

Studio tecnico  
per agr. Giovanni Paolo De Capua

RELAZIONE DI STIMA  
Procedura esecutiva n. 195/2022 R.G. Es.  
MAIOR SPV s.r.l.

Contro



Via Lussemburgo,12 - Foggia  
Tel. 0881. 637655 - 360. 622765  
decapua.giannipaolo@gmail.com - giannipaolodecapua@pec.it



### Premessa.

Nella procedura di cui alla presente perizia, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia ha nominato Esperto il sottoscritto per. agr. Giovanni Paolo De Capua. Effettuato giuramento telematico l'8.4.2023, verificato dal G.E. il 23.4.2023, il Giudice, ha posto all'Esperto i seguenti quesiti.

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

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

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

*1)- ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile);*

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

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



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 ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;

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



- 5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;
- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
- 7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando 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<sup>4</sup>, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 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 di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

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

*La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.*

### **L'atto di pignoramento immobiliare.**

Con atto del 17.5.2022 in favore di Maior Spv s.r.l. con sede in Conegliano, trascritto a Foggia il 30.6.2022 al n. 5163 R.P. si sottopone ad esecuzione forzata il seguente bene di proprietà della signora: ██████████ per l'intero di piena proprietà:



- abitazione in Lucera, via La Cava Alfonso, piano terra, 1°, 2° e S.1, censita al foglio 81, particella 2533 sub 19, categoria A/7, di vani 11,5;
- autorimessa in Lucera, via La Cava Alfonso, piano S.1, censita al foglio 81, particella 2533 sub 9, categoria C/6 di mq. 29.

### Le operazioni peritali.

Lo scrivente con raccomandata del 2.5.2023, ha invitato le parti a partecipare alle operazioni peritali fissate per il giorno 23.5.2023 con appuntamento presso l'abitazione oggetto di stima.

Il giorno del sopralluogo si è recato sui luoghi oggetto di procedura e ha trovato il sig. ██████████ coniuge della debitrice, che ha permesso l'accesso.

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

### Quesito n. 1.

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

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

A favore della debitrice l'immobile è pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Scrocco del 21.6.2005, Rep. 42659, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 28.6.2005 ai nn. 42659 R.G. e 3855 R.P. contro la ██████████ con sede in Lucera, P.IVA 03041170717.

### 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<sup>1</sup>) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

1) A favore della debitrice in separazione di beni, l'immobile è pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Scrocco del 21.6.2005, Rep. 42659, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 28.6.2005 ai nn. 42659 R.G. e 3855 R.P. contro la

2) A favore della [REDACTED], il terreno su cui è stato edificato il fabbricato, è pervenuto con atto a rogito del notaio Capaldo del 30.3.2001, Rep. 3885, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 7.5.2001 al n. 3823 R.G. e 3152 R.P. come foglio 81, p.lla 2533 (ex p.lla 2531 ex p.lle 1995 - 1997 - 2368, contro [REDACTED]).

Le p.lle 1995, 1197, 2368 con variazione per tipo mappale del 28.7.2004 n. FG0168805 sono variate nella p.lla 2533, passando all'urbano.

*Quesito n. 1/ter.*

*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);*

I dati catastali degli immobili corrispondono con quelli riportati 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;*

Dalla documentazione agli atti e dall'aggiornamento ipotecario effettuato, non emergono altre procedure esecutive trascritte.

*Quesito n. 1/quinqies.*

*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

La signora [REDACTED] ha contratto matrimonio in Lucera [REDACTED] in regime di separazione dei beni con [REDACTED].

### 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;*

Abitazione in Lucera, posta al piano terra, primo, secondo ed interrato con giardino esclusivo, con accesso da via Paolo La Cava n. 1/F;

Autorimessa in Lucera, posta al piano interrato con rampa d'accesso su via Paolo La Cava n. 1/E, censiti:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
81	2533	19	via A. la Cava p. t. 1-2-S.1	A/7	11,5	222	1.425,42
81	2533	9	via A. la Cava p. S.1	C/6	29	33	83,87

Confinante con via La Cava, con subalterno 20 e con subalterno 8.

L'abitazione posta al piano rialzato, riceve accesso da scalinata privata, che si affaccia su via La Cava;

il giardino è posto sul retro dell'appartamento.

L'autorimessa riceve accesso dalla rampa esclusiva con affaccio diretto sulla strada.

### 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 SOGEL, 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*

Si allegano elaborati con la individuazione del bene su aerofoto e rappresentazione p.lla catastale.

