

TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

Rapporto di Valutazione Immobiliare R.G.ES. 34/2021



committente:		Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott.ssa S. RIGNANESE		
tecnico:		geom. Cornelia Mazzamurro	firma:	
commessa:		Tavola/ Elaborato:		
codice tav:		Rapporto di Valutazione Immobiliare		
R		Quesito di stima in data 06/10/2022		
Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	---	14/06/2023	emissione	---



PREMESSE

Con provvedimento del 06/10/2022 il sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959 veniva nominato quale "esperto" nella procedura esecutiva iscritta al R.G.Es. al n. 34/2021 promossa da [REDACTED]. Con lo stesso provvedimento il G.E. dott.ssa S. Rignanese fissava il giuramento per il giorno 10/01/2023. Successivamente disponeva il giuramento telematico ed in data 10/01/2023 avendo accertato l'accettazione dell'incarico da parte dello scrivente mi assegnava il termine di 90 giorni per la consegna del rapporto di valutazione, con scadenza 10/04/2023. Termine prorogato al 15/06/2023 per i problemi riscontrati con l'Ufficio Tecnico nelle ricerche dei titoli abilitativi che hanno legittimato l'immobile.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con nota inviata all'esecutato a mezzo raccomandata pec all'indirizzo [REDACTED] del 24/01/2023, lo scrivente comunicava alla [REDACTED] interessata l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 31/01/2023 direttamente presso l'immobile oggetto di pignoramento. In data 30/01/2023, non avendo ricevuto risposta alla richiesta precedente si inoltrava una nuova pec per conferma della disponibilità all'effettuazione delle operazioni peritali. A seguito della stessa venivo contattato [REDACTED] che mi confermava la propria disponibilità per il giorno successivo. Il 31/01/2023 alle ore 9.30 lo scrivente si è recato presso l'immobile pignorato in sito in Foggia alla via Giacomo Cosmano. Dell'immobile, visionato si sono acquisiti tutti i dati metrici e fotografici, necessari al fine di rispondere ai quesiti posti dal G.E.. Degli stessi si è redatta anche una corposa documentazione fotografica che verrà allegata di seguito per la descrizione e la valutazione del cespite. L'esecutato ha anche fornito una documentazione fotografica della copertura dell'immobile.



RISPOSTE AI QUESITI

1. Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento)

Dalla documentazione presente nel fascicolo, il carteggio richiesto ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c. risulta completo in quanto è stata riscontrata la relazione notarile a firma del Notaio Dott. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), datata 15/03/2021.

1.bis Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo

Da un'attenta analisi del Certificato Notarile già in atti, si evince che, oggetto come da pignoramento è:

1. Fabbricati costruiti per esigenze industriali, piano T. in catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 124 particella 541 subalterno, 8.

Situazione catastale attuale:

1. Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG), foglio 124 particella 541 subalterno 8, Corso del Mezzogiorno n. 16 piano T, categoria D/7, rendita € 5.748,00

...dopo aver esaminato il certificato storico catastale presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia Territorio Servizi Catastali e consultati i registri presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, nonché dopo aver esaminato gli atti di trasferimento ed aver adempiuto alle altre indagini necessarie e del caso in ordine ai possessori dell'ultimo ventennio, a tutto il 11 febbraio 2021, dichiara che il bene sopra indicato è di esclusiva, piena ed assoluta proprietà [redacted], per i diritti pari ac 1/1 di proprietà, e che è libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, rogata dal Notaio Trombetta Aurelio il 03 luglio 2007, repertorio 51135/18732, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10 luglio 2007 ai NN. 17589/3243 [redacted]

[redacted] per la complessiva somma di euro 800.000,00 (capitale di euro 400.000,00)

- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Foggia il 01 febbraio 2021, repertorio 420, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 11 febbraio 2021 ai NN. 3034/2420 di formalità [redacted]

Osservazioni catastali - L'immobile oggetto del pignoramento deriva dalla variazione dell'immobile distinto in Catasto al foglio 124 particella 234 subalterno 8. ...L'immobile oggetto del pignoramento è di titolarità [redacted] per i diritti pari ad 1/1 di proprietà, cui è pervenuto con atto di



compravendita rogato dal Notaio di Taranto Rocco il 31 maggio 2010, repertorio 13552/5572, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 giugno 2010 ai NN. 11847/8072 di formalità [REDACTED]

