

TRIBUNALE DI FOGGIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

promossa da

FIRE S.P.A.
Avv. Alessandro Barbaro

contro

████████████████████

N. 270/2022 Reg. G. Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa PATTI Valentina

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Foggia, maggio 2024

Studio Tecnico Arch. Caterina Menditti
71121 – Foggia (FG) Viale Ofanto n. 321 - Tel 347.8591849
e.mail: c.menditti@tiscali.it PEC caterina.menditti@archiworldpec.it



dell'esecuzione quelli mancanti o inadeguati, senza proseguire nelle operazioni di stima;

- 1) - *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative dell'immobile pignorato 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) 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 dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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) - *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 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 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 staggitto/i;
- 3) alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per l'immobile 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 loro 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 vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
- 4) - *bis* alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;



- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando 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 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 di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili dell'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 l'immobile **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 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 l'immobile **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 dei 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 dell'immobile 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;

RELAZIONE TECNICA

Sulla scorta degli atti di causa, dopo aver effettuato il sopralluogo (All. A: Verbale di sopralluogo) presso gli immobili oggetto di pignoramento ed eseguiti i dovuti accertamenti presso:

- l'Agenzia del Territorio di Foggia;
 - l'Ufficio Tecnico del Comune di San Severo (FG);
 - l'Ufficio Stato Civile del Comune di Torremaggiore (FG);
 - le agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate,
- la sottoscritta redigeva la presente relazione.

BENI OGGETTO DELL'ESECUZIONE

di piena proprietà, per la quota di 1/1 del sig. ██████████:

- 1) **Appartamento a uso ufficio** posto al piano 1 del "lotto A" composto da due vani con w.c., identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al **foglio 23, p.lla 565, sub 11**, viale Checchia Rispoli, piano 1°, int. 3, lotto A, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 3, vani 3, R.C. € 805,67;
- 2) **Locale ad uso laboratorio artigianale** con antibagno e w.c. posto al piano terra del Lotto A, interno 7, della superficie di mq. 175, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al **foglio 23, p.lla 565, sub 3**, viale Checchia Rispoli, piano T, int. 7, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 6, R.C. € 736,88;
- 3) **Locale ad uso laboratorio artigianale** con antibagno e w.c. posto al piano terra del Lotto A, interno 6, della superficie di mq. 59, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al **foglio 23, p.lla 565, sub 4**, viale



*Checchia Rispoli, piano T, int. 6, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 7, R.C. €.
292,52;*

PREMESSE: Il primo sopralluogo presso gli immobili pignorati in data 21/03/2024 (comunicato alle parti con raccomandata A/R o PEC) andava deserto, mentre si è svolto regolarmente il secondo sopralluogo in data 05/04/2024. (All. A – Verbale di sopralluogo)

Risposta al quesito n. 1

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, del c.p.c., presenti nel fascicolo telematico della procedura, consentiva di riscontrarne la completezza e l'idoneità degli stessi ai fini della ricostruzione delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, nonché delle vicende traslative dell'immobile nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento del 23/08/2022 ai nn. 21225/16778.

Risposta al quesito n. 1 bis

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le **vicende traslative degli immobili** nel ventennio anteriore al pignoramento:

dalla data del 26/07/2007

gli immobili pignorati appartengono a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]) per averli acquistati, in regime di separazione dei beni, con **atto di compravendita** a rogito del Notaio Emma La Monaca di San Severo del 26/07/2007 rep. 63547/16237, trascritto il 04/08/2007 ai nn. 20013/13473, da [REDACTED] 1.

Nota: Le unità immobiliari della presente procedura (costituzione del 19.06.2007) insistono su area al CT partita 1 foglio 23 p.lla 565 ente urbano, originato dalla soppressione della p.lla 561 comprendente le p.lle 107-108-113-144-251.

dalla data del 11/11/2004

alla data del 26/07/2007



[REDACTED], acquistava con atto di compravendita a rogito del Notaio Emma La Monaca di San Severo del 11/11/2004 rep. 61350/14582, trascritto il 11/12/2004 ai nn. 30372/21894, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 4/6 (a risultanza della nota di trascrizione in regime di comunione legale tra loro), i terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di San Severo (FG) al foglio 23 p.lla 107 di are 50.78, p.lla 108 di are 24.84, p.lla 113 di are 39.72, p.lla 144 di are 05.66 e p.lla 251 di are 11.89.

dalla data del 20/04/1996

alla data del 11/11/2004

con atto di compravendita del 20/04/1996 a rogito del Notaio Francesco Paolo Lops di San Severo (FG) rep. 37391, trascritto il 15/05/1996 ai nn. 7804/6039,
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] in regime di comunione legale, la sua quota di 1/3 dei terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di San Severo (FG) al foglio 23 p.lla 107 di are 50.78, p.lla 108 di are 24.84, p.lla 113 di are 39.72, p.lla 144 di are 05.66 e p.lla 251 di are 11.89.

dalla data del 01/09/1978

alla data del 20/04/1996

con successione in morte di [REDACTED]
[REDACTED], certificato di denunciata successione n. 121 vol. 168 Ufficio del Registro di San Severo trascritto in data



14/11/1979 ai nn. 16059/89389 a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], eredità devoluta per

legge ai tre figli in parti uguali tra di loro, andavano in successione per la quota di 1/3 ciascuno, tra gli altri beni, i terreni identificati al Catasto Terreni del Comune di San Severo (FG) al foglio 23 p.lla 107 di are 50.78, p.lla 108 di are 24.84, p.lla 113 di are 39.72, p.lla 144 di are 05.66 e p.lla 251 di are 11.89.