### 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 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;*

Il lotto è costituito da abitazione in villetta a schiera, posta al piano terra, primo, secondo ed interrato con giardino esclusivo, con accesso da via Paolo La Cava n. 1/F, dotata di giardino ad uso esclusivo;

Autorimessa in Lucera, posta al piano interrato con rampa d'accesso su via Paolo La Cava n. 1/E, censiti:

Il fabbricato realizzato nel 2004, costituito da villette a schiera con struttura in cemento armato e tamponature in mattoni forati, copertura a falde inclinate.

L'abitazione è composta:

-al piano terra da soggiorno, cucina, bagno, veranda e giardino; l'altezza interna è di 2.75;

-al primo piano si accede da scalinata interna ed è composto da due camere, bagno, disimpegno e due balconi; l'altezza interna è di 2.75;

-al secondo piano si accede tramite una botola, con scala interna pieghevole in metallo e c'è il sottotetto ad altezze variabili tra i 70 – 150 fino a 220 cm;

-l'interrato a cui si accede da scalinata interna e da una porta abusiva nell'autorimessa, è composto da una grande sala, da bagno e sgabuzzino. L'altezza utile è di 2.75 cm. Catastalmente dovrebbe essere una cantina, invece è adibito a tavernetta, dotata di angolo cucina. Diverse modifiche sono state apportate al locale per renderlo abitabile e confortevole.

I pavimenti al piano terra ed interrato, sono rivestiti con mattonelle in ceramica di buona fattura, mentre al primo piano i pavimenti sono rivestiti con listelli in legno, belli ed eleganti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le pareti della cucina e dei bagni sono rivestite con mattonelle in ceramica.



Nei bagni i sanitari sono di buona fattura.

Gli infissi esterni sono dotati vetrocamera, la porta di accesso è blindata.

Gli infissi interni sono in legno. Tutte le rifiniture sono buone.

L'abitazione è dotata di caldaia a metano e allacciata alla rete pubblica.

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

Il giardino si affaccia sul prospetto posteriore ed è recintato.

L'autorimessa è un ambiente unico, dotata di serranda metallica ad alzata elettrica.

Il pavimento è rivestito con mattonelle in ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate. Una porta non autorizzata permette l'accesso all'abitazione. Il locale è dotato di linea elettrica e presa d'acqua.

#### Quesito n. 4.

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

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

#### I valori.

In particolare:



Il fabbricato è ubicato in una zona periferica, scarsamente dotata di servizi e negozi.

Le offerte abitative ci sono e le trattazioni non mancano, il mercato di Lucera è in leggera ripresa. Le quotazioni in zona periferica con fabbricati realizzati con struttura antisismica, sono medie, la mancanza di servizi e la necessità di prendere l'auto per spostarsi, abbassa un po' i valori.

Appartamenti di questa tipologia sono valutati tra gli 850 €/mq. fino a 1.200 €/mq.

Nel nostro caso, l'abitazione è ben rifinita ed è dotata di giardino ma la zona periferica con pochi servizi e le irregolarità rispetto al progetto e le conseguenti difformità catastali, portano la valutazione ad un valore medio-basso, pertanto si stimerà € 900/mq.

Le autorimesse sono quotate tra i 500 e i 700 €/mq. La presenza della porta abusiva comporta un deprezzamento a 600 e/mq.

La superficie è distribuita in:

abitazione	mq.	%	mq. comm.
piano terra	71,3	1	71,3
piano primo	68,5	1	68,5
piano secondo	57	1/3	19
piano interrato	79	1/2	39,5
balconi	39,5	1/4	9,875
giardino	104,5	1/5 + 1/10	12,9
totale mq. Comm.			221,1

totali commerciali, 221 mq.

Il totale metri quadri commerciali di 221 moltiplicati per 900 €/mq. forniscono il valore totale di euro 198.967,00.

L'autorimessa ha la superficie commerciale di 33 mq. che moltiplicati per 600 €, fornisce il valore di € 19.800.

**L'intero della piena proprietà del lotto, corrisponde a 218.700,00 €.**

#### Quesito n. 4/bis.

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



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

abitazione	mq.	%	mq. comm.
piano terra	71,3	1	71,3
piano primo	68,5	1	68,5
piano secondo	57	1/3	19
piano interrato	79	1/2	39,5
balconi	39,5	1/4	9,875
giardino	104,5	1/5 + 1/10	12,9
totale mq. Comm.			221,1

Il giardino ai fini del calcolo della superficie commerciale si calcola ad 1/5 fino a 25 mq., l'eccedenza si calcola a 1/10.