[REDACTED] quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Filippo Rizzo Corallo il 19 gennaio 1979, repertorio 2857/1507, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23 gennaio 1979 ai NN. 1331/75981 di formalità;

1.ter Proceda l'esperto 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione;

Unica nota da evidenziare che non influisce sulla consistenza dell'immobile è che l'indirizzo del capannone in questione è cambiato. Ad oggi il capannone risulta ubicato in via Cosmano, 30 – nel pignoramento, nella nota di trascrizione e nella visura catastale viene riportato Corso del Mezzogiorno, 16.

1.querter Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile

Esaminando la documentazione agli atti e da controlli effettuati in cancelleria in data 30/01/2023 si è potuto accertare che l'immobile oggetto di procedura non è interessato da altri provvedimenti;

1.quinquies Proceda l'esperto 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

Considerando che il pignoramento è stato effettuato ad una [REDACTED] si è omessa la richiesta dell'estratto di matrimonio in quanto influente per i fini del presente rapporto di valutazione.

2. Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Il bene che risulta essere di proprietà [REDACTED], oggetto del presente rapporto di valutazione è il seguente:

a) Immobile sito in Foggia (FG), alla via Cosmano, 30, p.t.

Allo stesso si accede direttamente da via G. Cosmano, 30, per mezzo di un cancello carrabile, attraversando l'area esterna di pertinenza. Confina a nord con via Cosmano, a sud, ad est ed ad ovest con altre unità.

Lo stesso è censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 124, p.lla 541, sub. 8, cat. D/7**, rendita € 5.748,00.

L'immobile non ha pertinenze come risulta dagli atti e come dichiarato dall'esecutato se non l'area esterna che circonda su due lati il capannone.



2.bis Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralci di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche dal web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEI

Dal sopralluogo fatto il bene oggetto del presente rapporto di valutazione risulta essere in linea con le rispettive individuazioni degli estratti di mappa catastale. Si evince che effettuando la sovrapposizione tra la rappresentazione grafica dell'immobile nelle mappe catastali con l'ortofoto, fra gli stessi c'è una minima discordanza in quanto la mappa catastale è leggermente spostata rispetto all'Ortofoto. Vedasi elaborato grafico allegato tratto dal sito "Formaps".

3. Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione 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

L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione è:

a) Capannone sito in Foggia (FG), alla via G. Cosmano, 30 – p.t.

L'immobile sito in Foggia, ha accesso dal civ. 30 di via G. Cosmano, da strada attraversando il cancello carrabile e l'area esterna di pertinenza del capannone si accede allo stesso.

Il capannone fa parte un complesso più grande dal cui frazionamento si sono ricavate più unità tutte poste al piano terra. La struttura portante è in c.a., le murature diOMPAGNO sono in tufo, la copertura è a doppia falda in c.a. sormontata da lastre ondulate di cemento amianto.

Lo stesso si compone di un unico grande vano, entrando subito sulla destra, è stato ricavato un locale utilizzato come ufficio delle dimensioni di circa 23.70 mq (mt. 5.15x4.60) per un'altezza di circa m. 2.53, in adiacenza a questo locale è situata una scala in ferro che conduce ad una zona soppalcata che sovrasta il locale predetto al piano terra e si estende su tutto il lato lungo del capannone per arrivare nella parte terminale dello stesso (come da elaborato grafico allegato). La parte sopra il locale utilizzato come ufficio è delimitata con muratura da cm. 8 ricavandone una stanza della superficie di circa 23.70 mq (mt. 5.15x4.60) per un'altezza di m. 2.82, la parte centrale (che corre sul lato longitudinale del capannone) delle dimensioni di circa mq. 69.00 (mt. 2.90x23.78) è lasciata a vista protetta da un parapetto in ferro e la parte terminale del capannone (di fronte all'ingresso) è delimitata da pannelli di recupero e si estende per circa mq. 94.00 (mt. 15.65x6.00). La zona soppalcata è realizzata con struttura metallica e pavimento in tavolato (in alcuni punti anche disconnesso) ad eccezione del locale sopra l'ufficio che è rifinito con pavimento in ceramica; infine, in fondo al capannone, sul lato destro per mezzo di due porte si ha accesso ai due bagni delle dimensioni di mq. 12.70 (mt. 4.30x2.95).

