

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 533/2017 R. G. ES.

G. E. DOTT. MICHELE PALAGANO

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO

VOLPE GIUSEPPE + 1

RELAZIONE TECNICA

Il Tecnico

Dott. Agr. D'Emilio Francesco Paolo



PREMESSA

Il sottoscritto dottore agronomo Francesco Paolo D'Emilio, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia al n. 391, con provvedimento del 7/6/2019 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dottor Michele Palagano, quale esperto nel provvedimento esecutivo indicato a margine. All'udienza del 24/09/2019, dopo avere accettato l'incarico ed avere prestato il giuramento di rito, venivo invitato, dopo l'esame degli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, a rispondere, tramite la stesura di elaborato peritale, ai seguenti quesiti.

"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 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 rilievi per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹), e dando atto delle eventuali variazioni 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'immobile²;*

¹ In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale, l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ricevere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale

² In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritale, relazionando al G.E.



- 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 matrimoniali, riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
- 2) *alla 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 staggito;*
- 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 di 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 beni³ in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del*

³ L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e



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 maggiore 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.

verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche fornendo – al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni – la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.



2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;
- 9) all'accertamento dell'esistenza 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 ed 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'attesto 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 risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

⁴ Indichi, in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso e in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.



- 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 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 ad 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 per la vendita.*

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensioni 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene posto a base d'asta, precisandone diritto e quota.

La procedura esecutiva in oggetto e la relazione tecnica riguardano il pignoramento dell'abitazione di tipo popolare (A/4) ubicata nel Comune di San Severo (Fg) alla Via Matteo Colucci, già via Legnano, n. 91, piano 2 - 3, censita al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 10007, sub. 4, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 64, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 58, rendita euro 299,55. Il bene pignorato appartiene per la quota di 1/2 a Volpe Giuseppe (C.F. VLPGPP84P09I158X), e per 1/2 a Calzolaio Nicoletta (C.F. CLZNLT84B52E716P).



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- **24/09/2019.** Udienza d'incarico e giuramento.
- **29/10/2019.** Invio di raccomandata 1 ai debitori esecutati, indicando nel giorno 20/11/2019 la data di inizio delle operazioni peritali.
- **19/11/2019.** Invio di nuova raccomandata 1 ai debitori esecutati, indicando nel giorno 04/12/2019 la data di inizio delle operazioni peritali.
- **07/01/2020.** Invio di nuova raccomandata 1 ai debitori esecutati, indicando nel giorno 17/01/2020 la data di inizio delle operazioni peritali.
- **12/11/2019.** Agenzia delle Entrate di Foggia, Servizi Catastali, per richiedere visura storica, estratto del foglio di mappa e planimetria dell'immobile staggito.
- **06/11/2019.** Inoltrata richiesta telematica all'Ufficio SUE di San Severo per acquisire copia dei provvedimenti autorizzativi del Comune relativi alla realizzazione dell'immobile.
- **17/01/2020.** Sopralluogo dell'immobile staggito, alla presenza del debitore esecutato
- **30/01/2020.** Ufficio SUE di San Severo: ritiro copia dei provvedimenti autorizzativi del Comune relativi alla realizzazione dell'immobile.

INTRODUZIONE

Il sottoscritto esperto dava inizio alle operazioni peritali il 17/01/2020, dopo avere inviato ai debitori esecutati tre raccomandate 1, presso l'immobile pignorato. In tale occasione ed alla presenza di Volpe Giuseppe, ho eseguito rilievi metrici, successivamente rappresentati in rilievo metrico digitale con programma Autocad, ho annotato le caratteristiche delle finiture e degli impianti dell'immobile, effettuando numerosi rilievi fotografici.

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 nei venti anni anteriori alla trascrizione*



del pignoramento) segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione presente nel fascicolo del procedimento esecutivo in esame depositato presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, ritiene che essa, ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., sia completa.

