



ING. MIRIAM GRASSI

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

N.308/2022 R.G.Es.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa PATTI Valentina

CREDITORE PROCEDENTE: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY. S.P.A.

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA



SAN SEVERO: Via Guido Rossa n. 113-115

DEPOSITO

F. 79 p.IIa 220 sub 8

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi



ING. MIRIAM GRASSI

La sottoscritta ing. Miriam Grassi (GRSMRM89B64L418D), nata a Tricarico (MT) il 24.02.1989 e con studio professionale in Manfredonia alla Via Calle del Porto, Torre B snc, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n. 2976, nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, in data 21.02.2024 ha accettato l'incarico di esperto, conferitole dal G.E. dr.ssa Patti Valentina con decreto del 13.01.2024, e prestato giuramento. Contestualmente all'accettazione venivano posti i quesiti, nonché le istruzioni per l'espletamento dell'incarico e concesso il termine di 90 giorni per il deposito della relazione a decorrere dal 21.02.2024. A causa della difficoltà di accedere al locale, per il non possesso delle chiavi da parte dell'unico debitore che ha risposto alle raccomandate, signor [REDACTED] [REDACTED] si è provveduto ad informare con istanza del 03.05.2024 il G.E. che ha nominato il nuovo custode, avv. Livio Massimo, con il quale in data 2.09.2024 si è effettuato il sopralluogo.

OPERAZIONI PERITALI

Dopo accurato esame della documentazione contenuta nel fascicolo telematico della procedura in oggetto e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta necessaria per l'espletamento dell'incarico ricevuto, la sottoscritta in data 02.09.2024, ha eseguito il sopralluogo in presenza dell'avv. Livio Massimo e del condebitore [REDACTED] [REDACTED], per il tempo necessario a prendere atto dell'accesso tramite intervento dei fabbri. In loco sono stati effettuati rilievi, misurazioni e fotografie, come da verbale allegato (all.n.1).

La sottoscritta ha acquisito la documentazione necessaria per la redazione della presente relazione presso l'Ufficio tecnico, stato civile, anagrafe di San Severo e l'Agenzia delle Entrate – Territorio.



ING. MIRIAM GRASSI

RISPOSTE AI QUESITI

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;*

RISPOSTA. La documentazione agli atti è completa, posto che il creditore procedente ha prodotto il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari relativi agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, in conformità al disposto di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c..

QUESITO N. 1) – bis: *ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

RISPOSTA. [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED]), [REDACTED] [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED]), [REDACTED] (nata a San Severo il [REDACTED]) [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED], [REDACTED] (nata a San Severo il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a San Severo il [REDACTED]) hanno acquistato, ciascuno per 1/6 della piena proprietà, dalla società [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] con sede in San Severo, i diritti pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile oggetto della presente esecuzione con **atto di compravendita per notar Cassano Lorenzo in data 19.02.2009 (Rep.148830/39346), trascritto a Foggia il 02.03.2009 al n.3846.**



ING. MIRIAM GRASSI

- Alla società [REDACTED]. l'immobile in esame era pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio Cassano Lorenzo in data 16.11.1999 (Rep.92485/18697) trascritto il 26.11.1999 al n.14840.

Non vi sono variazioni catastali: l'immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo al Foglio 79 particella 220 sub 8 C/2 classe 3 mq.339 R.C. € 945,43 (all.2).

QUESITO N. 1) - ter:*verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;*

RISPOSTA. I dati catastali risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

QUESITO N. 1) - quater:*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;*

RISPOSTA. L'immobile non è oggetto di altre procedure esecutive così come accertato mediante ricerca ipocatastale aggiornata al 21.02.2024 (all.n.3), dalla quale risulta che dopo il pignoramento immobiliare(19.07.2022) è stata trascritta in data 25.01.2023 ai nn.2077/1506 l'ordinanza di sequestro conservativo ottenuta dalla Curatela del fallimento n.5/2021 "Edil CO,MER S.r.l. in data 31.12.2022 rep. 12837/2021 anche sul bene oggetto della presente procedura esecutiva (all. 4).

