

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 17/2017 R. G. ES.

G. E. DOTT.SSA STEFANIA RIGNANESE

FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

CONTRO

 + 1

LA RELAZIONE DI STIMA

Il Tecnico

Dott. Agr. D'Emilio Francesco Paolo

PREMESSA

Il sottoscritto dottore agronomo Francesco Paolo D'Emilio, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia al n. 391, con provvedimento del 26/04/2022 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Stefania Rignanese, quale esperto nel provvedimento esecutivo indicato a margine, in sostituzione dell'ing. Alessandara Amoroso. Dopo avere accettato l'incarico, sotto il vincolo del già prestato giuramento (nell'ambito del procedimento n. 326/2016 R.G.Es.), venivo invitato, dopo l'esame degli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, a rispondere ai seguenti quesiti, tramite la stesura di elaborato peritale.

"Proceda l'esperto:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1) bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rilievi per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹), e dando atto delle eventuali variazioni che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
- 1) ter - alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in*

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

- epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile²;
- 1) quater - alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;
 - 1) quinquies - alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni matrimoniali, riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
 - 2) alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
 - 2) bis - alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene staggito;
 - 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e di conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;
 - 4) alla stima dei beni³ in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del

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

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

- 4) *bis* - alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;
- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es.: verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU), con l'indicazione se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta),

³ L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche fornendo – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

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, ecc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 9) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
- 11) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attesto di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.*

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

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

- a) *accertare se essi risultano 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 determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora

individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

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

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

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

La procedura esecutiva in oggetto e la relazione tecnica riguardano i seguenti beni:

1. Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Severo (Fg) al corso Giuseppe Di Vittorio, n. 34, piano T, censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 11485, sub. 54, categoria C/1 ("negozi e botteghe"), classe 8. Il bene pignorato appartiene per la quota di 1/2 a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), e per 1/2 a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

2. Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Severo (Fg) alla Via Antonio Iannarelli, n. 108, scala A, interno 3, piano 2, censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8675, sub. 15, categoria A/2 ("abitazione di tipo civile"), classe 3. Il bene pignorato appartiene per la quota di 1/2 a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), e per 1/2 a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).
3. Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Severo (Fg) alla Via Pietro Micca, piano T, interno 8, censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8683, sub. 8, categoria C/6 ("box auto"), classe 4. Il bene pignorato appartiene per la quota di 1/1 a [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in regime di comunione dei beni con [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 18/10/2023. Invio di raccomandata 1 ai debitori esecutati, indicando nel giorno 26/10/2023 la data di inizio delle operazioni peritali.
- 25/10/2023. Inoltrata richiesta telematica all'Ufficio SUE di San Severo per acquisire copia dei provvedimenti autorizzativi del Comune relativi alla realizzazione degli immobili.
- 26/10/2023. Agenzia delle Entrate di Foggia, Servizi Catastali, per richiedere visure storiche, estratto del foglio di mappa e planimetrie degli immobili staggiti.
- 26/10/2023. Sopralluogo degli immobili staggiti, alla presenza del debitore esecutato.
- 06/11/2023. Comune di San Severo, Servizi Demografici e Statistica, Settore Stato Civile: richiesta del certificato di morte.
- 15/11/2023. Inoltrata richiesta per via telematica, all'amministratore del condominio dell'immobile abitazione staggito, per quantificare le spese condominiali insolute .
- 19/11/2023. Ufficio SUE del Comune di San Severo: esame e produzione copia dei provvedimenti autorizzativi del Comune relativi alla realizzazione degli immobili.

- 27/11/2023. Agenzia delle Entrate di Foggia, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per effettuare ispezioni ipotecarie degli immobili staggiti.

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali comunicando ai debitori eseguiti, tramite raccomandata 1, la data del primo sopralluogo presso gli immobili pignorati, che veniva fissata per il giorno 26/10/2023. In tale occasione ed in loro presenza, ho eseguito rilievi metrici, successivamente sviluppati in rilievo metrico digitale con programma Autocad, ho annotato le caratteristiche delle finiture e degli impianti dell'immobile, effettuando numerosi rilievi fotografici.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti di vendita.

LOTTO A

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Severo (Fg) al corso Giuseppe Di Vittorio, n. 34, piano T, censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 11485, sub. 54, categoria C/1 ("negozi e botteghe"), classe 8.

LOTTO B

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Severo (Fg) alla Via Antonio Iannarelli, n. 108, scala A, interno 3, piano 2, censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8675, sub. 15, categoria A/2 ("abitazione di tipo civile"), classe 3.

LOTTO C

Unità immobiliare ubicata nel Comune di San Severo (Fg) alla Via Pietro Micca, piano T, interno 8, censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8683, sub. 8, categoria C/6 ("box auto"), classe 4.

RELAZIONE LOTTO A
RISPOSTE AI QUESITI

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

Il sottoscritto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo contenuto nella procedura esecutiva in oggetto, ritiene che essa sia completa, ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c.

