

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione Immobiliare
promossa da Credito Italiano S.p.A.
Contro

R.G.Es. 189/2019

Giudice Dr.ssa Valentina Patti

RELAZIONE DI STIMA

Esperto Nominato: Ing. Nicola Dattoli



PREMESSA

Con comunicazione pervenuta a mezzo pec in data 13-07-2020 da parte della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, lo scrivente, con studio in Foggia alla via Napoli n. 6/c (C.F. DTTNCL78C20D643B), veniva nominato dal Sig. G.Es. Dr.ssa Valentina Patti Esperto nella procedura esecutiva R.G. Es. 189/19; veniva in seguito convocato davanti al Sig. G.Es. il giorno 28/01/2021 per il giuramento di rito, e in ragione dell'emergenza sanitaria in corso, l'affidamento di detto incarico veniva svolto con modalità digitali, prestando il giuramento di bene e fedelmente adempiere alle funzioni affidate (ex art. 193 c.p.c.), con dichiarazione sottoscritta con firma digitale depositata il 27-01-2021, e riceveva i seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;

1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il



caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

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

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

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

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



manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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

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

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni



ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

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

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

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

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



della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente 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 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.

Assegna all'esperto il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali.

Autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- a fare uso del mezzo proprio.

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori precedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la



sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.” .

Svolgimento operazioni peritali

Il sottoscritto fissava l'inizio delle operazioni peritali il giorno 31-03-2021 alle ore 10.30, previa comunicazione inviata in data 23-03-2021 a mezzo raccomandata A/R all'esecutato e a mezzo pec al creditore (cfr all. 1); causa impossibilità dell'esecutato a presenziare il giorno del sopralluogo per ragioni legate all'emergenza sanitaria in corso, si è ritenuto aggiornare l'inizio delle operazioni peritali alla data del 19-04-2021 alle ore 10.30, inviando comunicazione in data 29-03-2021 a mezzo raccomandata A/R all' esecutato e a mezzo pec al creditore (cfr all. 1); in tale data lo scrivente, recatosi presso l'immobile oggetto del pignoramento alla via Mucedola, 13 in San Paolo di Civitate (FG), prendeva atto della presenza delle Sig.re _____, in qualità di inquiline occupanti l'immobile, le quali ne permettevano l'accesso. Si procedeva pertanto alla ricognizione del bene al fine di valutarne le caratteristiche oltre che al rilievo metrico e fotografico (cfr. All. 2 e 3), il tutto come da verbale allegato (cfr. All. 4).

Inoltre, lo scrivente al fine di rispondere ai quesiti posti, già in data 08-03-2021 inoltrata richiesta a mezzo pec (cfr. all. 5) all'Ufficio Anagrafe del Comune di San Paolo di Civitate per il rilascio del Certificato di Residenza e dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutato (cfr. all. 6), sig. _____ ; sempre nella stessa data inoltrata richiesta a mezzo pec (cfr. all. 7) al Settore Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate di accesso ai documenti amministrativi dell'Immobile oggetto della Procedura, sito in Via Mucedola 13 e



censito in Catasto al Foglio 47, p.lla 746. Il Settore Tecnico riscontrata a mezzo pec in data 03-05-2021 invitandolo a ritirare la documentazione disponibile presso l'ufficio tecnico. Lo scrivente si recava presso il Settore Tecnico del Comune di San Paolo in data 08-06-2021 per il ritiro della copie della documentazione disponibile.
(cfr. all. 8)



Risposta ai Quesiti

1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c...

Con riferimento all'art. 567 c.p.c. è stata prodotta da parte del creditore precedente la “certificazione notarile redatta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 567 del codice di procedura civile” redatta dal Notaio Enrico Troisi in Napoli.

All'interno della relazione sono riportati gli estremi catastali dei beni immobili di interesse, nonché la specifica delle trascrizioni e delle iscrizioni relative al ventennio precedente alla data dell'istanza di pignoramento.

Per quanto riguarda la documentazione catastale si rileva che, nel corso delle operazioni peritali, è emersa la rispondenza dei dati catastali riportati nel pignoramento del bene oggetto di stima con quelli della visura catastale. (cfr all. 9)

1) - **bis** alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento...

Si è accertato che la documentazione in atti riguarda il bene pignorato ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Di seguito si riporta quanto emerso:

- Con atto di compravendita per Notar De Filippis del 24-01-1958, registrato a Torremaggiore il 13-02-1958, l'area di risulta dall'abbattimento del vecchio fabbricato, sulla quale veniva realizzato l'immobile oggetto della procedura, veniva trasferita al sig. .



- Con atto di compravendita del 21-12-1999 per Notaio Lorenzo Cassano, trascritto a Lucera il 18-01-2000 ai nn. 449/375, la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura veniva trasferita dal sig. _____ ai sigg. _____.