QUESITO N. 1) - quinquies:*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;*

RISPOSTA. L'ufficio anagrafe di San Severo, su richiesta a mezzo pec del 28.02.2024, ha rilasciato gli Estratti per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio in data



ING. MIRIAM GRASSI

29.02.2024, dai quali risulta quanto segue: per i coniugi [REDACTED] [REDACTED] (matrimonio del [REDACTED]) non vi è alcuna annotazione circa il regime patrimoniale così come per i coniugi [REDACTED] [REDACTED] (matrimonio del [REDACTED]), mentre per i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] (matrimonio del [REDACTED]) vi è annotato l'atto di convenzione matrimoniale del [REDACTED] per notar Matteo D'Angelo di Foggia (all.n.5).

QUESITO N. 2): *identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;*

RISPOSTA. L'immobile pignorato è costituito da un ampio piano terra attualmente accatastato come deposito (in passato locale commerciale) che ben si presta a negozio e da un deposito al piano interrato con accesso da Via Guido Rossa nn. 113 e 115, sito ad ovest del Comune di San Severo (FG). L'unità immobiliare, con due accessi separati, fa parte di un complesso edilizio di tre piani fuori terra (un piano terra, un primo piano, un piano secondo e un interrato), a cui si accede tramite una saracinesca da via Guido Rossa n. 113 e da saracinesca con porta a battente dal n. 115. Il locale commerciale al piano terra di circa 196 m² è composto da un ambiente unico, un bagno e una camera senza finestra, confina a sud con via G. Rossa e a nord, est ed ovest con altre unità; il locale deposito al piano interrato di 139 m², composto da ambiente unico con aerazione tramite bocche di lupo, confina a sud con via G. Rossa a est e nord con altre unità e ad est con via Deliceto.

LOCALE COMMERCIALE/DEPOSITO

indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Rendita	TABELLE	
								MILLESIMALI	
								TAB.1	TAB.4
Via G. Rossa nn. 113- 115, San Severo	79	220	8	C/2	3	339	€ 945,43	231.956	105.175

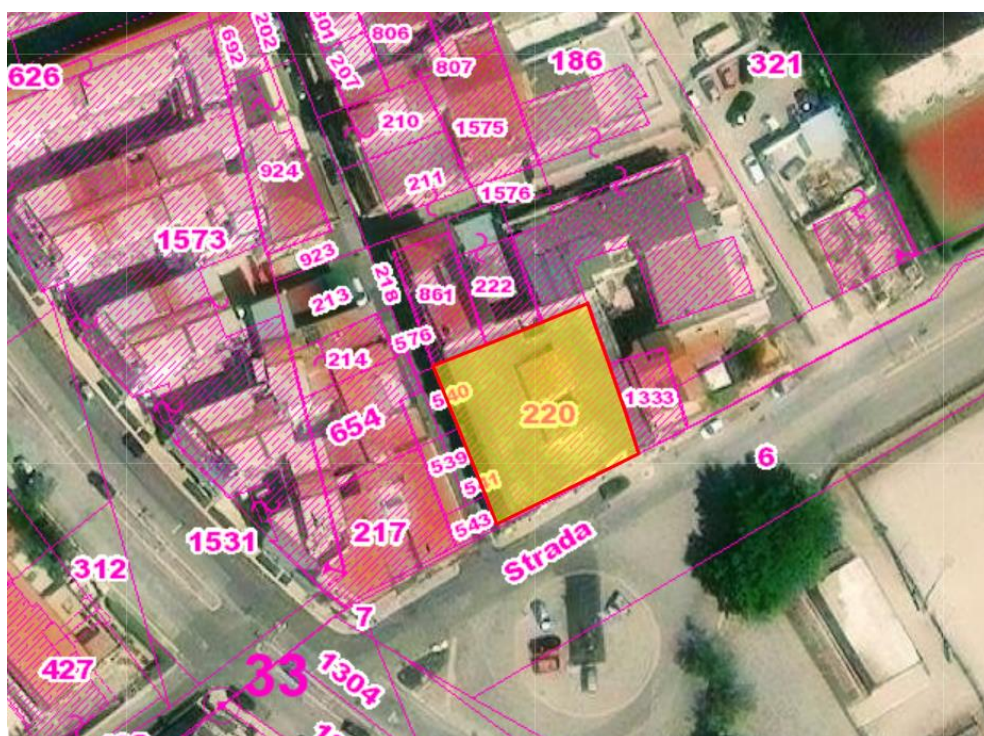
L'immobile è dotato di regolamento di condominio e tabelle millesimali (all.6).



