TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Claudio CARUSO

R.G.Es. n. 229/2019

S [redacted]

c/

Sig.ra Maria Teresa Steriti

Sig. Antonio Cannarozzi

RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE
ALLEGATO I : Tabella riassuntiva
ALLEGATO II: Nomina, Giuramento, Ricevuta di trasmissione
ALLEGATO III: Visura Planimetrica, Sovrapposizione Catasto-Ortofoto, Documentazione urbanistica
ALLEGATO IV: Rilievo Planimetrico
ALLEGATO V: Documentazione Fotografica
ALLEGATO VI: Quotazione OMI

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13.11.1984, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia, sezione A n. 2969, con domicilio professionale in Foggia, alla Via R. Ruffilli 3, veniva nominato in data 05.05.2022 Esperto Estimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia, dalla Dott.ssa Valentina PATTI.

In data 01.06.2022, prestato il giuramento di rito, venivano assegnati allo scrivente i seguenti quesiti:

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

1. al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del 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;

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

   1ter. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e 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;

   1quater. 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;

   1quinquies. 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;

   2bis. 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;

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

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 (3) in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vicoli 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;

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

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

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

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

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

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

10. alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

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 necessario. In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:
    - accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;
    - 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;
    - 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;
    - 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;
    - 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;
    - per 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.

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

La presente relazione tecnica con allegati viene rilasciata a restituzione dell'incarico affidato ed a ultimazione dell'attività svolta.

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

INDAGINI PRESSO PUBBLICI UFFICI ED OPERAZIONI PERITALI

Analizzati gli atti di causa, lo scrivente ingegnere provvedeva al reperimento della seguente documentazione presso l'Agenzia del Territorio - Servizi catastali - Ufficio Prov. le di Foggia:

- *Visura storica dell'immobile;*
- *Planimetria catastale.*

In data 19.10.2022 si procedeva con l'invio della convocazione per l'inizio delle operazioni peritali per la data del 03.11.2022, una regolare ispezione dell' immobile oggetto dell'esecuzione, di cui veniva prodotto adeguato rilievo planimetrico e fotografico, parte integrante del presente elaborato.

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

LOTTO I

" Unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economica posta al piano T-2-3 di un fabbricato urbano sito in Sannicandro Garganico (FG) Via Papini n. CN identificata al N.C.E.U. Foglio 53 part. 1812 sub. 16, Categoria A/3, Classe 4, vani 7,5, R.C. euro 360,23.
Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano Terra di un fabbricato urbano sito in Sannicandro Garganico (FG), Via Papini n. CN identificata al N.C.E.U. Foglio 53 part. 1812 sub. 6, Categoria C/6, Classe 2, cons. 32 mq, R.C. euro 85,94." in ditta alla [redacted] per la quota di ½ ciascuno.

LOTTO II

"Terreno sito in Sannicandro Garganico (FG), Contrada Pilarossa, identificato al N.C.E.U. Foglio 26 part. 633, 8 are 45 centiare" in ditta alla sig.ra [redacted] per la quota di 1/1.

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

LOTTO I

"Unità immobiliare ad uso civile abitazione di tipo economica posta al piano T-2-3 di un fabbricato urbano sito in Sannicandro Garganico (FG), Via Papini n. CN identificata al N.C.E.U. Foglio 53 part. 1812 sub. 16, Categoria A/3, Classe 4, vani 7,5, R.C. euro 360,23.
Unità immobiliare ad uso autorimessa posta al piano Terra di un fabbricato urbano sito in Sannicandro Garganico (FG), Via Papini n. CN identificata al N.C.E.U. Foglio 53 part. 1812 sub. 6, Categoria C/6, Classe 2, cons. 32 mq, R.C. euro 85,94" in ditta alla sig.ra [redacted] per la quota di ½ ciascuno.

Le unità immobiliari di cui al lotto I fanno parte di un fabbricato la cui costruzione risale agli anni 2000 e trova accesso diretto dalla strada pubblica di Via G. Papini, in Sannicandro Garganico (FG).
Il bene staggito si presenta in un buono stato di manutenzione, esposto principalmente sul lato Sud con un'apertura a livello stradale.
Come desumibile sia dalle planimetrie catastali che dal sopralluogo effettuato, l'immobile in esame confina:

- a NORD: stessa unità immobiliare;
- a SUD: Via Papini;
- a EST: stessa unità immobiliare;
- a OVEST: stessa unità immobiliare.

Il box si colloca nello stesso fabbricato condominiale con accesso diretto dal piano stradale.
Per quel che riguarda i beni relativi al lotto II, trattasi di terreno di circa 850 mq con medio potenziale edificatorio, che trova accesso diretto dalla SP 41.