Sul lato sinistro a circa metà del capannone è realizzata un'apertura che mette in comunicazione il capannone con l'area esterna, in parte chiusa da una tettoia metallica poggiata sempre su struttura in ferro (struttura la cui autorizzazione non è stata reperita agli atti del comune in quanto non son stati tutti rintracciati ma che comunque risulta più grande rispetto agli atti catastali), come in appresso meglio descritta. L'area scoperta di



pertinenza del capannone è delimitata sul fronte strada da un muretto con sovrastante recinzione metallica, sul lato sinistro guardando l'ingresso con muro in tufo e sul lato destro, sempre guardando l'ingresso del capannone da un muretto basso con sovrastante recinzione metallica.

Lateralmente l'area esterna del capannone è stata chiusa con una tettoia in ferro, ricavando un'area coperta della dimensione di circa mq. 258,70 (mt. 7.20x35.90) destinata a deposito.

Internamente, le pareti del capannone risultano al grezzo tant'è che è possibile vedere i ricorsi tra un tufo e l'altro e l'orditura della struttura principale, il pavimento consiste in uno strato grezzo di cemento e pietrisco (sembra non sia stato realizzato). Gli unici locali rifiniti sono il locale utilizzato come ufficio, con la stanza sovrastante ed i bagni. I primi hanno il pavimento in ceramica e le pareti rifinite con intonaco dipinto, i bagni hanno pavimento e pareti rivestite in ceramica e parte superiore dipinta.

Gli infissi interni sono in MDF e metallici (bagni), quelli esterni del capannone sono in ferro e vetro singolo (alcuni risultano anche danneggiati).

Altezza utile interna è di circa mt. 7.10 nella parte più alta del capannone e mt. 5.70 sotto la trave.

L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario (relativo alla zona bagni – durante il sopralluogo è stato accertato un allaccio idrico al fabbricato adiacente, tant'è che il legale rappresentante della ditta esecutata non è stato in grado di fornire copia di una bolletta relativa all'utenza idrica), è presente un rudimentale impianto elettrico parte a vista nel capannone e sotto traccia negli uffici e nei bagni.

L'immobile non è in buono stato di conservazione. Da quando è stato realizzato, ci sono parti rimaste incompiute (vedi pavimenti, intonaci, etc.) ed oltretutto non ha mai subito ristrutturazioni, durante il sopralluogo si è accertata l'infiltrazione d'acqua relativamente ad alcune zone della copertura. Si precisa che per gli impianti presenti non sono state riscontrate le certificazioni previste per legge e l'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Pertinenza del capannone è l'area esterna scoperta delimitata da recinzione su 3 lati, ed in parte chiusa con tettoia metallica.

- 4. Procedere 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 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**

Nel caso di specie, considerando le difficoltà attuali del mercato nel vendere capannoni, in considerazione dello stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento si è ritenuto più veritiero calcolare il valore di mercato del bene considerando la costruzione ex novo del capannone. Il costo al mq. così ricavato dai dati Cresme (come allegati) è stato rivisto con coefficienti correttivi al fine di adeguare il valore del nuovo rispetto al valore al mq. del capannone oggetto di procedura sia per completamento delle opere che per stato di conservazione.

QUESITO DI STIMA IN DATA 06/10/2022



LOTTO A – CAPANNONE sito in Foggia (FG), alla via Cosmano, 30 – p.t.