Nota: non risulta trascritta accettazione di eredità.

Risposta al quesito n. 1 ter

Dalla verifica dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze degli identificativi catastali.

Risposta al quesito n. 1 quinquies

[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] 3 hanno contratto matrimonio il 13.08.1988 a Torremaggiore (FG).

Sull'estratto dell'atto di matrimonio risulta la seguente ANNOTAZIONE:

Con atto in data 02/05/1996 a rogito del notaio Dott. ENRICO CASSANO del distretto notarile di Lucera gli sposi [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (All. B - Estratto dell'atto di matrimonio)

Risposta al quesito n. 2

Gli immobili della presente procedura sono costituiti da tre unità immobiliari, site in San Severo (FG) in una zona periferica della città destinata ad area



produttiva, lungo la Strada Provinciale N. 30 che collega San Severo a alla Strada Statale 16.

1) Ufficio foglio 23 p.Ila 565 sub. 11: immobile ad uso ufficio posto al primo piano con accesso comune da Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, composto da due vani e un bagno. L'immobile confina con ballatoio condominiale, con sub. 12, con sub. 10 e con corte comune p.Ila 567, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, p.Ila 565, sub 11, viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano 1°, Interno 3, Lotto A, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 3, vani 3, R.C. €. 805,67.

Intestato: [REDACTED]

Millesimi condominiali di proprietà 12,168.

2) Laboratorio foglio 23 p.Ila 565 sub. 3: locale ad uso laboratorio artigianale e/o esposizioni posto al piano terra con accesso comune da Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, l'accesso all'immobile avviene sia da androne condominiale che da corte comune per mezzo di tre vetrate, composto da un ampio vano e un bagno. L'immobile confina con vano scala condominiale, con sub. 23, con sub. 4 di proprietà [REDACTED], e con corte comune p.Ila 567, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, p.Ila 565, sub 3, viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano T, Interno 7, Lotto A, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 6, Consistenza mq. 174, R.C. €. 736,88.

Intestato: [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Millesimi condominiali di proprietà 37,537.

3) Laboratorio al foglio 23 p.Ila 565 sub. 4: locale ad uso laboratorio artigianale e/o esposizioni posto al piano terra con accesso comune da Viale



Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, l'accesso all'immobile avviene da corte comune per mezzo di tre vetrate, composto da un ampio vano e un bagno. L'immobile confina con sub. 3 di proprietà [REDACTED], con sub. 5, e con corte comune p.lla 567, salvo altri.

Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, p.lla 565, sub 4, viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano T, Interno 6, Lotto A, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 6, Consistenza mq. 59, R.C. €. 292,52.

Intestato: [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Millesimi condominiali di proprietà 14,036.

Risposta al quesito n. 2 bis

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti (immobili individuati con **p.lla 565**, del foglio 23 Comune di San Severo) si allegano alla relazione lo stralcio di mappa catastale, l'ortofoto, la sovrapposizione dell'ortofoto con il catastale, reperiti dal sito ufficiale della Provincia di Foggia, settore assetto del territorio, consultazione cartografica.

(All. F: Estratto di mappa catastale; All. G: Inquadramento Territoriale, Catasto, Ortofoto+ catasto, Ortofoto)

Risposta al quesito n. 3

Descrizione:

Gli immobili pignorati fanno parte di un'area attrezzata per attività produttive artigianali, ubicata in San Severo (FG) alla via Checchia Rispoli, a circa 2 Km dall'innesto per la SS 16 bis Adriatica che assicura un buon collegamento verso tutte le direttrici, e a circa 4 Km dal casello autostradale della A 14.



L'area ricade in zona Bp2 - Aree produttive con vincolo di destinazione, del PUG del Comune di San Severo (FG) - art. p 33 Norme Tecniche. Nell'area sono presenti costruzioni industriali, artigianali e commerciali.

Gli immobili ricadono in un lotto interamente recintato, all'interno del quale sono stati costruiti tre fabbricati denominati Blocchi A – B – C realizzati a metà degli anni 2000.

Gli immobili della presente procedura ricadono tutti nel Blocco A destinato a laboratori artigianali ed esposizioni al piano terra e a uffici al primo piano.

Il piano terra ha un'altezza utile di mt. 4,35 mentre il primo piano ha un'altezza utile di mt. 3,00.

La struttura portante è in cemento armato e solai in latero-cemento con travetti precompressi. Le facciate esterne presentano rivestimento in gres al piano terra e intonaco e pitturazione al primo piano.

