiano Vincenzo & C. società in nome collettivo con sede in Ortanova.

L'immobile è locato alla OPEN Supermercati srl con sede in Foggia, C.F. 0432876071, con contratto del 1.12.2022 che scade il 31.12.2028.

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di licenza di costruzione n. 34 del 2.5.2001 con proroga n. 12739 del 31.5.2004.

- Successiva DIA del 12.9.2008 n. 18862.

Ultimazione lavori certificata il 15.4.2009.

- Rilasciata l'autorizzazione di agibilità in data 25.1.2010 con certificato n. 6.

- Autorizzazione provvisoria all'esercizio dell'attività del 14.1.2010 prot. 28932.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Sull'immobile, gravano:

- Ipoteca volontaria del 18.1.2011, iscritta il 26.1.2011 al n. 339 R.P. e 1908 R.G. in favore di Banca della Campania s.p.a. con sede in Napoli, per € 960.000 a garanzia di € 4800.000, durata anni 10.

- Ipoteca legale del 3.2.2022, iscritta il 3.2.2022 al n. 298 R.P. e 2607 R.G. in favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma, per € 448.817,68 a garanzia di € 224.408,84.

- Pignoramento del 24.2.2023 trascritto il 10.3.2023 al n. 4722 R.P. e 6154 R.G.

Prezzo base d'asta

Il valore dell'intero è stimato in € 366.000,00.

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

Foggia 20.9.2024

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