

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 giudiziali 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 C
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 nei fascicoli della 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 è di proprietà del debitore esecutato [REDACTED] per la quota di 1/1. A [REDACTED], nato a San Severo il 18/12/1953, coniugato in regime di comunione dei beni con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per la nuda proprietà, in virtù di atto di compravendita stipulato dal notaio Emma La Monaca di San Severo del 5/01/1996, rep. 43288, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – il 01/02/1996, ai nn. 1928/1581. [REDACTED], come attestato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di San Severo (certificato in allegato).

- 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 ribadisce che il bene staggito, censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8683, sub 8, in data anteriore al pignoramento non ha subito modifiche che hanno influito sulla sua consistenza.

- 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 risulta gravare la procedura esecutiva n. 17/2017 R.G.Es.

- 1) *quinqies* - 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.

Il debitore esecutato, [REDACTED], ha contratto matrimonio con [REDACTED] [REDACTED], come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ([REDACTED]), in allegato. Tuttavia si evidenzia che [REDACTED] [REDACTED], come attestato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di San Severo (certificato in allegato).

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 box, sita al piano terra di uno stabile di complessivi tre piani fuori terra. Essa confina con via Pietro Micca, sulla quale si affaccia, e con altre due unità immobiliari; è censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8683, sub. 8, zona censuaria 1, piano T, categoria C/6, classe 4, superficie catastale mq 18, rendita euro 68,79.

- 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 8683, al foglio 31 del Comune di San Severo, è contenuto negli allegati; esso è stato reperito nella consultazione cartografica 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.*

L'immobile, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo, provincia di Foggia, al foglio n. 31, particella n. 8683, sub. n. 8, categoria C/6, autorimessa, classe 4 - box al piano terra - è situato nel Comune di San Severo, provincia di Foggia, alla via Pietro Micca n. 113, zona residenziale a sud del

centro storico della città di San Severo (FG), ed a ridosso del Corso Giuseppe Di Vittorio, il quale unisce due importanti arterie che collegano il centro cittadino di San Severo con le città vicine di Lucera e Foggia.

Il fabbricato presenta tre livelli fuori terra. La struttura portante è in muratura, la copertura dell'edificio è della tipologia "a padiglione" e sul locale in oggetto insiste un terrazzo piano.

Il prospetto principale è rivestito al piano terra in piastrelle di pietra, e ai piani superiori con intonaco civile tipo ruvido.

L'immobile uso box-autorimessa è composto da un vano unico, con altezza di 2,50 m, superficie netta di circa 18,00 m² ed una superficie lorda pari a circa 21,00 m², così come dettagliato nella tabella seguente:

Destinazione	Superficie netta m ²	Esposizione	Condizioni manutentive
Box	18,00	Est	Modeste

La Superficie Commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 21,00 m².

Le caratteristiche dell'unità immobiliare sono le seguenti.

L'infisso esterno è rappresentato da una serranda ingresso box con telaio e ante in lamiera di acciaio grecato color senape, con serratura tipo standard. Non sono presenti infissi interni. Le pareti interne sono costituite da tramezzatura in laterizio, rivestite da intonaco civile liscio, tinteggiato color bianco. La pavimentazione interna è in battuto di cemento. Il soffitto è piano rivestito da intonaco civile liscio tinteggiato color bianco; non vi è rivestimento. Non sono presenti l'impianto gas, l'impianto di raffrescamento, l'impianto idrico, l'impianto elettrico non è funzionante.

L'immobile presenta localizzati problemi di umidità, che hanno dato origine a infiltrazioni e muffa; lo stato manutentivo non è ottimale.

- 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. Sul sito web di una agenzia immobiliare di San Severo è stato individuato l'annuncio di vendita relativo ad un immobile uso abitazione simile per ubicazione, epoca di costruzione, caratteristiche dei rivestimenti, proposto in vendita con 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 UNITARIO (€/mq)	TOTALE (€)
BOX	21,00	830,00	17.430,00
VALORE LOTTO			17.430,00

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 box 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 Via 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 400,00 € ed un valore massimo di 600,00 € 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.: $(\text{€/mq } 400,00 + \text{€/mq } 600,00)/2 = \text{€/mq } 500,00$.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO UNITARIO (€/mq)	TOTALE (€)
BOX	21,00	500,00	10.500,00
VALORE LOTTO			10.500,00

Riepilogando:

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

17.430,00 €

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

10.500,00 €

Calcolando la media aritmetica dei due valori, ne consegue:

VALOR CAPITALE MEDIO: $(\text{€ } 17.430,00 + \text{€ } 10.500,00)/2 = 13.965,00 \text{ €}$

Per cui il valore del lotto unico è pari a

13.965,00 €

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 S omogeneizzata
		Netta	Lorda	Commerciale	
PT	Box	18,00	21,00	21,00	1
Totale		18,00	21,00	21,00	

- 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.*
- 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 C.

Piena proprietà di un locale ad uso box ubicato in San Severo, sito al piano terra di uno stabile di complessivi tre piani fuori terra, di 21,00 mq commerciali, confina con via P. Micca e con altre due unità immobiliari. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 8683, sub. 8, categoria C/6, classe 4, superficie catastale mq 18, rendita euro 68,79.