Proceda l'esperto:

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

A tutto il 18/01/2017, data della trascrizione dell'atto di pignoramento, R.G. n. 1149, R.P. n. 885, l'immobile pignorato (unità immobiliare ad uso negozio ubicata nel Comune di San Severo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 31, particella 11485, sub 54) è di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno. Ad essi pervenne da [REDACTED]

[REDACTED], in virtù di atto di compravendita stipulato dal notaio Emma La Monaca di San Severo il 13/09/1990, rep. 27073, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – il 20/09/1990, ai nn. 17582/286322.

- 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.

I dati identificativi catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali. Si evidenzia che il bene staggito, censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 31, particella 11485, sub 54, in data anteriore al pignoramento, è stato oggetto di variazione della destinazione, giusta denuncia del 18/06/2014, protocollo n. FG0128142, in atti dal 18/06/2014 - cambio da abitazione a negozio - (n. 28498.1/2014).

- 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.

Sull'immobile staggito non risultano gravare altre procedure esecutive, come risulta dalla visura effettuata il 27/11/2023 presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, allegata alla presente relazione.

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

I debitori esecutati, [REDACTED] e [REDACTED], hanno contratto matrimonio il giorno 3 agosto 1981, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (anno 1981, parte II, serie A, numero 188), riportato in allegato.

██████████ è deceduto il 29 maggio 2023, come attestato da certificato allegato, rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di San Severo.

Proceda l'esperto:

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

Il bene stimato è una unità immobiliare ad uso negozio, sita al piano terra con affaccio al civico n. 34 di corso Giuseppe Di Vittorio. E' censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 11485, sub. 54, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 8, superficie catastale mq 34, rendita euro 726,40.

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

L'elaborato grafico recante la sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale della particella 11485, al foglio 31 del Comune di San Severo, è contenuto negli allegati; esso è stato reperito consultando la cartografia dello Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia.

- 3) *Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e di conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti*

tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Il fabbricato cui insiste l'immobile è situato a sud del paese, sul Corso Giuseppe Di Vittorio. Esso presenta un unico livello fuori terra: la struttura portante è in muratura con ampia volta a crociera all'interno, mentre la copertura dell'edificio è della tipologia "a falda".

Il prospetto principale è rivestito con mattoncini color ruggine con zoccolatura in pietra di travertino, fino ad 1,00 m di altezza. L'immobile uso negozio insiste su un gradone rialzato rispetto al livello stradale/pedonale; è composto da un vano oltre accessori, costituito da un bagno, il quale dà accesso ad un soppalco, attraverso una scala retrattile in acciaio, con altezza utile di 1,50 m

L'unità immobiliare, con volta a crociera visibile dal soppalco, ha una superficie netta di circa 58,00 m² ed una superficie lorda pari a circa 63,00 m², così come dettagliato nella tabella seguente:

Destinazione	Superficie netta m ²	Esposizione	Condizioni manutentive
Locale	28,10	Sud-Est	Modeste
Bagno WC	1,90	Sud-Est	Modeste
Soppalco	28,00	Interno	Modeste

La Superficie Commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 49,00 m².

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono le seguenti.

L'accesso avviene tramite serranda in acciaio e portone in acciaio e vetro. Gli infissi interni sono rappresentati da una porta interna, in acciaio, di accesso alla zona bagno. Le pareti interne sono costituite da mattoni forati, rivestite con intonaco civile liscio, tinteggiato color giallo paglierino. La pavimentazione interna è in marmo effetto granigliato, dim. 40x40 cm. Il soffitto piano del locale principale è rivestito da intonaco civile liscio tinteggiato color bianco, mentre quello della volta a crociera da intonaco civile liscio tinteggiato color bianco.

Il rivestimento parziale sul locale principale, di altezza 1,00 m, è in parte in mosaico e in parte in pannelli in linoleum; il rivestimento del bagno è in piastrelle in ceramica colore bianco, dim. 20x25 cm, per una altezza complessiva di 1,25 m.

Sono assenti tutti gli impianti: a gas, di riscaldamento, di raffrescamento. L'impianto elettrico è sottotraccia a muro con linee incassate sia per l'illuminazione artificiale che per punti prese ed interruttori. Non c'è il quadro elettrico e contatore ENEL posizionato internamente; l'impianto idrico è allacciato alla rete comunale

L'immobile, causa prolungato inutilizzo, è in modesto stato manutentivo, probabile origine di umidità e di infiltrazioni.

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

Dopo avere valutato la consistenza e lo stato dei luoghi, il sottoscritto ha cercato valutazioni di mercato di immobili con caratteristiche simili a quello staggito.

