



### Premessa.

Nella procedura di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. Nell'udienza del 3.11.2022, 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 contenuto<sup>1</sup>) 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;*











*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, nonchè 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 6.10.2021 in favore di \_\_\_\_\_  
trascritto a Foggia il 29.10.2021 al n. 19581 R.P. si sottopone ad esecuzione  
forzata il seguente bene di proprietà del signor \_\_\_\_\_ per l'intero:

- abitazione in San Severo, via Deliceto, piano 1°, censito al foglio 79, particella 1336 sub 70, categoria A/3, di vani 4;
- autorimessa in San Severo, via Deliceto n. 1BD, piano S.1, censito al foglio 79, particella 1336 sub 41, categoria C/6, di 14.

### Le operazioni peritali.

Lo scrivente con raccomandata del 18.11.2022, ha invitato le parti a partecipare alle operazioni peritali fissate per il giorno 5 dicembre 2022 alle ore 10.00 con appuntamento presso l'abitazione oggetto di stima.

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

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

### Quesito n. 1.

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

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

A favore del debitore immobile e' pervenuto per acquisto dalla  
con sede in San Severo, con atto a rogito del notaio del  
14.9.2006, Rep./Racc. nn.45382/25222, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il  
13.10.2006 ai nn. 15884 R.P. 23300 R.G.  
al momento dell'atto era celibe.

### Quesito n. 1/bis.

*ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della documentazione già in atti,*











Nei bagni i sanitari sono di buona fattura con presenza di piatto doccia, le pareti sono rivestite con mattonelle in ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro con vetro-camera.

Gli infissi interni sono in legno. Le rifiniture sono discrete.

L'abitazione è dotata di allacciamento al metano con riscaldamento provvisto di caldaia che però è disattivata.

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

L'abitazione è disabitata da qualche anno.

L'autorimessa al piano interrato, protetta da serranda metallica, è un ambiente unico, con pavimenti rivestiti da mattonelle in ceramica, pareti intonacate. Il locale è dotato di presa d'acqua.

#### Quesito n. 4.

*stima dei beni<sup>3</sup> in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*

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

#### I valori.

In particolare:



Il fabbricato è ubicato in una zona periferica di San Severo, discretamente dotata di servizi e negozi.

San Severo è un paese abbastanza attivo e le contrattazioni sono buone.

Le offerte abitative ci sono e le trattazioni non mancano. Il mercato nell'ultimo anno ha visto un buon incremento anche se i prezzi sono leggermente calati. Le quotazioni in zona periferica sono più basse e la necessità di prendere l'auto per spostarsi, fa abbassare leggermente i prezzi.

Appartamenti di questa tipologia (media), sono valutati tra i 750 €/mq. fino a 900 €/mq.

Nel nostro caso, l'abitazione è piccola ma facilmente vendibile, la valutazione è media, pertanto si valuteranno € 850/mq.

La superficie è distribuita in:

abitazione superficie coperta 71 mq.; balconi 7 mq. che si calcolano ad 1/3 pari a 73 mq. totali commerciali.

L'autorimessa ha la superficie commerciale di 16 mq.

Le autorimesse sono richieste e vengono vendute tra i 400 e 600 €/mq., nel nostro caso si valuterà a 500 €/mq.

Per i valori si sono applicati i coefficienti come da tabella:

| <i>foglio</i> | <i>p.lla</i> | <i>sub</i> | <i>ubicazione</i>           | <i>cat.</i> | <i>cons</i> | <i>sup.</i><br><i>cat.</i> | <i>€/mq</i> | <i>€ tot.</i> |
|---------------|--------------|------------|-----------------------------|-------------|-------------|----------------------------|-------------|---------------|
| 79            | 1336         | 70         | via Deliceto n. 1 piano 1°  | A/3         | 4           | 77                         | 850         | 65.450,00     |
| 79            | 1336         | 41         | via Deliceto n. 1 piano S.1 | C/6         | 14          | 16                         | 500         | 8.000,00      |

Pertanto il valore dell'intero è stimato in € 73.450,00.

**L'intero della piena proprietà corrisponde a 73.450,00 €.**

#### Quesito n. 4/bis.

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

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

|                           |               |               |               |               |
|---------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <i>superficie coperta</i> | <i>71 mq.</i> | <i>coeff.</i> | <i>1</i>      | <i>71 mq.</i> |
| <i>balconi</i>            | <i>7 mq.</i>  | <i>coeff.</i> | <i>0,30</i>   | <i>2 mq.</i>  |
|                           |               |               | <i>Totale</i> | <i>73 mq.</i> |
| <i>autorimessa</i>        | <i>16</i>     | <i>Coeff.</i> | <i>1</i>      | <i>16 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;*

L'immobile appartiene a \_\_\_\_\_ per l'intero.