Si precisa che il costo al mq, secondo i parametri Cresme allegati) è composto dalle seguenti voci con le seguenti percentuali di incidenza:

Edilizia = 50.47%

Strutture = 36.15

Impianti elettrici = 4.15

Altri impianti = 9.23

Valutando lo stato di fatto del capannone si ritiene di apportare al prezzo scaturito le seguenti correzioni:

a) Correzioni per incompletezza delle opere inquanto il capannone è:

1. EDILIZIA: il capannone risulta privo per la maggior parte di finiture quali intonaci, pavimenti, etc. si ritiene di decurtare tale percentuale di circa il 25%;
2. IMPIANTI ELETTRICI: l'impianto elettrico è rudimentale e comunque privo di certificazione e ha necessità di essere adeguato, pertanto si ritiene di decurtare tale percentuale di circa il 3%;
3. ALTRI IMPIANTI: per quanto riguarda gli altri impianti sono praticamente inesistenti, i due bagni hanno un impianto basico che non è allacciato alle pubbliche reti, pertanto ritiene di decurtare tale percentuale del 6%.

b) Correzioni per adeguamento alla vetustà dell'immobile realizzato nel 1978:

1. adeguamento per vetustà di circa 44 anni = 0.70

Per quanto sopra riportato si ritiene opportuno correggere il costo al mq individuato di € 675,00 (valore così ricavato come da prospetto CRESME allegato) moltiplicandolo per i coefficienti come sopra individuati, arrivando ad un costo al mq. pari ad € 310,00

$$€ 675,00 * [100\% - (25\% + 3\% + 6\%)] * 0.70 = € 311,85 \text{ arrotondato a } € 310,00$$

Pertanto il più probabile valore di mercato per il capannone sito in Foggia (FG) alla via Cosmano, 30 – piano terra è pari a:

$$€ 310,00 \times \text{mq. } 798,00 = € 226.610,00 \text{ arrotondato a } € 247.380,00 \text{ arrotondato a } € 247.000,00$$

Valore di mercato arrotondato = € 247.000,00

- Sup. capannone = mq. 588,40
- Sup. corpo bagno = mq. 14,00
- Sup. area esterna = mq. 679,00

- Sup. abitazione = mq. 588,40 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 588,40
- Sup. veranda a livello = mq. 14,00 x Coeff. Corr. 50 % = mq. 7,00
- Superficie deposito coperto adiacente capannone = 221,15 x Coeff. Corr. 50 % = mq. 110,57
- Sup. area esterna = mq. 459,46 x Coeff. Corr. 20 % = mq. 91,89

Totale sup. commerciale = mq. 797,86 arrotondato a 798,00

Adeguamenti e correzioni della stima: = € 39.000,00

- ✓ oneri di regolarizzazione edilizia (*) = € 0,00
- ✓ oneri di regolarizzazione catastale = € 1.000,00
- ✓ stato d'uso e di manutenzione (adeguamento impianto elettrico, idrico-sanitario con



- nuovo allaccio idrico e relative certificazioni, sostituzione infissi danneggiati e ripristini in copertura per infiltrazione di acqua, mancanza del certificato APE) = calcolati pari a circa il 10% del valore stimato dell'immobile = € 24.000,00
- ✓ mancanza agibilità/ abitabilità (richiesta nuova agibilità a seguito dei lavori da farsi) = € 2.000,00
 - ✓ vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo = € 0,00
 - ✓ spese condominiali = € 0,00
 - ✓ (*) vizi occulti = considerando che non si sono rintracciati tutti i titoli edilizi che hanno legittimato l'immobile, lo scrivente non è in grado di attestare la conformità di quanto assentito urbanisticamente con lo stato di fatto oggi, pertanto si effettua una detrazione pari a circa il 5% del valore stimato dell'immobile al fine di provvedere ad eventuali situazioni da legittimare = € 12.000,00

Riduzione del valore di mercato = € 247.000,00 - € 39.000,00 = € 208.000,00

Da indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia risulta che per lo stesso è stata rilasciata la Licenza per uso artigianale prot. 3732 del 18/04/1980 ma non l'agibilità.

In merito allo stato di possesso: l'immobile di cui al LOTTO A È NEL POSSESSO della XXXXXXXXXX

4.bis Proceda 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 omogenizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile

In riferimento all'Allegato 5 allegato al Manuale della Banca dati dell'OMI, lo scrivente può riassumere le seguenti superfici e relativi correttivi:

LOTTO A – CAPANNONE sito in Foggia (FG), alla via Cosmano, 30 – p.t.