ING. MIRIAM GRASSI

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

RISPOSTA. Dalla sovrapposizione automatica effettuata dallo sportello telematico della Provincia di Foggia tra l'ortofoto della Regione Puglia 2016 e la mappa catastale elaborata dalla Sogei emerge una minima discordanza traslativa, dovuta al fatto che l'ortofoto è rappresentata in 3D (tridimensionale) mentre la mappa catastale è in 2D (bidimensionale).



Sovrapposizione automatica foglio F. 79 p.lla 220 – scala 1:1000

QUESITO N. 3):*analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di*

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi



ING. MIRIAM GRASSI

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;

RISPOSTA. L'immobile oggetto di stima è situato a ovest di San Severo alla via G. Rossa nn. 113 e 115, in zona periferica a circa 30 minuti a piedi dal centro cittadino. E' posto al piano terra e al piano interrato di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra e uno interrato edificato su concessione edilizia n.28 lib.3A del 2.10.1990 e n. 17 lib.1B del 25.02.1992; i lavori di costruzione sono iniziati il 10.10.1990 e terminati il 26.03.1992, con certificato di fine lavori del 27.03.1992 e certificato di agibilità n. 57 del 3.10.2005.

Il plesso è caratterizzato da una struttura in cemento armato con tamponature in laterizi. Esternamente si presenta rivestito di piastrelle di colore grigio scuro e ai piani superiori in mattoncini clinker e solette a vista in cemento. La palazzina è in discreto stato di conservazione.

In sede di sopralluogo, effettuato in data 02.09.2024, si è constatato (all. n.7:documentazione fotografica e planimetrie stato di fatto: all.n.8) quanto segue.

All'immobile si accede indipendentemente sia tramite porta battente in metallo dal civico 115 e sia da saracinesca e porta in anticorodal dal civico 113. Vi sono un grande ambiente di circa 180,15 mq con annesso bagno di 2,50 mq aeroilluminato da una finestra in vetro satinato, dotato di lavandino, bidet e wc e un locale di 15,88 mq senza finestre; la pavimentazione è in gres porcellanato di colore chiaro e il battiscopa e il rivestimento del bagno in ceramica chiara. Dall'ambiente unico, tramite scala rivestita in pietra, si scende al piano interrato con pavimentazione in gres di colore chiaro di circa 139 mq aeroilluminato da bocche di lupo .

IMPIANTI: Non vi è l'impianto di riscaldamento nè lo scaldino per il bagno ma solo la predisposizione. Per l'impianto elettrico sono presenti i fili senza apparecchi luminosi. Gli interruttori e il quadro generale sono presenti ma non funzionanti.