1. **Ufficio (sub. 11)** al primo piano, composto da un vano d'ingresso, un bagno ed un ufficio. Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, rivestimento del bagno in ceramica, pareti intonacate a civile e pitturate. Gli infissi esterni sono in alluminio con tapparelle in plastica, le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'accesso è di tipo blindata. L'immobile è dotato di impianto di videocitofono, di impianto elettrico e di impianto idrico fognante, di impianto di climatizzazione a split, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di uno scaldabagno elettrico.

È presente una sola finestra a nastro nell'ufficio che assicura aerazione e illuminazione naturale mentre il vano di accesso ed il bagno sono privi di aerazione naturale.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico)



2. **Laboratorio artigianale (sub. 3)** al piano terra, originariamente composto da un unico ed ampio vano con antibagno e bagno, attualmente si presenta per circa 1/3 della superficie occupato da un soppalco realizzato con struttura in legno e in ferro con altezza sotto trave di mt. 2,00 circa e altezza sopra soppalco di mt. 2,10 circa; inoltre è stata realizzata una parete divisoria in legno e vetro, che divide il locale in due vani. Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, rivestimento del bagno in ceramica, pareti intonacate a civile e pitturate. Gli infissi esterni sono in alluminio con saracinesche metalliche, le porte interne sono in legno tamburato e la porta d'accesso dall'androne condominiale è di tipo blindata. L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico fognante, di impianto di climatizzazione a split, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di uno scaldabagno elettrico. L'aerazione e l'illuminazione naturale del laboratorio è garantita dalle tre grandi vetrate mentre il bagno cieco è dotato di aerazione forzata.

Lo stato di manutenzione e conservazione è buono (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico).

3. **Laboratorio artigianale (sub. 4)** al piano terra, composto da un unico vano con antibagno e bagno. Le finiture interne sono realizzate con pavimentazione in gres, rivestimento del bagno in ceramica, pareti intonacate a civile e pitturate. Gli infissi esterni sono in alluminio con saracinesche metalliche, le porte interne sono in legno tamburato. L'immobile è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico fognante, di impianto di climatizzazione a split, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene per mezzo di uno scaldabagno elettrico. L'aerazione e l'illuminazione naturale del laboratorio è garantita dalle tre grandi vetrate mentre il bagno cieco è dotato di aerazione forzata.



Lo stato di manutenzione e conservazione è buono (All. H: Rilievo Fotografico; All. I: Rilievo Planimetrico).

Risposta al quesito n. 4

Il valore attribuito agli immobili si è ricercato nel più probabile valore di mercato, ottenuto con procedimento di stima “sintetico-comparativo”, adottando quale parametro di confronto la superficie.

Si è altresì tenuto conto della collocazione urbanistica, oltre che della valutazione soggettiva delle strutture, dell'obsolescenza del fabbricato, della qualità e condizioni delle finiture, del “taglio” dimensionale e dei vincoli o limitazioni in genere che finiscono per dare un valore complessivo all'immobile, da intendersi a corpo e non a misura.

Dopo aver condotto ricerche di mercato, presso agenzie immobiliari operanti nella zona, consultato il Borsino Immobiliare e l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, nel caso specifico si ritiene congruo assumere un **valore di mercato pari a € 850,00/mq per gli uffici e di € 450,00/mq per i laboratori artigianali** (All. L: Quotazioni OMI; Borsino immobiliare; Agenzie immobiliari)

Calcolo delle consistenze in accordo all'allegato 2) del Manuale della banca dati dell'OMI. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

1. Ufficio foglio 23 p.lla 565 sub. 11

Superficie commerciale vendibile: mq. 59,75 arrotondati a mq. 60,00

Valore di mercato dell'immobile

= Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 60,00 x € 850,00 = € 51.000,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:



Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$\text{€. } 51.000,00 \times 10\% = \text{€. } 5.100,00$$

Prezzo base

= Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 51.000,00 - €. 5.100,00 = **€. 45.900,00** (Euro quarantacinquemilanovecento/00)

2. **Laboratorio artigianale foglio 23 p.lla 565 sub. 3**

Superficie commerciale vendibile: mq. 183,60 arrotondati a mq. 184,00

Valore di mercato dell'immobile

= Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 184,00 x €. 450,00 = €. 82.800,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

$$\text{€. } 82.800,00 \times 10\% = \text{€. } 8.280,00$$

- per regolarizzazione urbanistica €. 5.500,00

- per regolarizzazione catastale €. 700,00

Sommano €. 14.480,00

Prezzo base

= Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€. 82.800,00 - €. 14.480,00 = €. 68.320,00 arrotondati a **€. 68.300,00**

(Euro sessantottomilatrecento/00)



3. **Laboratorio artigianale foglio 23 p.lla 565 sub. 4**

Superficie commerciale vendibile: mq. 68,75 arrotondati a mq. 69,00

Valore di mercato dell'immobile

= Superficie commerciale vendibile x valore di mercato al mq.

mq. 69,00 x € 450,00 = € 31.050,00

Adeguamenti e correzioni alla stima:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 31.050,00 x 10% = € 3.105,00

Prezzo base

= Valore di mercato dell'immobile - adeguamenti e correzioni

€ 31.050,00 - € 3.105,00 = € 27.945,00 arrotondati a **€ 28.000,00**

(Euro ventottomila/00)

Risposta al quesito n. 6

Si propongono tre lotti.