- | | |
|--|--------------|
| - Sup. abitazione = mq. 588,40 x Coeff. Corr. 100 % | = mq. 588,40 |
| - Sup. veranda a livello = mq. 14,00 x Coeff. Corr. 50 % | = mq. 7,00 |
| - Superficie deposito coperto adiacente capannone = 221,15 x Coeff. Corr. 50 % | = mq. 110,57 |
| - Sup. area esterna = mq. 459,46 x Coeff. Corr. 20 % | = mq. 91,89 |

TOTALE SUP. COMMERCIALE = mq. 797,86 arrotondato a mq. 798,00

5 Proceda l'esperto in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore della 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

Il bene di che trattasi, considerate le dimensioni, i valori, etc., è da considerarsi come bene singolo ed indivisibile al di sotto del singolo LOTTO così come individuato nei paragrafi in precedenza.

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

Il lotto da porre in vendita è:



LOTTO A – CAPANNONE sito in Foggia (FG), alla via Cosmano, 30 – p.t.

Capannone sito in Foggia composto da un unico grande vano, in cui è stato ricavato un ufficio e un soppalco che parte dal vano realizzato e si estende per tutto il lato lungo del capannone per finire nella parte in fondo opposta all'ingresso. Nella parte in fondo c'è la porta di accesso al corpo bagni. Pertinenza del capannone è l'area esterna scoperta delimitata da recinzione su 3 lati, parte della stessa è stata chiusa per realizzare un deposito.

Confina a nord-con via Cosmano, a sud, ad est ed ad ovest con altre unità.

Lo stesso è censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al **foglio 124, p.lla 541, sub. 8, cat. D/7**, rendita € 5.748,00.

Il valore di mercato stimato per il capannone in questione è pari ad **€ 247.000,00** (salvo le correzioni per adeguamenti di cui al p.to 4.);

7 Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas, ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni

Per il bene individuato quale Lotto Unico sopra riportato al momento del sopralluogo svolto, **[REDACTED]** ha dichiarato che era nel proprio possesso, si è visionata anche la bolletta relativa all'utenza elettrica intestata alla stessa.

8 Proceda l'esperto 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 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

Dalle indagini effettuate, risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che resteranno a carico dell'acquirente:

- l'immobile oggetto di pignoramento non è gestito in condominio;
- non risultano spese scadute e non pagate dall'esecutato;
- non risultano vincoli di carattere storico-artistico;

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

Dalle indagini effettuate, non risultano le seguenti formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, se non quelle di seguito riportate;



- ISCRIZIONE del 10/07/2007 - reg. part. 3243 - reg. gen. 17587
Pubblico ufficiale Trombetta Aurelio - rep. 51135/18732 del 03/07/2007
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
- TRASCRIZIONE del 01/06/2010 - reg. part. 8072 - reg. gen. 11847
Pubblico ufficiale Di Taranto Rocco - rep. 13552/5572 del 31/05/2010
Atto tra vivi - Compravendita
- TRASCRIZIONE del 11/02/2021 - reg. part. 2420 - reg. gen. 3034
Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia - rep. 420 del 01/02/2021
Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

10 Proceda l'esperto 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 5.000,00 mq, anche se di pertinenza dei fabbricati.

Lo scrivente in ragione del lotto individuato riporterà i riferimenti Edilizi come di seguito:

LOTTO A – CAPANNONE sito in Foggia (FG), alla via Cosmano, 30 – p.t.

Il capannone in questione fa parte un fabbricato di un piano fuori terra, realizzato con:

- Concessione Edilizia n. 18 del 21/02/1977;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 737/98 numero di registro 13496S85 del 22/05/1998;
- Permesso di Costruire n. 55 del 25/05/2004.

Per il predetto capannone non si è reperito il Certificato di Agibilità.

Come già riportato al p.to 4, lo scrivente non è riuscito a rintracciare presso l'ufficio tecnico del Comune di Foggia tutti i titoli abilitativi (unico reperito C.E. n. 18 del 21/02/1977) pertanto non si può affermare con certezza che lo stato di fatto corrisponda allo stato legittimato.

11 Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, 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 gli immobili siano stati costruiti prima del 01/09/1967, 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 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 presumibili 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 aumento 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 il capannone oggetto della presente perizia non è stato reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), e lo scrivente non ha proceduto a redigerlo in quanto sul posto si sono riscontrati elementi mancanti e/o danneggiati (vedi esempio finestre) che sostituiti avrebbero potuto inficiare sul certificato redatto annullandolo

LOTTO A – CAPANNONE sito in Foggia (FG), alla via Cosmano, 30 – p.t.