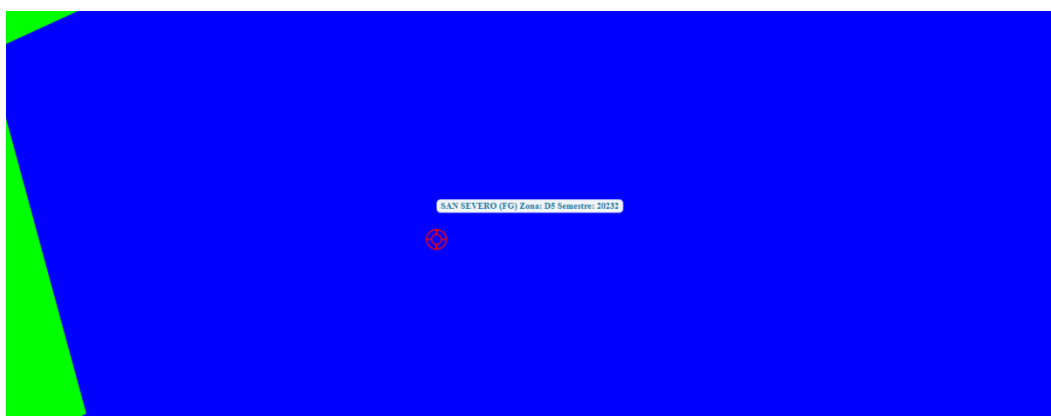
L'immobile è dotato di regolamento di condominio e di tabelle millesimali.



ING. MIRIAM GRASSI

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

RISPOSTA. La determinazione del più probabile valore di mercato del bene staggito sarà effettuata con il procedimento sintetico comparativo, eseguendo indagini di mercato sul territorio di San Severo, dirette a reperire i prezzi che vengono praticati nelle libere contrattazioni tra privati relativi ad immobili con le caratteristiche simili a quelli in esame. Si è tenuto conto anche dei valori di mercato indicati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2023. Dalla ricerca effettuata sulla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) è emerso (all.n.9):



Stralcio zonizzazione OMI

UBICAZIONE	TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	Vm – valore di mercato (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
			Min	Max	
San Severo, Via G.Rossa	Magazzini	Normale*	350 - 450		L**

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi



ING. MIRIAM GRASSI

**San Severo, Via
G.Rossa**

Negozi

Normale*

750-1050

L**

*Lo stato conservativo indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più ricorrente all'interno della ZONA

**Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) o Lorda (L)

Considerato che l'immobile è risalente agli anni novanta e che la destinazione catastale attuale è C/2 (il locale per come è urbanisticamente inquadrato e per la sua conformazione si presta ad essere inserito nella categoria C/1 negozi, come si evince da visura storica, tramite cambio di destinazione d'uso), si può ritenere congruo il valore di mercato massimo per uno stato conservativo normale per i magazzini OMI (VmOMI) pari a €450 al mq.

Dall'esame dei dati relativi ad immobili posti in vendita a San Severo, così come desunti attraverso le piattaforme digitalizzate delle agenzie immobiliari del posto, è risultato quanto qui appresso specificato:

UBICAZIONE	TIP.	STATO CONS.	Bagno	Vm – valore di mercato (€/mq)	SUP. (mq)	sito	Periodo di rif.
Via abruzzi, San severo	Com	Buono	SI	535	129	FONDOCASA	Maggio 2024
Via leccese, San SevEro	Com	Buono	SI	486	140	GABETTI	Agosto 2024
Corso Leone Mucci, San Severo	Com	Buono	SI	454	231	CASAZIENDA	Agosto 2024

Da tali dati scaturisce un valore di stima medio (V_{Mag}) pari a € 492,00 al mq.

Pertanto, si ritiene che il giusto valore di mercato possa essere determinato effettuando una media tra il valore desunto in precedenza e quello scaturito dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, ovvero:

- $V_{Magapp} = 492,00 €/mq$

- $V_{mOMIapp} = 450,00 €/mq$

Valore di mercato arrotondato $V_{cmapp} = 471,00 €/mq$

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE MAGAZZINO

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia (FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi

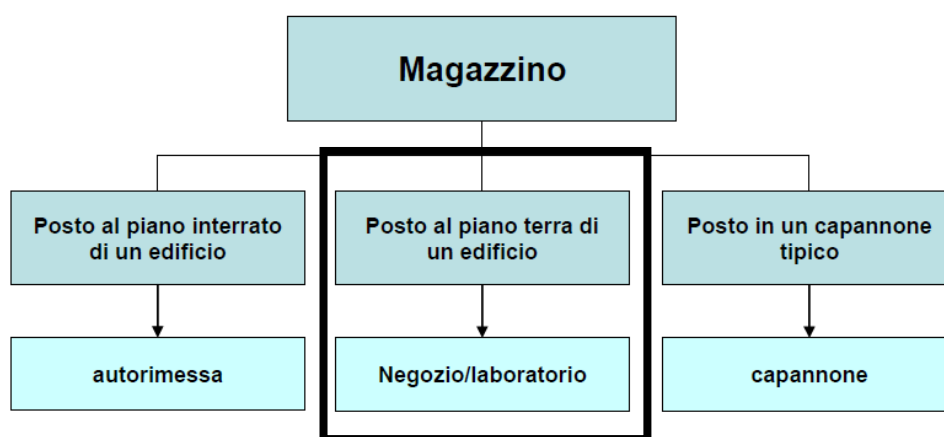


ING. MIRIAM GRASSI

È opportuno evidenziare che questa tipologia immobiliare, per la sua specifica utilizzazione, può essere ubicata in un edificio ad uso promiscuo ovvero in altra struttura isolata.

Nel nostro caso è ubicato al piano terra con accesso da strada assimilabile ad un negozio.

La superficie commerciale verrà quindi misurata:



La superficie commerciale è data dalla somma di:

a. Vani principali e accessori diretti misurata come segue:

- ☐ la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
- ☐ i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
- ☐ la superficie lorda dei piani interrati si misura escludendo le eventuali intercapedini;
- ☐ nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- ☐ l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;

La superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali viene computata nella misura:

- ☐ del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- ☐ del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).



ING. MIRIAM GRASSI

DEPOSITO/LOCALE COMMERCIALE								
indirizzo	Foglio	Part.	Sub	Cat.	CL.	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Via Guido Rossa 113-115, San Severo	79	220	8	C/2	3	339 m ²	-	€ 945,43

$$S_{dep/loc} = 214 + 146 \cdot 0,5 = 287 \text{ mq}$$

Il valore commerciale V_c , pertanto è dato dal prodotto $S_c \cdot V_{cm} = 287 \cdot 471,00 =$

135.177,00 euro

Adeguamenti e correzioni della stima: = -€ 2.180,51

- ☒ CILA in sanatoria per realizzazione muro per creazione stanza con impianto di illuminazione , spesa circa 1500 euro;
- ☒ Aggiornamento catastale (docfa) spesa circa 350 euro;
- ☒ Oneri condominiali: 2023- €188,95 e 2022- €171,56= €350,51

Riduzione del valore di mercato = **€ 132.996,49**

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO= € 132.997,00

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;

RISPOSTA.

UBICAZIONE	VANI	SUPERFICIE	Coef. di omog. Perti. d.lgs. n.114 del 31 marzo 1998	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE
Via Guido Rossa 113-115, PT e PS1	principali	214	1	287 mq
	Piano interrato	146	0,5	

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi



ING. MIRIAM GRASSI

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;*

RISPOSTA. Gli immobili oggetto della presente procedura immobiliare non sono beni indivisi, essendo stati pignorati per intero a carico dei debitori esecutati.

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;*

RISPOSTA. La piena proprietà dell'unità immobiliare è costituita da un ampio locale al piano terra e da un altro locale al piano interrato con accesso da Via Guido Rossa nn. 113 e 115 a ovest del Comune di San Severo (FG). L'unità immobiliare, con due accessi separati, fa parte di un complesso edilizio di tre piani fuori terra (un piano terra, un primo piano, un piano secondo e un interrato), a cui si accede tramite una saracinesca da Guido Rossa n. 113 e da saracinesca con porta a battente al n. 115.

LOTTO UNICO

Deposito/locale commerciale con accesso al piano terra con entrata indipendente e tramite scala interna al locale interrato. Composto al piano terra da un grande ambiente un bagno e una stanza e unico ambiente al piano interrato.