- Con atto di compravendita del 14-01-2008 per Notaio Lorenzo Cassano, trascritto a Lucera il 28-01-2008 ai nn. 796/615 la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura veniva trasferita dai sigg. _____.

1) - ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione,...

Dalla verifica effettuata risulta che i dati indicati nel pignoramento corrispondono a quelli catastali attuali.

1) - quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile...

Dall'esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, si evince la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sui beni oggetto della procedura, di seguito riportate:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Cons. dei RR.II. di Lucera in data 28-01-2008 ai nn. 797/105 per la somma complessiva di 160.000€ a favore di Credito Emiliano S.p.A. a garanzia del mutuo di 82.000€ concesso con atto per Notaio Lorenzo Cassano del 14-01-2008 rep. 144600/36830;

- ipoteca legale iscritta presso la Cons. dei RR.II. di Lucera in data 31-10-2008 ai nn. 10428/2437 per la somma complessiva di 79.424,70€ di cui capitale 39.712,30€ a favore di Equitalia Foggia S.p.A.



- Ortofoto (cfr. all.11)
- sovrapposizione mappa catastale con ortofoto (cfr. all. 12)

3) alla analitica descrizione dei beni,...

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un fabbricato composto da un piano terra, primo e secondo piano (sottotetto) adibiti a civile abitazione. L'accesso è indipendente dalla Via Mucedola. Al piano terra si accede con portone indipendente sempre da Via Mucedola. La facciata esterna è caratterizzata da finitura ad intonaco nella parte del piano terra, e con piastrelle in grès nella parte dei piani superiori . L'immobile si compone al piano terra di un soggiorno-cucina, una stanza da letto e un piccolo WC; al primo piano si accede attraverso una scala ad unica rampa che sbarca su un piccolo pianerottolo di arrivo; il primo piano è composto da una stanza da letto e un soggiorno con cucina e un piccolo bagno; il secondo piano è composto da una stanza , un piccolo WC e un terrazzo ricoperto da un struttura in acciaio.

Lo stato manutentivo dell'immobile è mediocre.

Le tinteggiature, gli arredi e il bagno sono di scarsa fattura, pavimenti in grès e in marmetta di graniglia, infissi in anticorodal, porte interne in legno (v. rilievo fotografico cfr. Allegato 4).

Sono inoltre evidenti segni di ammaloramento dell'intonaco esterno e segni umidità nelle stanze interne.

Sono presenti un climatizzatore (non funzionante) ed impianto elettrico.

Negli allegati relativi al rilievo planimetrico e fotografico è possibile meglio comprendere quanto riportato nella descrizione su esposta.

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato,...



4) - **bis** alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate ...

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno adottare il metodo diretto o sintetico-comparativo. Tale procedimento di stima si basa sui valori di mercato di immobili simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed epoca di costruzione e si svolge attraverso:

- l'identificazione del segmento di mercato di riferimento
- l'identificazione dei valori di compravendita (valori Storici),

eventuale adeguamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano il bene rilevato.

Mercato di riferimento

Il mercato di riferimento è definito dalle seguenti variabili

destinazione: l'immobile oggetto della presente relazione, così come precedentemente descritto, risultata avere destinazione residenziale;

ubicazione: l'immobile è ubicato nella zona centrale della città di San Paolo di Civitate;

vetustà e stato di conservazione: si è considerata la vetustà e lo stato di conservazione del bene oggetto della procedura così come verificato in sede di sopralluogo.

Fonti di informazione - Valori Storici

Come fonti di informazioni vengono adottati valori di mercato, desunti rispettivamente da:

- dati degli osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, quotazioni OMI,...)
- informazioni reperite presso operatori immobiliari della zona (indagini dirette)



In base alle informazioni reperite e a successive analisi di adeguamento dei valori, fatte le opportune medie, si può determinare il valore dell'immobile, come riportato nella tabella successiva.

Si precisa che per la determinazione delle superfici commerciali lorde si è tenuto conto di quanto disposto dall'allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Immobile Via Mucedla, 13 - San Paolo di Civitate (FG)	Superficie lorda - mq	coeff. Omogeneizzazione	Superficie commerciale mq
Vani principali e accessori diretti P.T.	55	1	55
Vani principali e accessori diretti P.1	55	1	55
Balcone - Terrazza	37,7	0,3	11,31
Lavatoio P.2	29	0,5	14,5
Tot.			135,81

Immobile Via L'Erario, 13 - Troia (FG)	Superficie mq	Valore €/mq	Valore Immobile
Superficie commerciale	135,81	490,00 €	66.546,90 €