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

Come desumibile sia dagli elaborati estratti dagli archivi dell' Ente Provincia di Foggia, i terreni in esame confinano:

- a NORD: Mappale 642;
- a SUD: Mappale 252;
- a EST: Mappale 632;
- a OVEST: Mappale 529.

Si riportano all'allegato III la visura e la planimetria catastale dei beni, nonché l'elaborato grafico contenente la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali SOGEI e l'ortofoto 2016 tratta dal SIT della Regione Puglia.

RISPOSTA AL QUESITO 1

La documentazione prodotta agli atti dalla parte creditrice, secondo le disposizioni previste dall'Art. 567 del Codice di Procedura Civile, risulta essere completa ed idonea e si costituisce di un Certificato Ipotecario Speciale rilasciato dall' Agenzia delle Entrate, protocollo n. FG 246608 del 27.07.2021.

ELENCO FORMALITÀ ALLA DATA DEL 27.07.2021

Pignoramento immobiliare *notificato dal Tribunale di Foggia il 17 Aprile 2019 repertorio 1984, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 25 Giugno 2019 al nn. 4255di R.P. di formalità in favore di [redacted] con sede in Sannicandro Garganico (FG) - C.F. [redacted] contro la Signora [redacted] a [redacted] (per la quota di ½ ciascuno in qualità del diritto di comunione dei beni).*

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

RISPOSTA AL QUESITO 1 BIS

Sulla base della documentazione in atti, si riportano di seguito le vicende traslative dell'intero compendio nel ventennio anteriore al pignoramento.

[redacted] per la quota di ½ ciascuno.

Il lotto II risulta in ditta alla signora [redacted] per la quota di 1/1.

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Alla signora [redacted], per la quota di ½ ciascuno, l'unità immobiliare di che trattasi, è pervenuta per:

- **Atto di compravendita**, *rogato dal Notaio Dott. Matteo Torelli il 6 Giugno 2004, in regime di comunione dei beni.*

RISPOSTA AL QUESITO 1 TER

DATI CATASTALI

Dalla verifica dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non risultano discordanze e risulta pertanto cosi censito al Catasto fabbricati Comune di Sannicandro Garganico (FG):

Lotto I : " Foglio 53 part. 1812 sub. 16, Categoria A/3, Classe 4, vani 7,5, R.C. euro 360,23 e Foglio 53 part. 1812 sub. 6, Categoria C/6, [redacted] per la quota di ½ ciascuno in qualità di comunione dei beni".

Lotto II: Foglio 26, Mappale 633, estensione 8 are, 45 centiare.

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto di esecuzione, realizzato negli anni 2000, è sito nella zona periferica dell'abitato di Sannicandro Garganico (FG).
Lo stesso è distinto al Catasto Fabbricati del Comune Sannicandro Garganico di come segue:

- **Unità immobiliare ad uso residenziale, di tipo economica Foglio 53 part. 1812 sub. 16, Categoria A/3, Classe 4, vani 7,5, R.C. euro 360,23;**
- **Locale ad uso autorimessa, Foglio 53 part. 1812 sub. 6, Categoria C/6, Classe 2, cons. 32 mq, R.C. euro 85,94.**

L'unità residenziale trova accesso dalla via Papini in Sannicandro Garganico.
La stessa è composta da un soggiorno – pranzo, una cucina, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio per una capienza catastale complessiva di 7,5 vani.
E' caratterizzata da doppia esposizione Est-Ovest con aperture in facciata e tre balconi.
Il locale ad uso autorimessa, collocato in una posizione sottostante del piano e con accesso da strada privata si presenta con forma rettangolare e con annesso bagno per una superficie catastale di circa 32 mq.

RISPOSTA AL QUESITO 2 BIS

Per l'esatta individuazione dei beni staggiti si allega alla relazione la sovrapposizione catasto-ortofoto edita dalla Provincia di Foggia (all. IIIa).

RISPOSTA AL QUESITO 3

DESCRIZIONE DEL LOTTO I

Il lotto pignorato è ubicato in un fabbricato realizzato agli inizi degli anni 2000, sito in Via Papini nel comune di Sannicandro garganico, facente parte di un complesso edilizio privato costituito di tre piani fuori terra con accesso diretto da un cancelletto privato posto a piano della strada.

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

L'intero corpo di fabbrica presenta una struttura portante con travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento, tamponature ed elementi divisori interni in laterizio ed un tetto in latero-cemento spiovente.

Le condizioni di manutenzione sono buone; le facciate esterne sono rivestite a mattoni faccia a vista di forma rettangolare di color marrone.

L'appartamento è collocato al piano secondo, e risulta composto da 7,5 vani laddove l'altezza risulta essere h 2,75 m.