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

Prezzo di vendita a base d'asta = € 13.965,00
(euro tredicimilanovecentosessantacinque/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 condominiale⁷, 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*

⁷Indichi, 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.

cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

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

9)

- 10) *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, 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, e contro [REDACTED], nato a [REDACTED] per i diritti di piena proprietà di [REDACTED].

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, e contro [REDACTED], [REDACTED] per i diritti di piena proprietà di [REDACTED].

- 11) *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.*

La consultazione dell'atto di compravendita dell'immobile, effettuata il 27/11/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – individuava sia il numero (17) che la data (15/06/1975) in cui fu rilasciata la

Concessione Edilizia dal Sindaco del Comune di San Severo. L'ufficio SUE di quest'ultimo, con pec del 19/12/2023, dichiarava che non era stato possibile rintracciare la pratica summenzionata, e, di conseguenza, la dichiarazione di agibilità e gli elaborati relativi al permesso di costruire.

- 12) *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'immobile staggito non abbisogna dell'attestato di prestazione energetica.

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.*

I sopralluoghi effettuati indicano che esiste una piena corrispondenza tra i dati catastali e 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.*

La Licenza di Costruzione non è stata rintracciata presso gli uffici competenti 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'atto di compravendita dell'immobile, ispezionato il 27/11/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – contiene sia il numero di Concessione Edilizia (17) che la data in cui fu rilasciata dal Sindaco del Comune di San Severo (15/06/1975). L'ufficio SUE di quest'ultimo, con pec del 19/12/2023, dichiarava che non era stato possibile rintracciare la pratica summenzionata, e, di conseguenza, la dichiarazione di agibilità e gli elaborati relativi al permesso di costruire. Pertanto il sottoscritto non è in grado di stabilire il rispetto con le norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, e la coincidenza tra quanto assentito con il titolo abilitativo e ciò che 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.*

L'atto di compravendita dell'immobile, ispezionato il 27/11/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare – contiene sia il numero di Concessione Edilizia (17) che la data in cui fu rilasciata dal Sindaco del Comune di San Severo (15/06/1975). L'ufficio SUE di quest'ultimo, con pec del 19/12/2023, dichiarava che non era stato possibile rintracciare la pratica summenzionata, e, di conseguenza, la dichiarazione di agibilità e gli

elaborati relativi al permesso di costruire. Pertanto il sottoscritto non è in grado di stabilire il rispetto con le norme edilizie in vigore all'epoca della costruzione, e la coincidenza tra quanto assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato realizzato.

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.

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo del CTU;
2. estratto atto di matrimonio;
3. certificato di morte.

Allegati Lotto A.

- 3.1) Visura catastale storica immobile f 31 p. 11485 sub 54;
- 3.2) estratto foglio di mappa f 31;
- 3.3) planimetria catastale f 31 p. 11485 sub 54;
- 3.4) sovrapposizione ortofoto – catasto f 31 p. 11485;
- 3.5) rilievo stato dei luoghi del CTU f 31 p. 11485 sub 54;
- 3.6) difformità catastali f 31 p. 11485 sub 54;

- 3.7) Attestazione Prestazione Energetica f 31 p. 11485 sub 54;
- 3.8) documentazione fotografica f 31 p. 11485 sub 54;
- 3.9) quotazione O.M.I.;
- 3.10) Ispezione ipotecaria f 31 p. 11485 sub 54;
- 3.11) quadro riepilogativo f 31 p. 11485 sub 54.

Allegati Lotto B.

- 4.1) visura catastale storica immobile f 31 p. 8675 sub 15;
- 4.2) estratto foglio di mappa f 31;
- 4.3) elaborato planimetrico;
- 4.4) planimetria catastale f 31 p. 8675 sub 15;
- 4.5) sovrapposizione ortofoto – catasto f 31 p. 8675;
- 4.6) rilievo stato dei luoghi del CTU f 31 p. 8675 sub 15;
- 4.7) Attestazione Prestazione Energetica f 31 p. 8675 sub 15;
- 4.8) documentazione fotografica f 31 p. 8675 sub 15;
- 4.9) abitazione quotazione O.M.I.;
- 4.10) ispezione ipotecaria f 31 p. 8675 sub 15;
- 4.11) quadro riepilogativo f 31 p. 8675 sub 15.

Allegati Lotto C.

- 5.1) Visura catastale storica immobile f 31 p. 8683 sub 8;
- 5.2) estratto foglio di mappa f 31;
- 5.3) planimetria catastale f 31 p. 8683 sub 8;
- 5.4) sovrapposizione ortofoto – catasto f 31 p. 8683;
- 5.5) rilievo stato dei luoghi del CTU f 31 p. 8683 sub 8;
- 5.6) documentazione fotografica f 31 p. 8683 sub 8 ;
- 5.7) quotazione O.M.I.;
- 5.8) ispezione ipotecaria f 31 p. 8683 sub 8
- 5.9) quadro riepilogativo f 31 p. 8683 sub 8.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ascoli Satriano, 19 dicembre 2023

Il Tecnico

Dott. Agr. D'Emilio Francesco Paolo