LOTTO UNO

Ufficio sub. 11: immobile ad uso ufficio posto al primo piano con accesso comune da Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, composto da due vani ed un bagno.

Ubicazione: Comune di San Severo, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319.

Consistenza: L'ufficio ha una consistenza catastale di 3 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 60,00 circa.

Confini: L'immobile confina con ballatoio condominiale, con sub. 12, con sub. 10 e con corte comune p.lla 567, salvo altri.



Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, p.lla 565, sub 11, viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano 1°, Interno 3, Lotto A, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 3, vani 3, R.C. €. 805,67.

Intestato: [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Prezzo base: €. 45.900,00 (Euro quarantacinquemilanovecento/00)

LOTTO DUE

Laboratorio sub. 3: locale ad uso laboratorio artigianale e/o esposizioni posto al piano terra con accesso comune da Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, composto da un ampio vano in parte soppalcato e un bagno con antibagno.

Ubicazione: Comune di San Severo, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319.

Consistenza: Il laboratorio ha una consistenza catastale di mq. 174 ed occupa una superficie lorda di mq. 184,00 circa.

Confini: L'immobile confina con vano scala condominiale, con sub. 23, con sub. 4 di proprietà [REDACTED], e con corte comune p.lla 567, salvo altri.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, p.lla 565, sub 3, viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano T, Interno 7, Lotto A, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 6, Consistenza mq. 174, R.C. €. 736,88.

Intestato: [REDACTED] nato a Torremaggiore (FG) il 15/07/1959, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Prezzo base: €. 68.300,00 (Euro sessantottomilatrecento/00)

LOTTO TRE

Laboratorio sub. 4: locale ad uso laboratorio artigianale e/o esposizioni posto al piano terra con accesso comune da Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, composto da un ampio vano e un bagno con antibagno.



Ubicazione: Comune di San Severo, Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319.

Consistenza: Il laboratorio ha una consistenza catastale di mq. 59 ed occupa una superficie lorda di mq. 69,00 circa.

Confini: L'immobile confina con sub. 3 di proprietà [REDACTED], con sub. 5, e con corte comune p.lla 567, salvo altri.

Dati catastali: Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, p.lla 565, sub 4, viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano T, Interno 6, Lotto A, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 6, Consistenza mq. 59, R.C. €. 292,52.

Intestato: [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Prezzo base: €. 28.000,00 (Euro ventottomila/00)

Risposta al quesito n. 7

In sede di sopralluogo, l'esecutato dichiarava che tutti e tre gli immobili sono nella sua disponibilità e che egli stesso svolge le attività presenti.

Sempre in sede di sopralluogo si è rilevato che il laboratorio artigianale sub. 3 è utilizzato come laboratorio di tipografia, il laboratorio artigianale sub. 4 è utilizzato come laboratorio per la lavorazione di cornici ed il sub. 11 come ufficio.

Il CTU con istanza PEC del 29/04/2024 richiedeva all'Agenzia delle Entrate di poter visionare ed estrarre copia di eventuali contratti di locazione stipulati e registrati dal sig. [REDACTED] sugli immobili della presente procedura.

A seguito della quale veniva riscontrata la registrazione di un Contratto di locazione n. 2650 serie 3T riferito al laboratorio artigianale **sub. 4**.

Il contratto di locazione prevedeva una durata di 18 mesi dal 01/07/2021 al 31/12/2022 non rinnovato, con un canone di locazione di €. 275,00 mensili – Contratto di locazione n. 2650 serie 3T, Registrato a San Severo il 26/07/2021.

(All. P: Contratto di locazione)



Risposta al quesito n. 8

Formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Per gli immobili in oggetto, si riportano le risultanze rilasciate dall'amministratore condominiale:

Le spese straordinarie già approvate e non ancora scadute sono pari ad € 6.972,40;

Le spese condominiali ammontano ad € 1.407,18;

Non ci sono cause condominiali in corso;

Non ci sono vincoli condominiali sugli immobili.

Dopo aver contattato più volte telefonicamente l'amministratore, il CTU provvedeva ad inviare una seconda PEC in 07/05/2024 in cui chiedeva che le spese straordinarie e ordinarie venissero riferite ad ogni singolo immobile, e da chi risultavano pagate le stesse (eventuali locatari). A tutt'oggi l'amministratore non ha fornito i dati richiesti. (All. P – Rendicontazione amministratore)

Risposta al quesito n. 9

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Per tutti gli immobili della presente procedura risultano le seguenti formalità.