Il piano interrato che doveva essere una cantina si sarebbe dovuto calcolare ad 1/3, ma la realizzazione della tavernetta avrebbe dovuto portare al calcolo ad 1/1, ma, essendo abusiva, la si è calcolata ad 1/2.

#### Quesito n. 5.

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

L'immobile appartiene a: [REDACTED] per l'intero (la signora è coniugata ma in regime di separazione dei beni).

Pertanto il valore dell'intero è stimato in € 218.700,00.

#### Quesito n. 6.

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

Abitazione in villino a schiera in Lucera, composta da piano terra, primo, secondo ed interrato con giardino esclusivo, con accesso da via Paolo La Cava n. 1/F;

Autorimessa in Lucera, posta al piano interrato con rampa d'accesso su via Paolo La Cava n. 1/E, censiti:



<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
81	2533	19	via A. la Cava p. t. 1-2-S.1	A/7	11,5	222	1.425,42
81	2533	9	via A. la Cava p. S.1	C/6	29	33	83,87

Confinante con via La Cava, con subalterno 20 e con subalterno 8.

La superficie utile è distribuita in:

piano terra	71,3
piano primo	68,5
piano secondo	57
piano interrato	79
balconi	39,5
giardino	104,5
autorimessa	33

**Prezzo base d'asta per la piena proprietà dell'intero è di € 218.700,00.**

#### Quesito n. 7.

*individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento,*

L'immobile è nel possesso della signora [REDACTED] che vi abita.

#### Quesito n. 8.

*accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale<sup>4</sup>, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico- artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

La planimetria catastale dell'abitazione è difforme dallo stato dei luoghi, a seguito di variazioni interne e rispetto al progetto autorizzato.

In particolare:



al piano interrato è stata aperta una porta che mette in comunicazione l'autorimessa all'abitazione.

Al piano interrato sono state apportate modifiche che hanno trasformato l'originaria cantina in tavernetta. Sono state abbassate delle volte portando le altezze da 3 mt a una parte a 2.75 e una parte a 2 mt.

Nella planimetria non sono riportate tre finestre.

Al piano terra ed al primo, sono state rilevate altezze utili a 2.75 mt. a fronte dei 3 mt. indicati in planimetria.

Nell'autorimessa è stata realizzata la porta interna che collega il locale all'abitazione.

La difformità planimetrica è sanabile previa regolarizzazione urbanistica (che potrebbe richiedere il ripristino dello stato dei luoghi), con un costo preventivabile in 5.000 € per la pratica di sanatoria e circa 10.000 nel caso dei lavori di ripristino. Nella valutazione è stata già considerata la difformità che ha inciso sul prezzo a mq.

### Quesito n. 9.

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

Sull'immobile, gravano:

- Ipoteca volontaria del 21.6.2005, iscritta il 28.6.2005 al n. 881 R.P. in favore di Banca Carime s.p.a. con sede in Cosenza C.F. 13336590156, per € 300.000 a garanzia di € 200.000.
- Ipoteca volontaria del 8.7.2010, iscritta il 20.7.2010 al n. 797 R.P. in favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. con sede in Milano C.F. 00715120150, per € 400.000 a garanzia di € 200.000.
- Ipoteca giudiziale del 14.7.2018, iscritta il 23.6.2020 al n. 330 R.P. in favore di IFIS NPL con sede in Venezia C.F. 04494710272, per € 100.000 a garanzia di € 58.611,59.
  
- Pignoramento del 17.5.2022, trascritto il 30.6.2022 al n. 5163 R.P. in favore di MAIOR SPV s.r.l. con sede in Conegliano.



### Quesito n. 10.

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

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di concessione edilizia [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

I lavori sono stati ultimati il 16.12.2004.

Il certificato di agibilità è stato richiesto il 21.2.2005, non è stato reperito il rilascio ma nell'atto di acquisto per notar Scrocco del 21.6.2005, rep. 42659, si riporta che l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso.

L'abitazione e l'autorimessa non sono conformi al progetto concesso.

La planimetria catastale dell'abitazione è difforme dallo stato dei luoghi.

### Quesito n. 11.

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

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

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

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

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della*





*concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

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

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

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

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

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

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

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. 3684 del 30.6.2000 a nome di [REDACTED], volturata l'1.10.2002 a favore di [REDACTED] con sede in Lucera.