UBICAZIONE	CONSISTENZA	CONFINI	DATI CATASTALI	PREZZO BASE
Via Guido Rossa 113-115	339 m2	Locale piano terra: confina a sud con via G.Rossa e a nord,est ed ovest con altre unità; Piano interrato: confina a sud con via G. Rossa a est e nord con altre unità e ad est con via Deliceto.	Foglio 79, Particella 220, Sub 8, cat. C/2 piano terra e interrato	€ 132.997,00



ING. MIRIAM GRASSI

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, 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;*

RISPOSTA. Gli immobili risultano in stato di abbandono e sgombri da cose (rilevanti) così come accertato durante il sopralluogo del 02.09.2024.

QUESITO N. 8): *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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali fruibilità del cespite, indicando anche per quest'ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza del valore di stima;*

RISPOSTA. A carico dell'acquirente resteranno i vincoli urbanistici stabiliti dal Piano Regolatore Generale del Comune di San Severo per la "Zona B- Residenziale esistente" nelle norme di attuazione del P.R.G.



Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi



ING. MIRIAM GRASSI

Regolamento di condominio con relative tabelle millesimali.

Si riportano le morosità dal 2023 al 2022 pari a €350,51.

NB: risulta computo metrico estimativo approvato in assemblea per futuri lavori di manutenzione sull'immobile, in attesa di affidamento ad impresa. Inoltre si rende nota la previsione di spesa condominiale del 2024 pari a €376,51.

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

RISPOSTA. Le formalità che saranno cancellate a seguito della vendita coattiva sono:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto ai nn.17895/22754 in data 22.09.2022, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 19.07.2022, numero di repertorio 3326, a favore di AMCO SPA, con sede in Napoli, contro [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED]), [REDACTED] (nata a San Severo il [REDACTED]) [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED]), [REDACTED] (nata a San Severo il [REDACTED]) e [REDACTED] (nata a San Severo il [REDACTED]).
- **Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta al n. 732 in data 02.03.2009, a seguito di atto pubblico per notar Cassano Lorenzo del 19.02.2009 nn. 148831/39347 a favore della Bancapulia S.P.A., sede in San Severo P.Iva 00148520711, contro [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED]), [REDACTED] (nata a San Severo il [REDACTED]) [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED]), [REDACTED] (nata a San Severo il [REDACTED]) e [REDACTED] nata a San Severo il [REDACTED]).
- **Ipoteca della riscossione n.353 del 09.02.2018** a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma contro [REDACTED]. Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 08.02.2018 rep.2231/4318.
- **Ipoteca della riscossione n.2498 del 31.07.2019** a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 30.07.2019 rep.3418/4319.



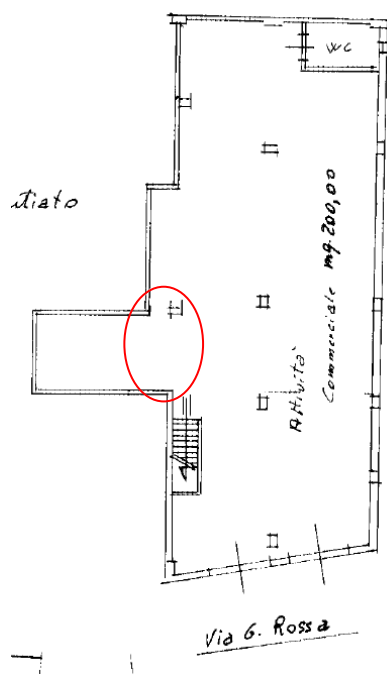
ING. MIRIAM GRASSI

QUESITO N. 10): *verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;*

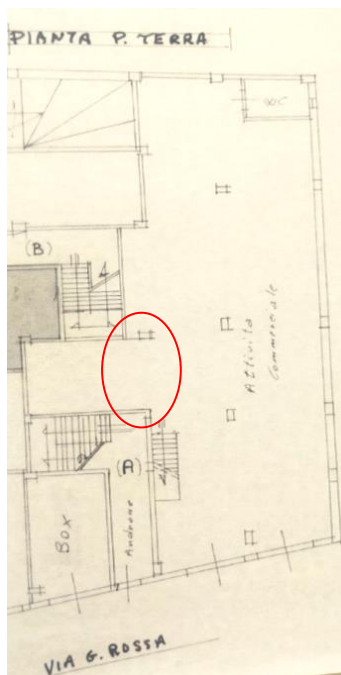
RISPOSTA. Al fine di procedere alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica, la scrivente, con pec del 28.02.2024, indirizzata all'ufficio urbanistica del Comune di San Severo, ha richiesto l'accesso agli atti, avvenuto il 20 marzo 2024.