Presenta una forma in pianta quadrata con doppia esposizione sul lato Est-Ovest. Si sviluppa su una superficie di 105 mq.

Le condizioni di manutenzione interne sono buone, le pareti delle camere sono tinteggiate in pittura murale di colore chiaro per ogni stanza; la pavimentazione risulta essere in ceramica.

Il bagno é dotato di sanitari, lavandino ed una doccia ed è rivestito fino a 2.40 m con piastrelle in ceramica quadrata.

La cucina risulta anch'essa rivestita con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2,40 m.

I serramenti esterni sono in legno all'interno e in anticorodal esternamente, mentre le porte interne sono marroni in legno tamburato.

Sono presenti gli impianti idrico-sanitario, fognante, elettrico e di riscaldamento.

Le condizioni di esposizione, areazione ed illuminazione sono buone; nel complesso l'immobile risulta essere in buone condizioni manutentive.

Completa il lotto annesso locale adibito ad autorimessa che trova accesso da una strada privata, che si presenta in buone condizioni e con annesso bagno cieco.

L' allegato n. IV e n. V della presente relazione contiene rispettivamente la riproduzione in scala e la documentazione fotografica di quanto finora descritto.

L'immobile risulta accatastato e la planimetria catastale dell'immobile è conforme allo stato di fatto.

RISPOSTA AL QUESITO 4 E 4 BIS

MISURA DELLA CONSISTENZA DEL LOTTO I

Per la misura della consistenza dell'immobile sono stati utilizzati i criteri riportati nelle " **Istruzioni per la determinazione della consistenza degli**

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

Nello specifico, la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo sia di ornamento (terrazze, balconi) che di servizio (box).

La superficie dei vani principali si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. Per pertinenze come balconi, terrazze e similari che siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori, la superficie omogeneizzata va computata nella maniera che segue:

- nella misura del 30 % fino a mq 25;
- nella misura del 10 % per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, box, posti auto coperti), la stessa si computa nella misura del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori e del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori

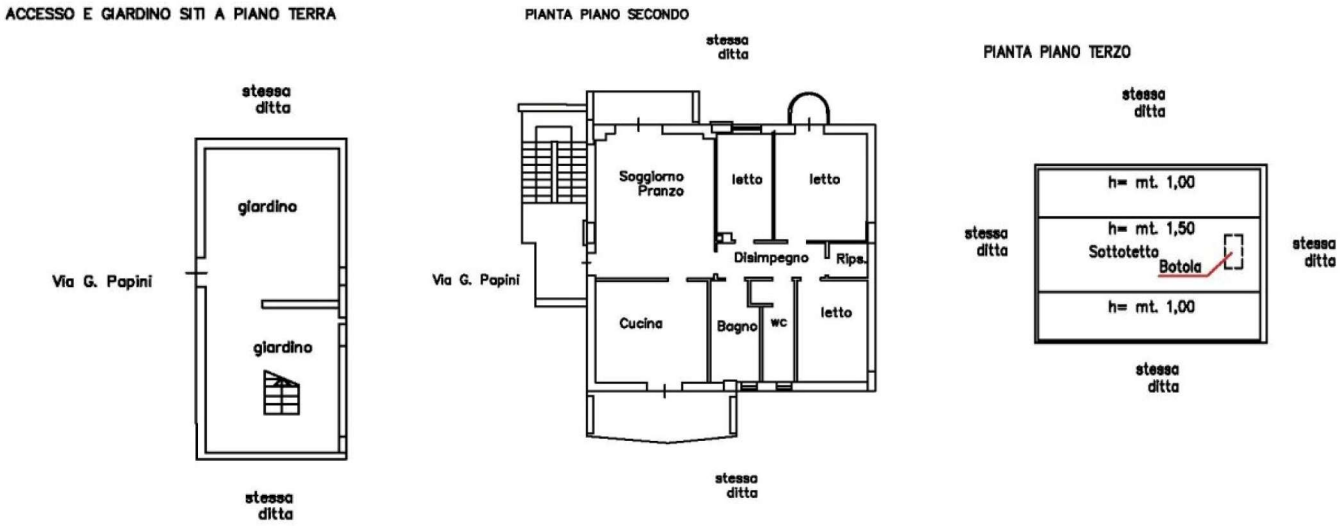
IMMOBILE AD USO RESIDENZIALE			
	Superficie Lorda	Superficie Commerciale	Altezza utile
Area Coperta	128,00	105,00	H=2,75

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

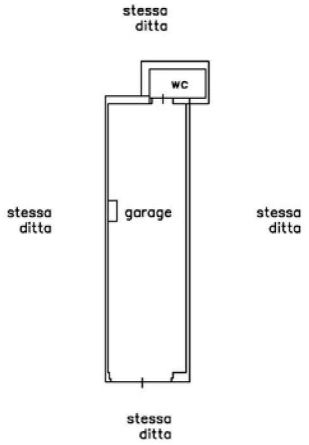
Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

Area Scoperta	16,75	5,00
Totale		110,00

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).