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 17/06/2005 ai nn. 13270/2477, svincolata dai beni in oggetto con annotazione n. 3987 del 01/10/2007, cancellata totalmente con annotazione n. 552 del 22/02/2019, a carico di CON.FIN S.R.L. con sede in San Severo (FG) c.f. 032670200711;
- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 11/09/2009 ai nn. 21717/4134 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/09/2009 rep. 10519/1052 Notaio Marco Lenhardy di Torremaggiore, a favore di UGF Banca S.p.a. con sede in Bologna c.f. 03719580379, per la complessiva somma di euro 700.000,00 di cui



capitale euro 350.000,00, durata 10 anni, contro [REDACTED] ato a

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 26/11/2015 ai nn. 22047/2504 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/11/2015 rep. 5525/4132 Notaio Donato Cascavilla di San Severo, a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711, per la complessiva somma di euro 198.000,00 di cui capitale euro 110.000,00, durata anni 10 mesi 1, contro [REDACTED] n. [REDACTED]

- **Pignoramento immobiliare** del 25/07/2022 rep. 3568 Ufficiale Giudiziario di Foggia, trascritto in data 23/08/2022 ai nn. 21225/16778, a favore di Summer SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265, credito di euro 157.991,32 oltre interessi e spese, contro [REDACTED] [REDACTED]

Risposta al quesito n. 10

Gli immobili in oggetto fanno parte della costruzione di un'area attrezzata per attività produttiva e artigianale ubicata in San severo (FG) alla Via Checchia Rispoli – L.R. 34/94 e s.m.i. L.R. 8/98. Il complesso edilizio si compone di tre blocchi di fabbrica, gli immobili della presente procedura ricadono tutti nel Blocco A autorizzato con i seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di San Severo:

permesso di costruire N. 63 del 04/05/2005, **permesso di costruire in variante N. 45** del 20/03/2006, **DIA** prot. 9860 del 28/05/2007 (variante finale), **Certificato di Agibilità N. 49** del 03/07/2007. (All. M – Titoli edilizi)

Gli immobili risultano accatastati e dal confronto delle planimetrie catastali con il rilievo eseguito, l'ufficio sub. 11 e il laboratorio sub. 4 risultano conformi alle rispettive planimetrie catastali, mentre il laboratorio sub. 3 risulta difforme poiché non è stata aggiornata la planimetria catastale a seguito della realizzazione del soppalco.



Per l'inserimento in atti della nuova planimetria dell'unità immobiliare (sub.3) occorre presentare un atto di aggiornamento tecnico per il quale si stima un costo di circa €.700,00.

Opere difformi: nel laboratorio **sub. 3** è stato costruito un soppalco di mq. 59,00 circa, realizzato con struttura in legno e in ferro. Il soppalco presenta un'altezza superiore di mt. 2,10 e un'altezza sotto trave di mt. 2,00, pertanto è possibile sanarlo adibendolo solo ad uso deposito.

Per la regolarizzazione del soppalco e della diversa distribuzione interna, è possibile presentare una pratica in Sanatoria per la quale si stima un importo complessivo di circa €. 5.500,00 per spese tecniche ed oneri concessori.

Risposta al quesito n. 11

Non avendo l'esecutato fornito la documentazione richiesta durante le operazioni di sopralluogo, si ritiene che gli immobili siano privi di certificazione energetica, pertanto, con gli elementi raccolti in sede di rilievo, si è provveduto a redigere gli attestati di prestazione energetica APE. I certificati vengono allegati alla presente relazione come Allegato N.

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNO

Tipologia	Immobile ad uso ufficio.
Descrizione sommaria	Ufficio al primo piano composto da due vani e un bagno.
Comune di ubicazione	San Severo (FG)
Indirizzo	Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319.
Confini	L'immobile confina con ballatoio condominiale, con sub. 12, con sub. 10 e con corte comune p.lla 567, salvo altri.
Estensione	L'ufficio ha una consistenza catastale di 3 vani ed occupa una superficie lorda di mq. 60,00 circa.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo



	(FG) al foglio 23, p.lla 565, sub 11, viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano 1°, Interno 3, Lotto A, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 3, vani 3, R.C. €. 805,67.
Attuali proprietari	██████████ ██████████ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio Emma La Monaca di San Severo del 26/07/2007 rep. 63547/16237, trascritto il 04/08/2007 ai nn. 20013/13473, contro CON.FIN S.R.L. con sede in San Severo (FG) c.f. 03267020711.
Stato di comproprietà	Nessuno
Iscrizioni e trascrizioni	Ipoteca volontaria iscritta in data 11/09/2009 ai nn. 21717/4134 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/09/2009 rep. 10519/1052 Notaio Marco Lenhardy di Torremaggiore, a favore di UGF Banca S.p.a. con sede in Bologna c.f. 03719580379, contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ Ipoteca volontaria iscritta in data 26/11/2015 ai nn. 22047/2504 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/11/2015 rep. 5525/4132 Notaio Donato Cascavilla di San Severo, a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711, contro ██████████ ██████████ ██████████ Pignoramento immobiliare del 25/07/2022 rep. 3568 Ufficiale Giudiziario di Foggia, trascritto in data 23/08/2022 ai nn. 21225/16778, a favore di Summer SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265, contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████
Stato di occupazione	Immobile nella disponibilità dell'esecutato.
Regolarità	Conforme ai titoli edilizi.



edilizio-urbanistica	Permesso di costruire N. 63 del 04/05/2005, permesso di costruire in variante N. 45 del 20/03/2006, DIA prot. 9860 del 28/05/2007 (variante finale),
Conformità catastale	Conforme.
Agibilità	Certificato di Agibilità N. 49 del 03/07/2007.
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 45.900,00 (Euro quarantacinquemilanovecento/00) Per la quota di 1/1.