Dall'analisi della documentazione è emerso che l'edificio è stato edificato su concessione edilizia n.28 lib.3A del 2.10.1990 e n. 17 lib.1B del 25.02.1992; i lavori di costruzione sono iniziati il 10.10.1990 e terminati il 26.03.1992, con certificato di fine lavori del 27.03.1992 e certificato di agibilità n. 57 del 3.10.2005 (all.10).

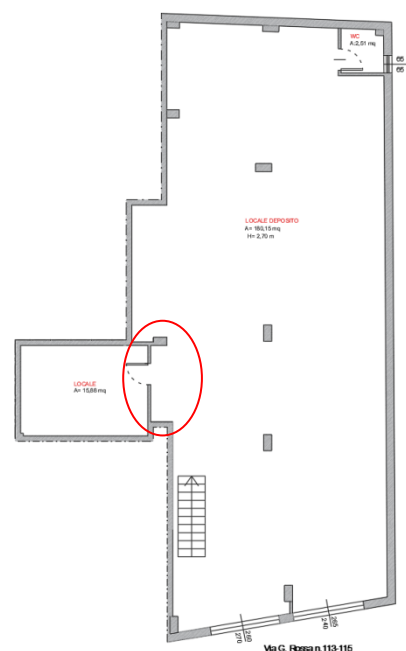
Dalla ricostruzione catastale ed urbanistica si evince che l'immobile ha implementato un vano con la chiusura tramite un tramezzo e porta a battente. La difformità è di lieve entità ed è sanabile con una CILA in sanatoria e un aggiornamento catastale.



Planimetria catastale



Planimetria var. concessione



planimetria stato di fatto

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi



ING. MIRIAM GRASSI

QUESITO N. 11): *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;*

RISPOSTA. Per locali depositi privi di impianto non è obbligatorio redigere l'attestato di prestazione energetica, art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

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

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

Per l'immobile occorre procedere all'aggiornamento catastale per aver realizzato un nuovo vano la cui spesa è riportata nel punto 4) (eventuale aggiornamento relativo alla categoria catastale in caso del ripristino dell'originario utilizzo a locale commerciale).

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 necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

In sede di sopralluogo si è riscontrato una lieve difformità al piano terra, consistente nel aver creato una camera con la realizzazione di un tramezzo (occorre aggiornamento catastale la cui spesa è riportata nel punto 4).

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;

L'immobile è stato costruito dopo il 1967, su concessione edilizia n.28 lib.3A del 2.10.1990 e n. 17 lib.1B del 25.02.1992; i lavori di costruzione sono iniziati il 10.10.1990 e



ING. MIRIAM GRASSI

terminati il 26.03.1992, con certificato di fine lavori del 27.03.1992 e certificato di agibilità n. 57 del 3.10.2005.

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;

Risposta evasa al punto 10.

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;

Risposta evasa al punto 4 e al punto 10.

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;

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione non fa parte di edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12):*verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter 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;*

RISPOSTA. Non ci sono le condizioni di cui all'art.1/quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199.



