

Studio tecnico
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA
Procedura esecutiva n. 54/2019 R.G. Es.

contro



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

Firmato Da: DE CAPUA GIOVANNI PAOLO MARIA SAVERIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NIG CA 3 Serial#: e45ddeb0e2dc6abd518ea3f88a86422



Premessa

Nella procedura n. 54/2019 di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. Nell'udienza del 10.9.2020, ricevuto il giuramento di rito, 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;



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, nonchè 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 accatastrati 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 23.1.2019 per avvocati [REDACTED] a favore di [REDACTED], trascritto a Foggia il 15.2.2019 al n. 2459 R.P. si sottopongono ad esecuzione forzata i seguenti beni di proprietà di [REDACTED]



[REDACTED] per la piena proprietà di 1/3 ciascuno:

- negozio in San Severo alla via Santa Lucia n. 70, censita al foglio 31, particella 630 sub 2, categoria C/1.

Le operazioni peritali.

Con raccomandate inviate il 21.9.2020 si è fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30.9.2020; in questa data, lo scrivente ha incontrato sui luoghi il germani [REDACTED] che hanno permesso l'accesso al locale.

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

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.

L'atto di provenienza a favore dei debitori [REDACTED] è la compravendita per notar Cassano del 29.6.2009, rep. 149943, trascritta a Foggia il 3.7.2009 al n. 11269 R.P. contro [REDACTED] i quali vendono l'intero della piena proprietà.

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;

L'atto di provenienza a favore dei debitori [REDACTED] è la compravendita per notar Cassano del 29.6.2009, rep. 149943, trascritta a Foggia il 3.7.2009 al n.



11269 R.P. contro [REDACTED]
[REDACTED] i quali vendono l'intero della piena proprietà dell'immobile in San Severo, censito al foglio 31, p.lla 630 sub 2.

- ai signori [REDACTED] per 2/12 e ai germani [REDACTED], [REDACTED] per 1/12 ciascuno, il bene è pervenuto con successione di [REDACTED], apertasi il 23.2.1993, registrata a San Severo al n. 887, trascritta il 10.6.2009 al n. 9880 R.P. La signora [REDACTED] già proprietaria di 6/12, in virtù della successione diventa proprietaria di 8/12.

- A [REDACTED] il bene era pervenuto per 1/2 ciascuno con atto per notar Cassano del 20.1.1988, rep. 11981, trascritto il 23.2.1988 al n. 234450 R.P.

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 censuari 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 14.9.2020, non emergono altre procedure esecutive trascritte.

Quesito n. 1/quinqies.

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



- [REDACTED]
dal 31.6.2006, in regime di [REDACTED] come da estratto di matrimonio che si allega.

- [REDACTED]
[REDACTED] dal 15.10.2013, in regime di [REDACTED] come da estratto di matrimonio che si allega.

- [REDACTED]
[REDACTED], dal 1.6.2012, in regime di [REDACTED] come da estratto di matrimonio che si allega.

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 negozio (*catastalmente*), posto al piano terra ed interrato, in San Severo alla via Santa Lucia n. 70; ubicato in un fabbricato di due piani fuori terra.

Il lotto confina con via Santa Lucia, con p.lla 629, con p.lla 630 sub 7.

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 particella 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 unico è costituito da un locale disposto su due livelli (terra ed interrato).

Il fabbricato in cui è ubicato, è composto da più unità immobiliari commerciali ed abitative.

La costruzione è stata realizzata con struttura in muratura, con tamponature in mattoni. La copertura è a doppia falda inclinata.

Il fabbricato risale a prima del 1950.

I prospetti sono rivestiti con malta cementizia tinteggiata.

Le rifiniture sono discrete.

Al locale si accede da porta protetta con serranda metallica.

Il locale al piano terra è composto da un unico vano, privo di servizi, con pareti intonacate e tinteggiate. Il soffitto è realizzato ad arco, in parte rivestito con mattoncini ed in parte intonacato e tinteggiato.

Il pavimento è rivestito con mattonelle in ceramica di discreta fattura.

L'impianto elettrico è sottotraccia ed è a norma, con diversi punti luce sia a soffitto che a parete.

Il riscaldamento e il raffrescamento è fornito da due climatizzatori.

Manca la caldaia a metano; mancano i servizi igienici.

Il locale interrato riceve accesso da scalinata interna al locale, coperta da una botola, composto da un unico vano con la volta ad arco, rivestita con mattoncini.