LOTTO DUE

Tipologia	Immobile ad uso laboratorio artigianale e/o esposizioni.
Descrizione sommaria	Laboratorio al piano terra composto da un ampio vano in parte soppalcato e un bagno con antibagno.
Comune di ubicazione	San Severo (FG)
Indirizzo	Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319.
Confini	L'immobile confina con vano scala condominiale, con sub. 23, con sub. 4 di proprietà ██████████, e con corte comune p.lla 567, salvo altri.
Estensione	Il laboratorio ha una consistenza catastale di mq. 174 ed occupa una superficie lorda di mq. 184,00 circa.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, p.lla 565, sub 3, viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano T, Interno 7, Lotto A, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 6, Consistenza mq. 174, R.C. €. 736,88.
Attuali proprietari	██████████ ██████████ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio Emma La Monaca di San Severo del 26/07/2007 rep. 63547/16237, trascritto il 04/08/2007 ai nn. 20013/13473, contro CON.FIN S.R.L. con sede in San Severo (FG) c.f. 03267020711.
Stato di comproprietà	Nessuno



Iscrizioni e trascrizioni	<p>Ipoteca volontaria iscritta in data 11/09/2009 ai nn. 21717/4134 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/09/2009 rep. 10519/1052 Notaio Marco Lenhardy di Torremaggiore, a favore di UGF Banca S.p.a. con sede in Bologna c.f. 03719580379, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta in data 26/11/2015 ai nn. 22047/2504 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/11/2015 rep. 5525/4132 Notaio Donato Cascavilla di San Severo, a favore di Bancapulia S.p.a. con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Pignoramento immobiliare del 25/07/2022 rep. 3568 Ufficiale Giudiziario di Foggia, trascritto in data 23/08/2022 ai nn. 21225/16778, a favore di Summer SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
Stato di occupazione	Immobile nella disponibilità dell'esecutato.
Regolarità edilizio-urbanistica	Non conforme ai titoli edilizi. Permesso di costruire N. 63 del 04/05/2005, permesso di costruire in variante N. 45 del 20/03/2006, DIA prot. 9860 del 28/05/2007 (variante finale).
Conformità catastale	Non conforme.
Agibilità	Certificato di Agibilità N. 49 del 03/07/2007.
Valore del bene da porre a base d'asta	€. 68.300,00 (Euro sessantottomilatrecento/00) Per la quota di 1/1.

LOTTO TRE



Tipologia	Immobile ad uso laboratorio artigianale e/o esposizioni.
Descrizione sommaria	Laboratorio al piano terra composto da un ampio vano e un bagno con antibagno.
Comune di ubicazione	San Severo (FG)
Indirizzo	Viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319.
Confini	L'immobile confina con sub. 3 di proprietà ██████████, con sub. 5, e con corte comune p.lla 567, salvo altri.
Estensione	Il laboratorio ha una consistenza catastale di mq. 59 ed occupa una superficie lorda di mq. 69,00 circa.
Dati catastali	Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo (FG) al foglio 23, p.lla 565, sub 4, viale Giuseppe Checchia Rispoli n. 319, Piano T, Interno 6, Lotto A, zona censuaria 1, cat. C/3, classe 6, Consistenza mq. 59, R.C. €. 292,52.
Attuali proprietari	██████████ ██████████ proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Titolo di provenienza	Atto di compravendita a rogito del Notaio Emma La Monaca di San Severo del 26/07/2007 rep. 63547/16237, trascritto il 04/08/2007 ai nn. 20013/13473, contro CON.FIN S.R.L. con sede in San Severo (FG) c.f. 03267020711.
Stato di comproprietà	Nessuno
Iscrizioni e trascrizioni	Ipoteca volontaria iscritta in data 11/09/2009 ai nn. 21717/4134 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10/09/2009 rep. 10519/1052 Notaio Marco Lenhardy di Torremaggiore, a favore di UGF Banca S.p.a. con sede in Bologna c.f. 03719580379, contro ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ Ipoteca volontaria iscritta in data 26/11/2015 ai nn. 22047/2504 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/11/2015 rep. 5525/4132 Notaio Donato Cascavilla di San Severo, a favore di Bancapulia S.p.a.