Pertanto il valore dell'intero è stimato in € 73.450,00.

***La piena proprietà dell'intero ha il valore di € 73.450,00.***

#### 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*

- Abitazione in San Severo, via Deliceto n. 1B, piano 1°, al foglio 79, particella 1336, sub 70, categoria A/3, di vani 4, rendita 402,84 €.
- autorimessa via Deliceto n. 1BD, piano interrato, al foglio 79, particella 1336, sub 41, categoria C/6, di mq. 16, rendita 53,50 €.

Con gli immobili sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà delle parti comuni come da regolamento condominiale con le annesse tabelle millesimali, redatte dal notaio Di Biase il 21.7.2006, trascritte il 7.8.2006 al n. 13309 R.P.

Confinante con:

l'appartamento con subalterno 71; con cortile interno, con scalinata condominiale.

l'autorimessa con subalterno 40; con subalterno 42, con corsia di manovra.

***Prezzo base d'asta per la piena proprietà dell'intero è di € 73.450,00.***

### 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 nel possesso del debitore che però non vi abita.

### Quesito n. 8.

*accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>4</sup>, 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;*

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Non risultano vincoli né oneri.

### Quesito n. 9.

*all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Sull'immobile, gravano:

- Ipoteca volontaria del 8.4.2005, iscritta il 9.4.2005 al n. 1436 R.P. e 8409 R.G. in favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_, per € 4.000.000,00 a garanzia di € 1.600.000,00, durata anni 4 e 6 mesi che ricade sul suolo su cui è stato edificato il fabbricato.

A margine del mutuo, è stato redatto il frazionamento in quota del 3.8.2006, annotato al n. 165 R.P. con il quale si attribuiscono i valori di € 275.000 a garanzia di € 110.000 al sub 70 e € 275.000 a garanzia di € 110.000 all'autorimessa



- Pignoramento del 6.10.2021 trascritto il 29.10.2021 al n. 19581 R.P. e 24662 R.G. R.P. in favore di con sede in contro .

### Quesito n. 10.

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

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù del permesso ad edificare n. 38 del 23.5.2005 e concessione in variante n. 31 del 27.2.2006 oltre a DIA del 13.6.2006, prot. N. 11069, rilasciate dal Sindaco di San Severo;

- l'immobile in oggetto è stato dichiarato agibile in data 19.3.2007 con certificato n. 15.

Le planimetrie depositate all'UTE, sono conformi allo stato dei luoghi.

### Quesito n. 11.

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

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

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

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

c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

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

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

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli **immobili a uso industriale**, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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

#### **Si allega l'APE che classifica l'immobile in categoria "G".**

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù della permesso ad edificare n. 38 del 23.5.2005 e concessione in variante n. 31 del 27.2.2006 oltre a DIA del 13.6.2006, prot. N. 11069, rilasciate dal Sindaco di San Severo;

- l'immobile in oggetto è stato dichiarato agibile in data 19.3.2007 con certificato n. 15.

Le planimetrie depositate all'UTE, sono conformi allo stato dei luoghi.

### Quesito n. 12.

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

Il quesito non riguarda gli immobili oggetto di pignoramento.

### ***A riassunto di quanto sopra descritto, si conclude che:***

LOTTO UNICO:

- Abitazione in San Severo, via Deliceto n. 1B, piano 1°, al foglio 79, particella 1336, sub 70, categoria A/3, di vani 4, rendita 402,84 €.
- autorimessa via Deliceto n. 1BD, piano interrato, al foglio 79, particella 1336, sub 41, categoria C/6, di mq. 16, rendita 53,50 €.

Con gli immobili sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà delle parti comuni come da regolamento condominiale con le annesse tabelle millesimali, redatte dal notaio Di Biase il 21.7.2006, trascritte il 7.8.2006 al n. 13309 R.P.

Confinante con:

l'appartamento con subalterno 71; con cortile interno, con scalinata condominiale.  
l'autorimessa con subalterno 40; con subalterno 42, con corsia di manovra.

***Prezzo base d'asta per la piena proprietà dell'intero è di € 73.450,00.***

A favore del debitore immobile e' pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio del Rep./Racc. nn.45382/25222, trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 13.10.2006 ai nn. 15884 R.P. 23300 R.G.

Gli immobili sono nel possesso del debitore esecutato.

### **Le autorizzazioni urbanistiche:**

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù della permesso ad edificare n. 38 del 23.5.2005 e concessione in variante n. 31 del 27.2.2006 oltre a DIA del 13.6.2006, prot. N. 11069, rilasciate dal Sindaco di San Severo;
- l'immobile in oggetto e' stato dichiarato agibile in data 19.3.2007 con certificato n. 15.

Le planimetrie depositate all'UTE, sono conformi allo stato dei luoghi.