Il vano è in pessime condizioni, con pavimento rivestito con mattonelle in ceramica, con intonaci ammalorati e infiltrazioni d'acqua. L'impianto elettrico è realizzato con canaline in PVC esterne. Due piccole prese d'aria poste verso la volta, non sono sufficienti per il ricambio d'aria ed arieggiare il locale.

L'altezza media interna del piano terra è di 2,90 mt., mentre nell'interrato è di 2,60.

Il locale al piano terra copre la superficie di 105 mq.; il piano interrato 45 mq.



Il locale è dotato di una porta interna realizzata abusivamente che mette in collegamento un altro locale adiacente che nell'insieme costituisce attività di ristorazione, l'altro locale intestato a terzi, però, non è oggetto di stima in questa procedura.

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 mercato di San Severo è poco attivo, dopo anni di stasi, si sta lentamente riprendendo ma i valori sono ancora bassi per la abbondante offerta di nuovo soprattutto nelle zone di espansione.

L'unità immobiliare è in posizione centrale, in una traversa stretta con poca possibilità di parcheggio. La zona è ben dotata di servizi e attività commerciali ma molte sono chiuse o stanno chiudendo.

Il fabbricato in cui è ubicato il lotto oggetto di stima è discretamente rifinito con sufficiente stato manutentivo.

I valori di acquisto nell'ultimo anno sono in calo rispetto agli anni precedenti.

I locali commerciali in questa zona sono vendute tra i 700 e 1.100 €/mq. se in condizioni normali.

L'unità è però difforme dalla planimetria catastale e alcune variazioni sono da sanare o eliminare con conseguente decremento sul valore.



È stato eliminato il bagno, è stata aperta una porta interna che la collega ad altra unità. E' privo di impianto idrico e fognario. Il locale interrato è in cattive condizioni.

Nelle condizioni in cui si trova, scorporato dal locale adiacente (in capo ad altri soggetti), non può essere utilizzato come negozio.

Il più probabile valore di mercato del locale considerate le problematiche esposte, è di 500 €/mq. per il piano terra; l'interrato si calcola ad 1/4.

La superficie commerciale dell'unità è di 116 mq. (105 + 11 (45/4)), pertanto il valore è di € 116 X 500 = € 58.000,00.

La piena proprietà dell'intero del lotto è valutata 58.000,00 €

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 base alla tipologia del bene sono state adeguate e prossime alle indicazioni del Manuale della Banca Dati dell'OMI, sono le seguenti:

<i>superficie locale p. terra</i>	<i>105 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>1</i>	<i>105 mq</i>
<i>interrato</i>	<i>45 mq.</i>	<i>coeff.</i>	<i>0.25</i>	<i>11 mq.</i>
<i>totale commerciale</i>				<i>116 mq.</i>

Quesito n. 5.

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

Il lotto si vende per l'intero. La piena proprietà dell'intero è valutata **58.000,00 €**.



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 in San Severo, costituito da locale commerciale (*catastalmente*), disposto su due livelli (terra ed interrato), con accesso da via Santa Lucia n. 70.

Il piano terra sviluppa superficie di 105 mq. e l'interrato 45 mq.

Commercialmente il locale misura 116 mq. = 105 + 11 (45/4).

Il lotto confina con via Santa Lucia, con p.lla 629, con p.lla 630 sub 7.

Prezzo base d'asta per la piena proprietà dell'intero è di € 58.000,00.

Quesito n. 7.

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.

L'immobile è occupato dai debitori che lo utilizzano per attività commerciale.

Le utenze e le tasse sono pagate dai debitori.

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 non è conforme allo stato dei luoghi, è stato eliminato il bagno ed è stata aperta una porta che comunica con un locale adiacente che non appartiene ai debitori.

L'acquirente si assumerà l'onere ed il costo della sanatoria al Comune e regolarizzazione catastale.

Il costo della *sanatoria e regolarizzazione catastale* è di circa 3.000 €.



Per le eventuali *autorizzazioni sanitarie e comunali*, il costo è variabile in base ai lavori che si vogliono eseguire (sicuramente oltre 10.000 €).

La valutazione dell'immobile tiene conto del costo da sopportare.