Proceda l'esperto:

- 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 rilievi 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 che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.*

A tutto il 20/11/2017, data della trascrizione dell'atto di pignoramento, R.G. n. 23729, R.P. n. 17686, l'immobile pignorato (abitazione ubicata nel Comune di San Severo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 31, particella 10007, sub. 4), è di proprietà dei debitori eseguiti per la quota di 1/2 ciascuno. Ad essi è pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio De Benedittis Giacinto di San Severo del 21/12/2006, trascritto il 3/01/2007 ai numeri 207/150, da Mazzocco Roberto, nato a San Severo il 27/01/1964 e Armiento Michelina, nata a San Severo il 13/09/1966, coniugi in regime di comunione legale dei beni. Ad essi detto immobile era pervenuto da Riccardi Orlando, nato a San Severo il 16/9/1967, in virtù di atto di compravendita del notaio La Monaca Emma di San Severo del 19/12/2001, trascritto a Foggia il 20/12/2001 ai numeri 24822/18567. A Riccardi Orlando l'immobile, originariamente costituito da una abitazione rurale (A6) al piano terra ed un lastrico solare (L) al 1° piano, identificati in catasto con il foglio 31, particelle 5142, sub 1 e sub. 2, pervenne con atto di compravendita del 24/5/2001 del notaio La Monaca Emma di San Severo, repertorio n. 56043, trascritto il 24/5/2001 ai numeri 10533/8016, da



De Vito Michele, nato a San Severo l'11/11/1942, da De Vito Rosaria, nata a San Severo il 12/7/1948 e De Vito Antonio Leopoldo, nato a San Severo il 22/10/1957, per la quota di 1/3 ciascuno. Ad essi l'abitazione, identificata con la particella 5142, era pervenuta in parte – unitamente alla signora Spadaccino Soccorsa – in virtù di denuncia di successione, denuncia 90 volume 178, presentata all'Ufficio Registro di San Severo, trascritta il 28.08.1990, ai numeri 16439/285509, apertasi il 23/10/1988, in morte di De Vito Giuseppe, nato a San Severo il 19/3/1919, ed in parte per successione alla loro madre, Spadaccino Soccorsa, nata a San Severo il 22/11/1921, apertasi il 27/12/1999, denuncia 118, volume 189, presentata presso l'Ufficio del Registro di San Severo il 01/02/2000, trascritta il 16/5/2003 ai numeri 11880/9159.

- 2) *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.*

I dati identificativi catastali dell'immobile riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione coincidono con quelli attuali, salvo il nome della strada nella quale è ubicata l'immobile staggito, indicata in via Legnano sia nelle visure catastali, che nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione; essa è attualmente denominata Via Matteo Colucci. Per il resto, i dati soggettivi indicati nell'atto di pignoramento riquadro soggetti corrispondono, i dati anagrafici del debitore sono corretti e la nota di trascrizione individua con esattezza il debitore e la sua parte di proprietà.

- 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.*

Non risultano gravare altre procedure esecutive sull'immobile staggito.



- 1) *quinqües - 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 matrimoniali, riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*

I debitori esecutati, Volpe Giuseppe, nato a San Severo il 09/09/1984, e Calzolaio Nicoletta, nata a Lucera il 12/02/1984, hanno contratto matrimonio il giorno 26/12/2009, come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (anno 2009, parte II, serie A, numero 215, Ufficio 1), allegato, scegliendo il regime della separazione dei beni

Proceda l'esperto:

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

L'immobile staggito, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo al foglio 31, particella 10007, sub. 4, è una abitazione di tipo popolare (categoria A/4), distribuita su due livelli (piano 2-3), di classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 64, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 58, rendita euro 299,55. Essa è situata alla via Matteo Colucci (già via Legnano) n. 91; confina con via Matteo Colucci, e con altre due unità immobiliari.

- 1) *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 staggito.*



L'elaborato grafico recante la sovrapposizione delle ortofoto con la mappa catastale della particella 10007, al foglio 31 del Comune di San Severo, è contenuto negli allegati; esso è stato reperito nella consultazione cartografica dello Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia.

- 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 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 di 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, identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Severo, provincia di Foggia, al Foglio n. 31, Particella n. 10007 e Sub. n. 4 - appartamento al piano secondo e terzo - è situato nel Comune di San Severo, provincia di Foggia, alla via Matteo Colucci (già via Legnano), n. 91, zona residenziale centrale del paese.

Il fabbricato cui insiste l'immobile, è un edificio a quattro livelli fuori terra, situato in zona centrale del paese in una traversa che congiunge la principale arteria denominata "Viale due Giugno" e la strada denominata "Via Fortore", la quale immette verso Piazza Cavallotti, una delle principali piazze di San Severo. L'edificio dista circa 150 m dalla scuola "Direzione Didattica Statale 1° Circolo", circa 200 m dalla "Villa Comunale" e circa 400m dalla "Via Togliatti" ove ha luogo il mercato rionale settimanale.