Considerando che sono necessarie, come meglio specificato successivamente nella relazione, alcune regolarizzazioni, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità applicando le decurtazioni stimate, così come esposto nel seguito:

- regolarizzazione catastale: € 1.000,00
- redazione SCIA in sanatoria per le variazioni divisorie, il posizionamento della scala, e la copertura del terrazzo del secondo piano: € 2.000,00
- redazione autorizzazione sismica per le difformità strutturali: € 2.500,00
- redazione pratica per rilascio Agibilità Edilizia: € 1.700,00
- redazione Attestato Prestazione Energetica (A.P.E.): € 300,00



Immobile Via L'Erario, 13 - Troia (FG)	Valore immobile	Valore immobile con decurtazioni	
	66.546,90 €	59.046,90 €	

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.

Il bene risulta di proprietà del solo esecutato sig.

6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita...

L'immobile oggetto di procedura si configura come lotto unico ed è identificato quale fabbricato adibito a civile abitazione sito in San Paolo di Civitate (FG) alla Via Mucedola, 13 in Catasto al Foglio 47, p.lla 746, così come già precedentemente descritto nei punti 2) e 3).

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni,...

L'immobile oggetto della procedura è risultato al momento del sopralluogo in possesso delle signore .

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente,...

Risultano le seguenti formalità gravanti:

- ipoteca volontaria iscritta presso la Cons. dei RR.II. di Lucera in data 28-01-2008 ai nn. 797/105 per la somma complessiva di 160.000€ a favore di Credito Emiliano



S.p.A. a garanzia del mutuo di 82.000€ concesso con atto per Notaio Lorenzo Cassano del 14-01-2008 rep. 144600/36830;

- ipoteca legale iscritta presso la Cons. dei RR.II. di Lucera in data 31-10-2008 ai nn. 10428/2437 per la somma complessiva di 79.424,70€ di cui capitale 39.712,30€ a favore di Equitalia Foggia S.p.A.
- ipoteca legale iscritta presso la Cons. dei RR.II. di Lucera in data 29-11-2012 ai nn. 8880/568 per la somma complessiva di 151.390,50€ di cui capitale 75.695,25€ a favore di Equitalia Sud S.p.A.
- ipoteca iscritta presso la Cons. dei RR.II. di Lucera in data 02-11-2017 ai nn. 8232/647 per la somma complessiva di 72.748,70€ di cui capitale 36.374,35€ a favore di Agenzia dell'Entrate Riscossione.
- **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;**

Al momento non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o che comunque non sono opponibili all'acquirente, rispetto a quelli che gravano i beni oggetto della presente procedura come su descritti.

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni,...

Da quanto emerso dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di San Paolo di Civitate, l'immobile sito in San Paolo di Civitate alla Via Mucedola, 13 risulta avere una "Licenza Edilizia prot. 1241 del 09-09-1960 rilasciata alla Sig. Morra Antonio per lavori di sopraelevazione di una casa a pianterreno".

Dalla tavola progettuale riferita alla predetta Licenza Edilizia, rinvenuta negli atti del Comune, si può stabilire la non corrispondenza dello stato di fatto



dell'immobile con quanto autorizzato. Non risultati ulteriori atti tecnici al Comune di San Paolo di Civitate in epoche successive che riportino la situazione di fatto.

Le principali difformità riscontrato risultano essere relative alla disposizione degli spazi interni del piano terra e del piano primo, alla copertura del terrazzo del secondo piano, che risulta essere realizzata attraverso una struttura metallica con lamiera e alla disposizione della scala; quest'ultima in particolare risulta essere posizionata sulla parte destra del fabbricato in maniera speculare quanto riportato nella tavola progettuale.

Va inoltre evidenziato che la planimetria catastale rinvenuta presso l'Ufficio del Catasto Urbano (cfr. all. 13) risulta essere conforme a quanto constatato in sede di sopralluogo ad eccezione della presenza della copertura del terrazzo del secondo piano e delle dimensioni del balcone del primo piano.

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

L'immobile oggetto di pignoramento non presenta Attestato di Prestazione Energetica. Lo scrivente ha proceduto alla redazione dell'Attestato riportandolo in allegato al n. 14.

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati,

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali;

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;



d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare la proprietà del suolo su cui sorge il bene.

In riferimento alle risposte ai su indicati punti a), b), c), d), e), f) si rimanda a quanto già esposto nel punto 10).

Tanto in evasione al mandato ricevuto

Foggia, 20-06-2021

L'Esperto

A circular professional stamp from the Province of Foggia, Italy, for the Engineering Order (Ordine Ingegneri U.). The stamp contains the text: "DOTT. ING. NICOLA DATTOLI N° 2485". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink that reads "Nicola Dattoli".

(Ing. Nicola Dattoli)