- a) Il capannone, sito nel Comune di Foggia (FG) alla Via G. Cosmano, 30 – 1^o piano terra, risulta regolarmente accatastato;
- b) Quanto rilevato in fase di sopralluogo NON è conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia ed allegata agli atti;
- c) Da quanto riscontrato agli atti acquisiti e presso il Comune di Foggia il fabbricato ove è ubicato l'immobile di proprietà della società esecutata risulta realizzato con:
 - Concessione Edilizia n. 18 del 21/02/1977;
 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 737/98 numero di registro 13496S85 del 22/05/1998;
 - Permesso di Costruire n. 55 del 25/05/2004.
- d) Lo scrivente non avendo reperito tutti i titoli abilitativi che lo hanno legittimato, non può affermare se il capannone staggito è conforme ai titoli abilitativi sopra riportati;
- e) Per quanto esposto in precedenza lo scrivente non può elencare quelli che sono gli eventuali abusi commessi ma in via cautelativa proprio per questa situazione si è adoperata una detrazione sulle correzioni del valore finale dell'immobile come riportato al p.to 4 (adeguamenti e correzioni della stima);
- f) L'immobile oggetto del presente rapporto di valutazione, non fa parte di edilizia convenzionata;

**12 Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-
quater della L. 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione di 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**

Secondo l'articolo 1-quater della legge 18/12/2008 n. 199, gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Nella fattispecie, l'immobile interessato non rientra in quanto previsto dall'art. 1-quater come sopra.



RIEPILOGO LOTTI DA PORRE IN VENDITA

LOTTO A – CAPANNONE sito in Foggia (FG), alla via Cosmano, 30 – p.t.

Tipologia del bene	Industriale
Sommara descrizione	Capannone al piano terra – pertinenza dello stesso area esterna
Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali	<ul style="list-style-type: none">- Capannone sito in Foggia (FG), alla G. Cosmano, 30 – p.t.;- Confina a nord con via Cosmano, a sud, ad est ed ad ovest con altre unità.- Lo stesso è censito in Catasto Fabbricati del comune di Foggia al foglio 124, p.lla 541, sub. 8, cat. D/7, rendita € 5.748,00.
Attuale proprietario	
Titolo di Possesso	<ul style="list-style-type: none">- Atto di compravendita rogato dal Notaio di Taranto Rocco il 31 maggio 2010, repertorio 13552/5572, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 giugno 2010 ai NN. 11847/8072
Eventuale stato di comproprietà	Nessuno
Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti	<ul style="list-style-type: none">- ISCRIZIONE del 10/07/2007 - reg. part. 3243 - reg. gen. 17587 Pubblico ufficiale Trombetta Aurelio - rep. 51135/18732 del 03/07/2007 Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario- TRASCRIZIONE del 01/06/2010 - reg. part. 8072 - reg. gen. 11847 Pubblico ufficiale Di Taranto Rocco - rep. 13552/5572 del 31/05/2010 Atto tra vivi - Compravendita- TRASCRIZIONE del 11/02/2021 - reg. part. 2420 - reg. gen. 3034 Pubblico ufficiale Tribunale di Foggia - rep. 420 del 01/02/2021 Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili
Stato di occupazione	Nella disponibilità della società esecutata
Regolarità edilizio-urbanistica	Non avendo reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Foggia tutti i titoli che hanno legittimato l'immobile lo scrivente non può assentire la regolarità urbanistica dello stesso.
Conformità catastale	NON Conforme
Abitabilità e agibilità	Immobile NON dotato di certificato di Abitabilità
Valore del bene a base d'asta - diritto e quota	<ul style="list-style-type: none">- Importo a base d'asta € 247.000,00 (salvo detrazioni riportate al p.to 4)- Diritto e quota di proprietà 100%

Manfredonia, 14/06/2023

L'Esperto
geom. Cornelia Mazzamurro





ALLEGATI

- documentazione fotografica
- catasto - ortofoto
- mappa
- visura catastale
- planimetria catastale
- rilievo stato di fatto
- ispezione ipotecaria
- prospetto Cresme