L'edificio presenta una struttura portante in calcestruzzo armato e si trova, ai lati, «incastrato» in un complesso di altri edifici aventi le stesse caratteristiche ed elevazione dal piano stradale.

Il prospetto principale dell'edificio si presenta esternamente in ottime condizioni grazie ai materiali utilizzati: la superficie verticale appartenente al piano terra, fino al marcapiano in calcestruzzo del piano primo, è rivestita con piastrelle di ceramica chiaro dim. 30x50 cm; nei restanti livelli, piano primo, secondo e terzo,



le superfici verticali sono rivestite con mattoncino facciavista color mattone, delimitati da due fasce verticali rivestite con piastrelle di ceramica chiaro dim. 30x50 cm.

L'ingresso condominiale, esposto ed orientato a Nord-Ovest, si ha attraverso il portone d'ingresso, in acciaio e vetro, sul prospetto principale cui è riferito, di fianco in alto a destra, il civico n. 91; sempre di fianco a destra del portone di ingresso è presente un impianto citofonico con pulsantiera ed una cassetta per la posta in alluminio color verde.

All'appartamento si arriva percorrendo due rampe di scale condominiali, le quali dall'ingresso del portone portano prima al pianerottolo del piano primo e poi, al pianerottolo del piano secondo seguendo la rampa a forma di "elle" con svolta a sinistra. Le pareti dell'ingresso e delle scale condominiali sono intonacate e tinteggiate con effetto tamponato di color pesca chiaro; pedate, alzate e rivestimenti laterali delle rampe sono in pietra di marmo colore chiaro.

Dopo aver percorso le due rampe di scale, una porta-finestra a battente in PVC color bianco, doppio vetro trasparente con maniglia in plastica colore bianco, separa l'ultima parte di rampa con il pianerottolo del secondo piano.

Il pianerottolo, oltre a dare accesso all'appartamento in oggetto, presenta una finestra che affaccia su un cavedio che serve per l'illuminazione naturale.

L'accesso all'appartamento è dato da una porta blindata con controtelaio e telaio in lamiera d'acciaio zincato e verniciato color marrone scuro, anta in lamiera d'acciaio con pannelli di rivestimento in legno color ciliegio, liscio impiallacciato, corredato di spioncino, manigliera costituita da pomolo esterno e maniglia interna in alluminio bronzato.

L'appartamento è distribuito su due livelli: piano secondo (altezza cm 280) e piano terzo (sottotetto - altezza media 225 cm) comunicanti attraverso una rampa di scale.

Raggiunto quindi il **piano secondo**, la porta blindata dell'immobile dà accesso ad uno spazio denominato "Disimpegno", visibile sulle planimetrie allegate, avente superficie di oltre 6 m², il quale distribuisce accesso alla zona notte formata da un "Letto singolo" di superficie oltre 10 m², un "Letto matrimoniale" di



superficie di circa 16 m² e un "WC" di oltre 5 m²; e dà accesso alla zona giorno mediante la rampa di scale che porta al livello superiore, piano terzo - sottotetto.

La rampa di scale presenta forma di "elle" con svolta a sinistra e pedata, alzata e rivestimento laterale sono in pietra di marmo colore chiaro, in continuità con quanto già presente nella scalinata condominiale.

Raggiunto il **piano terzo**, sottotetto, il grande "Soggiorno" di oltre 21 m², con lato destro adibito a cucina, permette l'accesso al "WC" avente superficie di 4 m² cui è attiguo il "Ripostiglio" di oltre 2 m² e l'accesso al "Terrazzo" esterno avente superficie di 13 m².

La pavimentazione che insiste su buona parte dell'immobile, è in gres porcellanato color pesca dim 33x33 cm montato, messo in opera, «a vela»; il "WC" del piano secondo, presenta un pavimento in gres color rosso con venature scure, dim. 33x33 cm, anch'esso montato «a vela»; il "WC" del piano terzo, presenta un pavimento in ceramica color pesca dim. 20x20 cm.

Tutte le pareti del piano secondo sono rivestite di intonaco effetto «veneziano» e tinteggiate di color pesca chiaro, mentre i soffitti sono rivestiti di intonaco tipo liscio tinteggiati di color pesca chiaro.