	<p>con sede in San Severo (FG) c.f. 00148520711, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Pignoramento immobiliare del 25/07/2022 rep. 3568 Ufficiale Giudiziario di Foggia, trascritto in data 23/08/2022 ai nn. 21225/16778, a favore di Summer SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV) c.f. 05128970265, contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>
Stato di occupazione	Immobile nella disponibilità dell'esecutato.
Regolarità edilizio-urbanistica	<p>Conforme ai titoli edilizi.</p> <p>Permesso di costruire N. 63 del 04/05/2005, permesso di costruire in variante N. 45 del 20/03/2006, DIA prot. 9860 del 28/05/2007 (variante finale),</p>
Conformità catastale	Conforme.
Agibilità	Certificato di Agibilità N. 49 del 03/07/2007.
Valore del bene da porre a base d'asta	<p>€ 28.000,00 (Euro ventottomila/00)</p> <p>Per la quota di 1/1.</p>

La sottoscritta CTU con la presente relazione, che si compone di n. 29 pagine e n. 16 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

La presente relazione viene depositata in Cancelleria tramite deposito telematico con i seguenti allegati:

- Allegato A: Verbale di sopralluogo;
- Allegato B: Estratto Atto di Matrimonio;
- Allegato C: Visure catastali storiche;
- Allegato D: Planimetrie catastali;
- Allegato E: Elaborato planimetrico;



- Allegato F: Estratto di mappa catastale;
- Allegato G: Inquadramento territoriale, Catasto, Ortofoto + Catasto, Ortofoto;
- Allegato H: Rilievo fotografico composto da n. 24 fotografie;
- Allegato I: Rilievo planimetrico dello stato di fatto composto da tre tavole;
- Allegato L: Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banca dati quotazioni immobiliari, Borsino Immobiliare, Agenzie immobiliari;
- Allegato M: Titoli Edilizi rilasciati dal Comune di San Severo ed elaborati grafici;
- Allegato N: N.1 Attestazione di Prestazione Energetica sub. 3;
N.2 Attestazione di Prestazione Energetica sub. 4;
N.3 Attestazione di Prestazione Energetica sub. 11;
- Allegato O: Contratto di locazione sub. 4;
- Allegato P: Rendicontazione amministratore condominiale.

Con osservanza.

Foggia, maggio 2024

Il C.T.U.