ING. MIRIAM GRASSI

RIEPILOGO

Locale deposito/commerciale piano terra e piano interrato via G. Rossa n.n. 113 e 115, San Severo(FG)

TIPOLOGIA DEL BENE	Deposito/locale commerciale
DESCRIZIONE SOMMARIA	Unità immobiliare posta al piano terra con entrata indipendente e da un locale interrato. Il piano terra è composto da un ambiente unico, un bagno e una stanza e il piano interrato da un ambiente unico raggiungibile tramite scala interna.
UBICAZIONE: COMUNE, VIA CONFINI, ESTENSIONE DATI CATASTALI	San Severo(FG), Via Guido Rossa nn. 113 e 115 Locale piano terra: confina a sud con via G.Rossa e a nord,est ed ovest con altre unità; Piano interrato: confina a sud con via G. Rossa a est e nord con altre unità e ad est con via Deliceto. Foglio 79, particella 220, Sub 8, cat. C/2 piano terra, classe 3, consistenza 339 mq, rendita catastale € 945,43 SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE= 287 mq
ATTUALI PROPRIETARI	(nelle quote di 1/6).
TITOLO DI PROVENIENZA	atto di compravendita per notar Cassano Lorenzo in data 19.02.2009 (Rep.148830/39346), trascritto a Foggia il 02.03.2009 al n.3846.
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTISUL BENE	- Pignoramento immobiliare trascritto ai nn.17895/22754 in data 22.09.2022, a seguito di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 19.07.2022, numero di repertorio 3326, a favore di AMCO SPA, con sede in Napoli, contro (nato a San Severo il (nato a San Severo il), (nata a San Severo il (nato a San Severo il), (nata a San Severo il e (nata a San Severo il).

Via Calle del Porto, Torre B – 71043 Manfredonia(FG)

p.iva: 03960270712 - cell: 3386804930 - mail: miriamgrassi@live.it - pec: miriam.grassi@ingpec.eu

Ing. Miriam Grassi



ING. MIRIAM GRASSI

- **Ipoteca volontaria** (concessione a garanzia di mutuo fondiario), iscritta al n. 732 in data 02.03.2009, a seguito di atto pubblico per notar Cassano Lorenzo del 19.02.2009 nn. 148831/39347 a favore della Bancapulia S.P.A., sede in San Severo P.Iva 00148520711, contro [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED]), [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED]), [REDACTED] (nata a San Severo il [REDACTED]) [REDACTED] (nato a San Severo il [REDACTED]), [REDACTED] (nata a San Severo il [REDACTED]) e [REDACTED] [REDACTED] (nata a San Severo il [REDACTED]).

- **Ipoteca della riscossione n.353 del 09.02.2018** a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma contro [REDACTED]. Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 08.02.2018 rep.2231/4318.

- **Ipoteca della riscossione n.2498 del 31.07.2019** a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma contro [REDACTED]: Pubblico Ufficiale: Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma in data 30.07.2019 rep.3418/4319.

STATO DI OCCUPAZIONE		Libero
REGOLARITÀ URBANISTICHE	EDILIZIO-	Non conforme – sanabile
CONFORMITÀ CATASTALE		Lieve difformità. Aggiornamento catastale
L'ABITABILITÀ E L'AGIBILITÀ		L'immobile è provvisto di Certificato di Agibilità
IL VALORE DEL BENE DA PORRE A BASE D'ASTA, PRECISANDONE IL DIRITTO E QUOTA		€ 132.997,00 1/1 piena proprietà



ING. MIRIAM GRASSI

DOCUMENTAZIONE ACQUISITA ED ALLEGATA

- **Allegato 1_ Verbale Sopralluogo 02.09.24;**
- **Allegato 2_Visura catastale e planimetria catastale;**
- **Allegato 3_Ispezione ipotecaria;**
- **Allegato 4_Ordinanza di sequestro conservativo;**
- **Allegato 5_ Certificati di residenza e estratti di matrimonio;**
- **Allegato 6_Regolamento e Tabelle Millesimali Palazzo Tonti;**
- **Allegato 7_Documentazione fotografica sopralluogo 02.09.2024;**
- **Allegato 8_ Planimetrie stato di fatto piano terra e piano interrato;**
- **Allegato 9_ Agenzia delle entrate-Banca dati delle quotazioni immobiliari;**
- **Allegato 10_ Titoli edilizi e Certificato di agibilità;**

Si resta a disposizione del Giudice dell'esecuzione per ogni eventuale chiarimento o incombenza.

Con osservanza.

Manfredonia, 13.09.2024

Il tecnico incaricato