I lavori sono stati ultimati il 16.12.2004.

Il certificato di agibilità è stato richiesto il 21.2.2005, non è stato reperito il rilascio ma nell'atto di acquisto per notar Scrocco del 21.6.2005, rep. 42659, si riporta che l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso.

L'abitazione e l'autorimessa non sono conformi al progetto concesso.



La planimetria catastale dell'abitazione è difforme dallo stato dei luoghi, a seguito di variazioni interne e rispetto al progetto autorizzato.

In particolare:

al piano interrato è stata aperta una porta che mette in comunicazione l'autorimessa all'abitazione.

Al piano interrato sono state apportate modifiche che hanno trasformato l'originaria cantina in tavernetta. Sono state abbassate delle volte portando le altezze da 3 mt a una parte a 2.75 e una parte a 2 mt.

Nella planimetria non sono riportate tre finestre.

Al piano terra ed al primo, sono state rilevate altezze utili a 2.75 mt. a fronte dei 3 mt. indicati.

Nell'autorimessa è stata realizzata la porta interna che collega il locale all'abitazione.

La difformità planimetrica è sanabile previa regolarizzazione urbanistica (che potrebbe richiedere il ripristino dello stato dei luoghi), con un costo preventivabile in 5.000 € per la pratica di sanatoria e circa 10.000 nel caso dei lavori di ripristino.

Nella valutazione è stata già considerata la difformità che ha inciso sul prezzo a mq.

### Quesito n. 12.

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

Il quesito non riguarda il lotto.



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

LOTTO UNICO:

Abitazione in villino a schiera in Lucera, composta da piano terra, primo, secondo ed interrato con giardino esclusivo, con accesso da via Paolo La Cava n. 1/F;

Autorimessa in Lucera, posta al piano interrato con rampa d'accesso su via Paolo La Cava n. 1/E, censiti:

<i>foglio</i>	<i>p.lla</i>	<i>sub</i>	<i>ubicazione</i>	<i>cat.</i>	<i>cons.</i>	<i>sup. cat.</i>	<i>Rend.</i>
81	2533	19	via A. la Cava p. t. 1-2-S.1	A/7	11,5	222	1.425,42
81	2533	9	via A. la Cava p. S.1	C/6	29	33	83,87

Confinante con via La Cava, con subalterno 20 e con subalterno 8.

***Prezzo base d'asta per la piena proprietà dell'intero è di € 218.700,00.***

A favore della debitrice in separazione di beni, l'immobile è pervenuto per acquisto con atto a rogito del notaio Scrocco del 21.6.2005, Rep. 42659, trascritto presso la Conservatoria di Lucera il 28.6.2005 ai nn. 42659 R.G. e 3855 R.P.

L'immobile è nel possesso della debitrice esecutata che vi abita.

### **Le autorizzazioni urbanistiche:**

- la costruzione del fabbricato è stata realizzata in virtù di concessione edilizia n. 3684 del 30.6.2000.

Il certificato di agibilità è stato richiesto il 21.2.2005, non è stato reperito il rilascio ma nell'atto di acquisto per notar Scrocco del 21.6.2005, rep. 42659, si riporta che l'agibilità si intende attestata per silenzio assenso.

### **Sull'immobile, gravano:**

- Ipoteca volontaria del 21.6.2005, iscritta il 28.6.2005 al n. 881 R.P. in favore di Banca Carime s.p.a. con sede in Cosenza C.F. 13336590156, per € 300.000 a garanzia di € 200.000.

- Ipoteca volontaria del 8.7.2010, iscritta il 20.7.2010 al n. 797 R.P. in favore di Banca Popolare di Milano soc. coop. con sede in Milano C.F. 00715120150, per € 400.000 a garanzia di € 200.000.



- Ipoteca giudiziale del 14.7.2018, iscritta il 23.6.2020 al n. 330 R.P. in favore di IFIS NPL con sede in Venezia C.F. 04494710272, per € 100.000 a garanzia di € 58.611,59.

- Pignoramento del 17.5.2022, trascritto il 30.6.2022 al n. 5163 R.P. in favore di MAIOR SPV s.r.l. con sede in Conegliano.

***Prezzo base d'asta per la piena proprietà dell'intero è di € 218.700,00.***

Tanto il sottoscritto rappresenta in evasione dell'incarico conferitogli manifestando la propria disponibilità a fornire eventuali integrazioni o chiarimenti.

Foggia 18.8.2023

L'ESPERTO  
(*per. agr. Giovanni Paolo De Capua*)