Arch. Caterina Menditti



RILIEVO FOTOGRAFICO

SAN SEVERO – VIALE GIUSEPPE CHECCHIA RISPOLI, 319

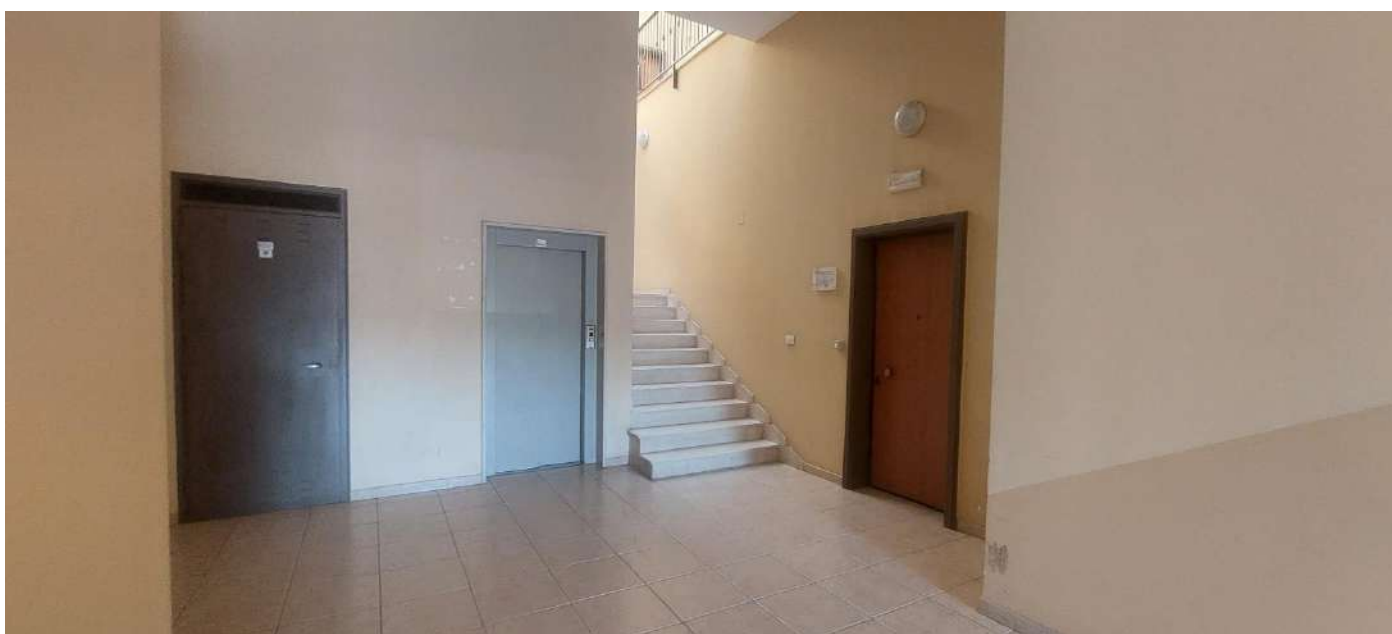


Accessi da Viale Giuseppe Checchia Rispoli





Viste esterne del Blocco A



Vista dell'androne condominiale, a destra accesso al sub. 3



UFFICIO SUB.11



Ballatoio condominiale da cui si accede all'ufficio



Vano d'ingresso





Ufficio

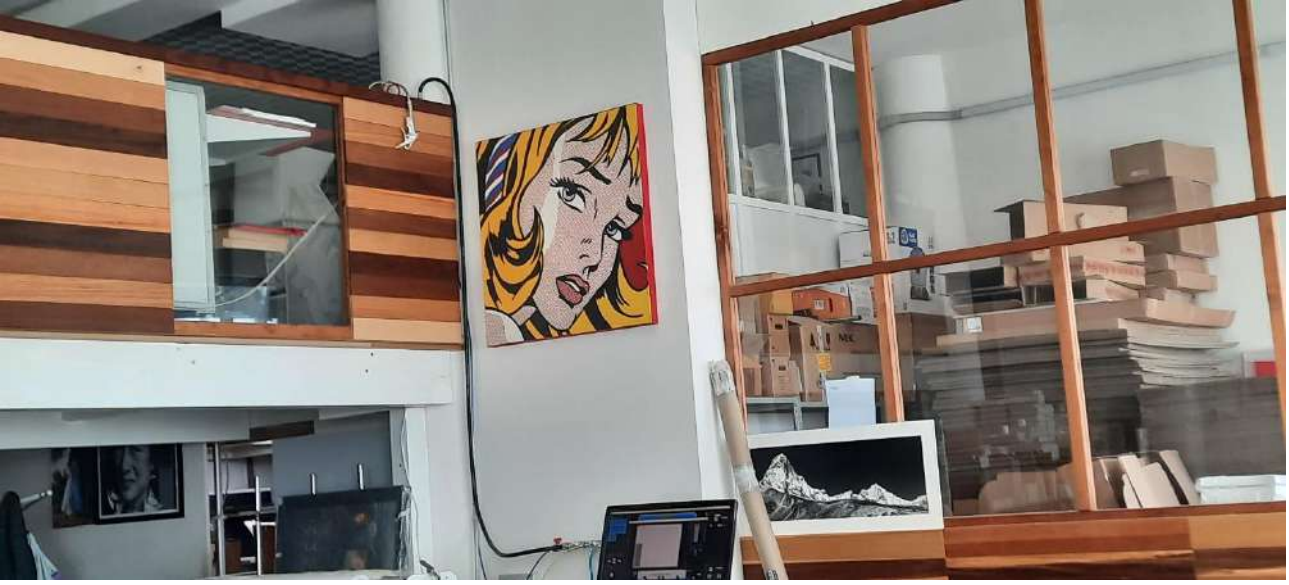


Bagno

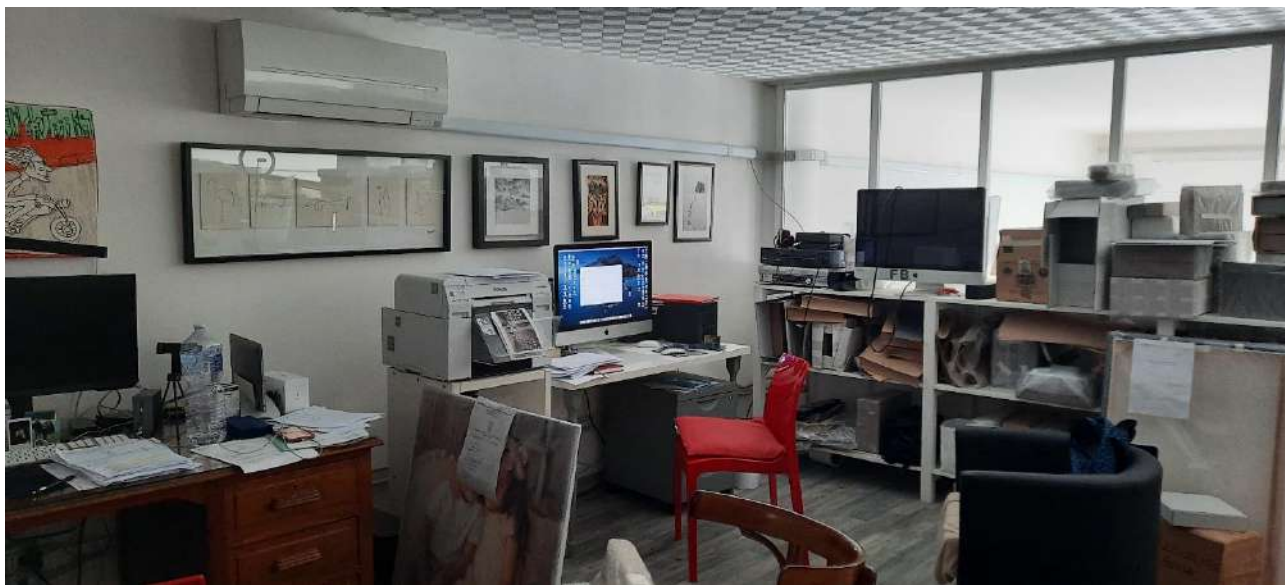


LABORATORIO ARTIGIANALE SUB. 3









LABORATORIO ARTIGIANALE SUB. 4