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 29.6.2009 iscritta il 3.7.2009 al n. 3291 R.P. in favore di
[REDACTED]
contro [REDACTED]

- Pignoramento del 23.1.2019, trascritto il 15.2.2019 al n. 2459 R.P. in favore di
[REDACTED]
contro [REDACTED]

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;

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

In data 20.9.2018 è stata presentata una SCIA telematica per inizio attività per bar, ristoranti ecc. SCIA Sanitaria. Non è stato reperito alcun diniego e/o sospensione. Si precisa però che la menzionata richiesta, è riferita all'insieme i due locali collegati tra loro, pertanto nel momento della scissione e vendita del singolo immobile al foglio 31, p.lla 630 sub 2, le eventuali autorizzazioni decadono per la mancanza dei presupposti al rilascio stesse (*mancanza di servizi igienici, di impianto idrico e fognante autonomi*).

Pertanto il locale al momento della vendita, non è utilizzabile come negozio o attività di ristorazione e l'acquirente si assumerà l'onere di ripristinarlo per l'utilizzo commerciale (autorizzazioni sanitarie e comunali).



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 sui 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;

Non ci sono termosifoni e caldaia per il metano.

Il riscaldamento ed il raffrescamento sono forniti da due climatizzatori.

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

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.

Non è stata reperita l'agibilità ma in data 20.9.2018 è stata presentata una SCIA telematica per inizio attività per bar, ristoranti ecc. SCIA Sanitaria.

- La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, è stato eliminato il bagno ed è stata aperta una porta che comunica con un locale adiacente che non appartiene ai debitori.

L'acquirente si assumerà l'onere ed il costo della sanatoria al Comune e regolarizzazione catastale.

Il costo della *sanatoria e regolarizzazione catastale* è di circa 3.000 €.

Per l'utilizzo commerciale, le *eventuali autorizzazioni sanitarie e comunali*, il costo è variabile in base ai lavori che si vogliono eseguire (sicuramente oltre 10.000 €).

La valutazione dell'immobile tiene conto del costo da sopportare.

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																	
Comune di ubicazione	- locale commerciale (<i>catastalmente</i>) in San Severo via Santa Lucia n. 70.																
Tipologia immobile	Locale al piano terra ed interrato.																
Sommatoria descrizione	piena proprietà del locale commerciale (C/1) al piano terra, con deposito interrato.																
Confini	Il lotto confina con via Santa Lucia, con p.lla 629, con p.lla 630 sub 7.																
Estensione e dati catastali	<p>La superficie commerciale del locale è di 116 mq. di cui 105 al piano terra e 11 (45 X 0.25%) al piano interrato.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>foglio</i></th> <th style="text-align: left;"><i>p.lla</i></th> <th style="text-align: left;"><i>sub</i></th> <th style="text-align: left;"><i>ubicazione</i></th> <th style="text-align: left;"><i>cat.</i></th> <th style="text-align: left;"><i>cons.</i></th> <th style="text-align: left;"><i>sup. cat.</i></th> <th style="text-align: left;"><i>Rend.</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">630</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">via Santa Lucia n. 70, p. T-S.1</td> <td style="text-align: center;">C/1</td> <td style="text-align: center;">89</td> <td style="text-align: center;">102</td> <td style="text-align: center;">1.213,47</td> </tr> </tbody> </table>	<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>	31	630	2	via Santa Lucia n. 70, p. T-S.1	C/1	89	102	1.213,47
<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>										
31	630	2	via Santa Lucia n. 70, p. T-S.1	C/1	89	102	1.213,47										
Attuale proprietario	[REDACTED]																
Titolo di provenienza a del bene	<i>L'atto di provenienza a favore dei debitori</i> [REDACTED] è la compravendita per notar Cassano del 29.6.2009, rep. 149943, trascritta a Foggia il 3.7.2009 al n. 11269 R.P.																
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	<p>- ipoteca volontaria del 29.6.2009 iscritta il 3.7.2009 al n. 3291 R.P. in favore di [REDACTED]</p> <p style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</p> <p style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</p> <p>- Pignoramento del 23.1.2019, trascritto il 15.2.2019 al n. 2459 R.P. in favore di [REDACTED]</p> <p style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</p> <p style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</p>																
Stato di occupazione	Il bene è occupato dai germani [REDACTED]																
Regolarità edilizio-urbanistiche	Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967.																
Conformità catastale	La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.																



Abitabilità e agibilità	Non è stata reperita agibilità, ma in data 20.9.2018 è stata presentata una SCIA telematica per inizio attività per bar, ristoranti ecc. e SCIA Sanitaria (che però è collegata ad un locale adiacente in proprietà di terzi).
Valore del bene da porre a base d'asta, diritto e quota	<i>Il valore base d'asta è stimato in € 58.000,00 per la piena proprietà dell'intero.</i>

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

Foggia 9.10.2020

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