Le pareti del piano terzo sono parzialmente rivestite in carta da parati color pesca con motivi floreali in rilievo colore su colore, le pareti prospicienti il cavedio sono parzialmente rivestite in falsi mattoncini facciavista di colore bianco fino ad una altezza di circa 90 cm, alcune parti delle pareti sono intonacate con intonaco tipo liscio tinteggiato color bianco. Le pareti in continuità con la scala, così come il muretto di protezione alla scala, sono rivestite con intonaco effetto «veneziano» e tinteggiate di color pesca chiaro, mentre tutti i soffitti sono rivestiti di intonaco tipo liscio tinteggiati di color bianco.

Le pareti del *Soggiorno*, dove insiste la Cucina, sono rivestite in piastrelle di ceramica lucida color beige dim. 12x12 cm con fuga ampia colore bianca, fino ad una altezza di 210 cm, montate «a vela» sulla parete destra del Soggiorno e montate «a filo» sulla parte destra della parete ove c'è l'infisso che dà accesso al terrazzo.

Il *bagno WC* del piano secondo, fornito di sanitari in ceramica bianca comprendente lavello, vaso, bidet e vasca, presenta un rivestimento, su tutte e



quattro le pareti, composto da una fila bassa in piastrelle di ceramica lucida color rosso scuro dim. 20x60 cm, tre file in piastrelle di ceramica lucida color pesca chiaro dim. 20x60 cm delimitate inferiormente da una fila grecata di altezza circa 3 cm e, superiormente, da piastrelle in ceramica maiolicata decorazione floreale delle dim. 20x10 cm per una altezza totale di circa 2,50 m.

Il bagno WC del piano terzo, fornito di sanitari in ceramica bianca comprendente lavello, vaso e bidet, presenta un rivestimento, su tutte e quattro le pareti, composto da due file basse in piastrelle di ceramica color pesca dim. 20x20 cm e da piastrelle, fino a tutt'altezza, di ceramica color pesca chiaro dim. 20x20 cm.

Gli infissi interni sono così distribuiti: tipologia «a battente» in MDF tamburato color tipo ciliegio con rifiniture delle maniglie in alluminio anodizzato color oro installate nelle aperture di accesso al "WC" (sia secondo piano che terzo piano), accesso al "Letto matrimoniale" e accesso al "Ripostiglio", mentre tipologia «a scrigno» in MDF tamburato color tipo ciliegio con rifiniture in alluminio anodizzato color oro installata nella apertura di accesso al "Letto singolo".

Gli infissi esterni sono in PVC color bianco doppio vetro trasparente con tapparelle in plastica colore marrone; nei bagni il vetro trasparente viene sostituito dal vetro satinato.

L'infisso esterno del *Letto matrimoniale* dà accesso ad un balcone avente superficie oltre 3 m², con ringhiera in ferro verniciata colore marrone scuro, altezza 90 cm, che affaccia sul prospetto principale.

L'infisso esterno del *Soggiorno* sostituisce le persiane in PVC color bianco in luogo delle tapparelle e fa da accesso al terrazzo.

Il terrazzo esterno, avente una superficie di 13 m², presenta una pavimentazione prevalentemente in mattonelle in cotto per esterni dim. 33x33 cm, con fantasia ed intarsio a forme geometriche.

Il terrazzo è fiancheggiato dalle travi sostenenti il tetto e dalle murature laterali intonacate e tinteggiate di color pesca. Le travi sono ricoperte all'estradosso da coppi in cotto colore rosso. La parete esterna contenente la porta-finestra è rivestita in mattoncini facciavista color mattone. La ringhiera che protegge il



terrazzo è realizzata in ferro, verniciata color marrone scuro, altezza 90 cm, la quale affaccia sul prospetto principale.

L'immobile è dotato di un impianto elettrico in buone condizioni, del tipo sottotraccia a muro sia per l'illuminazione artificiale che per punti prese ed interruttori.

Il contatore elettrico è installato internamente il fabbricato, posizionato nell'ingresso della zona condominiale mentre il quadro elettrico, a norma, è posizionato subito dopo la porta blindata sulla parete sinistra.

L'immobile oltre a disporre di un impianto citofonico, antenna TV e telefonia fissa, dispone anche di un impianto di allarme completo di rivelatori volumetrici e perimetrali installati nelle zone interne dell'appartamento e con segnalatore acustico e visivo installato sul balcone del piano secondo.