Interloquendo con agenti immobiliari, e con funzionari del Sue del Comune di San Severo, scaturiva che un immobile uso negozio simile per ubicazione, epoca di costruzione, caratteristiche degli impianti e dei rivestimenti, poteva essere proposto in vendita ad un valore unitario di mercato di 830,00 €/mq; ne deriva il seguente valore di mercato del lotto unico:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO AGENZIA IMMOBIL. (€/mq)	TOTALE (€)
NEGOZIO	49,00	850,00	41.650,00
VALORE LOTTO			41.650,00

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

I dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) suggeriscono che il valore di mercato in €/mq per immobili ad uso negozio nel Comune di San Severo, in livello di conservazione normale nella stessa zona di ubicazione dell'immobile oggetto di stima (Codice di zona C5 – Microzona catastale n.: 0; fascia/zona: semicentrale di Corso Di Vittorio, Viale due giugno, Via Matera, Corso Amedeo D'Aosta, Via Pierseverino, Via Sicilia; periodo di rilevazione 1° semestre 2023) può oscillare tra un valore minimo di 750,00 € ed un valore massimo di 1000,00 € al mq di superficie lorda. Il sottoscritto ha adattato queste quotazioni all'immobile pignorato, utilizzando il valore di mercato unitario medio, ritenendo che i rispettivi valori minimi e massimi non ne rispecchino il reale stato di rifinitura e

conservazione. Ne scaturisce il seguente valore medio O.M.I.: ($\text{€}/\text{mq } 750,00 + \text{€}/\text{mq } 1000,00$)/2 = $\text{€}/\text{mq } 875,00$.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO O.M.I. ($\text{€}/\text{mq}$)	TOTALE (€)
NEGOZIO	49,00	875,00	42.875,00
VALORE LOTTO			42.875,00

Riepilogando:

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

41.650,00 €

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

42.875,00 €

Calcolando la media aritmetica dei due valori, ne consegue:

VALOR CAPITALE MEDIO: ($\text{€ } 41.650,00 + \text{€ } 42.875,00$)/2 = 42.262,50 €

Per cui il valore del lotto unico è pari a

42.260,00 € in c.t.

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

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

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

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

Piano	Locale	Superficie [m ²]			Coefficiente per Superf.omogeneizzata
		Netta	Lorda	Commerciale	
P T	Locale	28,10	32,10	32,10	1
P T	WC	1,90	2,90	2,90	1
P T	Soppalco	28,00	28,00	14,00	0,5
Totale		58,00	63,00	49,00	

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

Il bene costituente il lotto non può essere diviso.

- 6) Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

LOTTO A.

Piena proprietà di un locale ad uso negozio ubicato in San Severo, sito al piano terra, di 49,00 mq commerciali, confina con corso Giuseppe di Vittorio e con altre due

unità immobiliari. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 11485, sub. 54, categoria C/1, classe 8, superficie catastale mq 34, rendita euro 726,40.

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

Prezzo di vendita a base d'asta = € 42.260,00 € in c.t.

(euro quarantaduemiladuecentosessanta/00).

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

Il sopralluogo effettuato ha permesso di stabilire che l'immobile staggito non è occupato da terzi.

8) *Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁵, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

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

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

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

Esaminando i documenti allegati al fascicolo, e alla luce di una ispezione effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare - con riferimento al ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.

Iscrizione ipoteca giudiziale R.G. n. 14538, R.P. n. 1802 del 22/07/2016 a favore della società Unicredit s.p.a. con sede in Roma, contro [REDACTED], n. [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di ½ ciascuno.

Verbale di pignoramento immobili trascritto a Foggia il 18/01/2017, ai numeri 1149/885, a favore della società Unicredit s.p.a, con sede in Roma, contro [REDACTED], n. [REDACTED]

[REDACTED], per i diritti di ½ ciascuno.

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

Nell'atto di compravendita dell'immobile pignorato, consultato in data 27/11/2023 presso L'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – si riporta che esso fu realizzato in data antecedente al 01.09.1967; la

documentazione relativa alla corrispondente pratica edilizia non è stata reperita presso l'ufficio S.U.E. del Comune di San Severo.

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

L'attestato di prestazione energetica allegato, elaborato da un tecnico certificatore abilitato, assegna la classe energetica G all'immobile periziato.

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

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

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato.

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

Il sopralluogo effettuato ha fatto emergere una difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, ovvero la presenza di un soppalco, per il quale il sottoscritto ne ipotizza la rimozione, all'esito della quale non vanno sostenuti ulteriori costi amministrativi per rappresentare lo stato dei luoghi.

- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.*

Nell'atto di compravendita dell'immobile pignorato, consultato in data 27/11/2023 presso L'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - è riportato che esso fu realizzato in data antecedente al 01.09.1967; la documentazione relativa alla corrispondente pratica edilizia non è stata reperita presso l'ufficio S.U.E. del Comune di San Severo.

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

L'immobile pignorato è stato realizzato in data anteriore al 01.09.1967. Dal momento che presso l'ufficio S.U.E. del Comune di San Severo non è stata reperita alcuna documentazione relativa alla pratica edilizia in oggetto, non è possibile affermarne la sua conformità con le norme edilizie in vigore all'epoca della realizzazione.

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

L'ispezione dell'immobile pignorato ha evidenziato la presenza di un soppalco, per la cui realizzazione non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia; per la sua rimozione si stima un costo pari a € 2.500,00 circa.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensioni e dati

catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene posto a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Il quadro riepilogativo richiesto è riportato negli allegati.