L'immobile è dotato di un condizionatore per l'impianto di condizionamento per il raffreddamento dell'aria, costituito da una unità interna tipo "split" a muro nel locale "Soggiorno" della zona giorno ed una unità esterna, a cui è collegata quella interna, installata nell'attiguo cavedio.

L'immobile è dotato, per l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitari, di una caldaia a condensazione, ditta «Caldariello», posizionata al piano terzo nella zona denominata "Soggiorno" immediatamente a sinistra della porta-finestra; la caldaia trasferisce acqua calda ai termosifoni con elementi radianti in ghisa presenti in tutte le camere dell'immobile.

L'immobile in generale presenta un buon grado di illuminazione naturale, tuttavia le pareti rivestite di intonaco e tinteggiate sono, in generale, in non buone condizioni e, quindi, necessitano di un intervento generale di ripristino condizioni originarie.

Di particolare importanza e pregio l'installazione di faretti verticali a muro che fungono da illuminazione artificiale ai gradini della scala interna, i quali guidano l'utente nell'ascesa dal secondo al terzo piano e vice-versa.

L'impianto idrico-fognario è in buone condizioni.

L'impianto elettrico, l'impianto citofonico, antenna TV, telefonia fissa e impianto di allarme sono in buone condizioni.



- 4) *Proceda l'esperto 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.*

La presente procedura ha per oggetto anche la determinazione del più probabile valore di mercato della proprietà del bene pignorato, per la cui determinazione il sottoscritto è ricorso al metodo della stima "sintetico-comparativa", applicando il più probabile valore unitario di mercato alla superficie commerciale del bene.

Questa è stata determinata ragguagliando, con opportuni coefficienti di omogeneizzazione, la superficie lorda misurata tramite rilievo metrico diretto durante il sopralluogo, rappresentata nelle planimetrie allegate grazie al programma cad vettoriale. Essa è pari, nel nostro caso, a **90,08 mq, in c.t. 90,00 mq.**

Il più probabile valore unitario si basa sul raffronto dei prezzi di mercato di beni simili per caratteristiche, consistenza, ubicazione, ecc, rilevati, quando possibile, sia da agenzie immobiliari locali che dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate; la fonte di rilevazione di quest'ultima è rappresentata da agenti immobiliari, da stime interne, da atti di compravendita ed offerte pubblicitarie, ecc. In questo modo, la reale consistenza metrica del bene viene collegata ad un valore unitario scaturito da una complessa indagine messa a punto da un modello statistico frutto delle analisi dell'Agenzia medesima. Quindi, la ricerca dei valori di scambio per entrambi i tipi di dati ha riguardato beni il più possibile simili a quello staggito, ovvero:

abitazione di tipo popolare (A/4) ubicata nel Comune di San Severo(Fg) alla Via Matteo Colucci, già via Legnano, n. 91, piano 2 - 3, censita al N.C.E.U. del



Comune di San Severo al foglio 31, particella 10007, sub. 4, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 4, superficie catastale totale mq 64, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 58, rendita euro 299,55.

Sul sito web di due agenzie immobiliari di San Severo sono stati individuati gli annunci di vendita relativi a due immobili uso abitazione ubicati in via Goito e via Risorgimento rispettivamente, zone limitrofe a quella del bene staggito (Via Legnano), simili a questo per tipologia ed epoca di costruzione, proposti in vendita con un valore unitario di mercato di 1.200,00 €/mq. Ne deriva il seguente valore di mercato del lotto unico:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO UNITARIO (€/mq)	TOTALE (€)
ABITAZIONE	90,00	1.200,00	108.000,00
VALORE LOTTO			108.000,00

I dati dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) suggeriscono che il valore di mercato in €/mq per immobili ad uso abitazione nel Comune di San Severo, in livello di conservazione normale e in zona di ubicazione limitrofa a quella dell'immobile oggetto di stima (Codice di zona C5 – Microzona catastale n.: 0; fascia/zona: semicentrale: Via Di Vittorio, Corso Amedeo d'Aosta, Via Duca D'Aosta, Via Sicilia; periodo di rilevazione 1° semestre 2019) oscilla tra un valore minimo di 800,00 € ed un valore massimo di 900,00 € al mq di superficie lorda. Il sottoscritto ha adottato per l'immobile ad uso abitazione pignorato il valore di mercato unitario massimo, ritenendo che esso rispecchi il reale stato di rifinitura e conservazione. Ne scaturisce il seguente **valore O.M.I.:**

TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO UNITARIO (€/mq)	TOTALE (€)
ABITAZIONE	90,00	900,00	81.000,00
VALORE LOTTO			81.000,00



Riepilogando:

Valore di mercato, per stima sintetica, della Agenzia Immobiliare:

€ 108.000,00

Valore di mercato in base ai dati O.M.I.:

€ 81.000,00

Il calcolo della media aritmetica dei due valori, origina:

VALOR CAPITALE MEDIO: (€ 108.000,00 + € 81.000,00)/2 = **94.500,00 €**

Il valore individuato è a volte rielaborato in funzione di particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche (ubicazione, condizioni generali, età, livello di conservazione/manutenzione, regolarità amministrativa/catastale, presenza o meno di vincoli, ecc.) che possono determinare scostamenti dal valore di mercato "medio" individuato. Nel caso in oggetto, la scelta è caduta sui seguenti coefficienti di adeguamento:

-buono stato di manutenzione.....1,00
 -assenza di garanzia per vizi 0,95
 -regolarizzazione amministrativa/catastale..... 0,90
 Coefficiente correttivo medio0,95,

che sintetizza il contributo delle caratteristiche del bene pignorato al suo valore.

Il più probabile valore di mercato è dato dalla seguente formula:

V di stima (€) = V TOTALE (€) x coefficiente correttivo. Ne deriva:

TIPOLOGIA	VALORE DI MERCATO TOTALE (€)	COEFFICIENTE CORRETTIVO	TOTALE (€)
ABITAZIONE	94.500,00	0,95	89.775,00
VALORE DEL LOTTO			89.775,00

valido per la determinazione del **prezzo a base d'asta.**



- 4) bis - Proceda l'esperto 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.

Per il calcolo della superficie lorda vendibile (o commerciale) ci si è attenuti alle indicazioni contenute nell'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, con le quali l'Agenzia delle Entrate codifica i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari, al fine di uniformarne il mercato. Secondo tali direttive, la Superficie Commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali, con i muri interni e perimetrali computati in maniera differente (La superficie coperta viene misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali. I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero e sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di 25 cm). Nella tabella seguente sono evidenziate anche la superficie netta e lorda rispettivamente.

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE [mq]			Coefficiente per Superficie Omogeneizzata
		NETTA	LORDA	COMMERCIALE	
P 2	Disimpegno	6,30	5	8,20	1
	Letto Singolo	10,10	1	12,00	1
	Letto Matrimoniale	15,90	1	18,00	1
	WC	5,30	1	7,10	1
	Balcone	3,60	1	1,08	0,3
P 3	Soggiorno	21,60	0,3	30,00	1
	WC	4,00	1	5,10	1
	R	2,50	1	3,50	1
	Terrazzo	13,00	1	5,10	0,3
TOTALE		82,30	104,50	90,08	



5) *Proceda l'esperto 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 maggiore 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 pignorato appartiene, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 a Volpe Giuseppe, nato a San Severo il 09/09/1984 e per la quota di 1/2 a Calzolaio Nicoletta, nata a Lucera il 12/02/1984, e non è comodamente divisibile in natura, motivi per i quali non si ravvisa la necessità di individuarne quote, ma di procedere alla costituzione di un lotto unico.

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.*

LOTTO UNICO.

Piena proprietà di un locale ad uso abitazione ubicato in San Severo, sito al secondo e terzo piano di uno stabile di complessivi quattro piani fuori terra, di 90,00 mq commerciali, confina con scala di accesso, con via Legnano e con altra unità immobiliare al piano secondo; con cavedio, via Legnano ed altra unità immobiliare al piano terzo. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di San Severo al foglio 31, particella 10007, sub. 4, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 64, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq 58, rendita euro 299,55.

In base alla stima rinveniente dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto perito indica:

Prezzo di vendita a base d'asta = € 89.775,00
(euro ottantanovemilasettecentosettantacinque/00).

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.

L'immobile staggito, al momento del sopralluogo del 16/12/2019, era occupato da Volpe Giuseppe, uno dei due debitori esecutati, che ne ha consentito l'accesso.

- 8) *Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁵, 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, ecc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.*

Le indagini compiute dal sottoscritto non hanno fatto emergere vincoli di carattere storico-artistico, asservimenti urbanistici, sequestri o altre trascrizioni, opponibili all'acquirente.

Inoltre, non è stato possibile reperire eventuali spese condominiali insolute.

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

⁵Indichi, in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso e in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.



Esaminando i documenti allegati al fascicolo, con riferimento al ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Foggia il 03/01/2007 ai nn. 208/28, con atto del notaio De Benedittis Giacinto di San Severo del 21/12/2006, rep. 52/30, per un montante ipotecario di euro 260.000,00, una sorte di euro 130.000,00 ed una durata di anni 25, contro Volpe Giuseppe, nato a San Severo il 09/09/1984, e Calzolaio Nicoletta, nata a Lucera il 12/02/1984, ed a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a con sede in Siena, codice fiscale 00884060526.

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 20/11/2017 ai nn. 23729/17686 emesso dal Tribunale di Foggia il 05/10/2017, rep. N. 6975, contro Volpe Giuseppe, nato a San Severo il 09/09/1984, e Calzolaio Nicoletta, nata a Lucera il 12/09/1984, ed a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena – codice fiscale 00884060526.

- 10) *Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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.*

Il bene immobile in oggetto è stato realizzato con regolarità edilizia ed urbanistica; la sua autorizzazione di abitabilità è stata rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di San Severo il 13/12/2001.

- 11) *Proceda l'esperto 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'attesto 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.*



L'immobile staggito è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, che il sottoscritto ha fatto elaborare da un tecnico certificatore abilitato e che si riporta negli allegati. Dalla diagnosi energetica dell'abitazione eseguita in San Severo (foglio 31, particella 10007, sub 4) è scaturito un Attestato di Prestazione Energetica di Classe Energetica G, con indice di Prestazione Energetica Globale non rinnovabile pari a 344,7 kWh/mqanno.

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

a) accertare se essi risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti.

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato.

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.

I sopralluoghi effettuati indicano che esiste una piena corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi.

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.

La Licenza di Costruzione n. 70 è stata rilasciata in data 15/05/2001 dal Sindaco del Comune di San Severo. In data 04/12/2001 è stata concessa variante alla predetta Licenza.



- 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.*

L'immobile pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

- 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 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.*

Il sopralluogo del 17/01/2020 e la contemporanea indagine visiva dei luoghi hanno evidenziato che la planimetria del bene, ottenuta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Foggia il 12/11/2019, non corrisponde a quanto riscontrato *de visu*. In particolare, al secondo piano e al terzo piano sono presenti infissi ed esterni adiacenti al cavedio dell'edificio. Al terzo piano, inoltre, è stata realizzata una piccola muratura atta a separare, con il relativo infisso, il locale "WC" dal ripostiglio, il tutto come evidenziato nel rilievo dell'immobile (scala 1:100) elaborato dal sottoscritto ed allegato alla presente relazione. Lo scrivente, in data 16/01/2020, ha inoltrato richiesta di parere all'ufficio tecnico del Comune di San Severo circa la regolarità edilizia, l'eventuale sanabilità ed il calcolo degli oneri concessori di questo manufatto, ma l'istanza finora è rimasta inevasa. Tali difformità sembrano sanabili; a mio parere esse necessitano sia di pratica di variazione catastale con aggiornamento della planimetria (costo presumibile pari a € 300,00 comprensivo di diritti), che edilizia al S.U.E di Apricena per la presentazione da parte di tecnico abilitato di C.I.L.A. in sanatoria (costo



presumibile di € 1.600,00, comprensivo di diritti e sanzione pecuniaria per mancata comunicazione nei termini).

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensioni 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-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene posto a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Il quadro riepilogativo richiesto è riportato negli allegati.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ascoli Satriano, 31 gennaio 2020

Il Tecnico
Dott. Agr. D'Emilio Francesco Paolo

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di sopralluogo;
2. visura catastale storica;
3. planimetria catastale;
4. rilievo dei luoghi con difformità;
5. sovrapposizione ortofoto con estratto del foglio di mappa;
6. estratto dell'atto di matrimonio;
7. Attestazione di Prestazione Energetica;
8. documentazione fotografica;
9. quadro riepilogativo.