IMMOBILE AD USO BOX		
Superficie coperta	Superficie Commerciale	Altezza utile
36,00 mq	18,00	H 2,60 m



Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

In sintesi, riepilogando le sole superfici commerciali:

Superficie Commerciale	128,00 mq

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

STIMA DEL LOTTO I

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni pignorati, si è preferito nella fattispecie per via indiretta con una stima per valori unitari di vendita al mq fatta a partire dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**STIMA INDIRETTA**).

La valutazione indiretta del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie.

I valori unitari rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale, misurata al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (superficie coperta).

Orbene, consultando i dati dell'Osservatorio riferiti al 1° semestre anno 2022 risulta che il valore di mercato in €/mq per un'unità immobiliare rientrante nella tipologia prevalente di Abitazioni di tipo residenziale ubicata nel Comune di Sannicandro garganico (FG), destinazione Residenziale, oscilla tra un valore minimo di 500,00 €/mq ed un valore massimo di 750,00 €/mq (all.VI).

Veduto lo stato di manutenzione, il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si considera un valor prossimo al valor massimo dell'intervallo di confidenza, equivalente a

€ 700,00 per metro quadrato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA
Comune: SANNICANDRO GARGANICO
Fascia/zona: Periferica/VIA PETROLINI,V.LAURO,S.P.SANNICANDRO-TORRE MILETO,V.TARANTONE,V.S.CRISTOFORO,V.PEROSI.
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	750	L	2,3	3,2	N

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

Ciò precisato, procedendo al calcolo, moltiplicando tale valore per la superficie commerciale dell'intero lotto, ovvero 129,00 mq, si ottiene il seguente valore di mercato dell'immobile, da intendersi comunque a corpo e non a misura:

128,00 mq x 700,00 €/mq = € 89.600,00

Valore Lotto I

€ 89.600,00

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

STIMA DEL LOTTO II

I terreni oggetto di valutazione sono localizzati nel comune di San Nicandro Garganico, in prossimità del centro cittadino, con accesso dalla strada Provinciale 41 (San Nicandro - Torre Mileto) 110, in una zona caratterizzata da una discreta potenzialità edificatoria e dalla presenza di tutte le necessarie opere di urbanizzazione.

I fondi sono così identificati al Nuovo Catasto Terreni del Comune di San Nicandro Garganico:

Foglio	Mappale	Superficie
26	633	8 are, 45 centiare

Dalla consultazione della documentazione prodotta dall' Ufficio Tecnico Comunale, si evince quanto segue.



Ortofoto dei fondi oggetto di stima

I fondi, secondo il vigente Piano Regolatore approvato con delibera di Giunta Regionale n. 204 del 08.03.2016, , possiedono la seguente destinazione urbanistica:

Foglio	Part.	Are	Centiare	ZTO - Denominazione
26	633	8	45	D4 con vincolo RP PPTR 621 UCO Area di rispetto boschi, buffer 100 m

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

Per quanto concerne gli indici metrici urbanistici e le Norme tecniche di attuazione relativi a tali zone si rimanda a quanto riportato nel Certificato all'allegato n. III.
Per la valutazione dei terreni in esame, lo scrivente, dopo le necessarie verifiche ed indagini di mercato atti a stabilire il più probabile valore di mercato, ha ritenuto opportuno considerare una serie di accorgimenti funzione dell' ubicazione, dell'accessibilità, della posizione e della potenzialità edificatoria, senza trascurare l'aspetto non secondario del periodo di forte contrazione dei volumi delle vendite immobiliari ed in modo particolare della compravendita di terreni utilizzabili ai fini edificatori.
Per quanto finora esposto un congruo valore dei terreni in trattazione nello stato di fatto in cui si trovano, potrà essere assunto pari a **38 €/mq**.
Pertanto si perviene al più probabile valore di mercato dei fondi oggetto di stima cosi come indicato nella sottostante tabella:

Foglio	Part.	Superficie	Valore Unitario	Valore del bene
26	633	850 mq	45,00 €/mq	€ 38.250,00

Valore Lotto II

€ 38.250,00

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Appartamento per civile abitazione, sito in Sannicandro (Fg), alla Via Papini lotto A con annessa autorimessa.
DATI CATASTALI	• Foglio 53 part. 1812 sub. 16, Categoria A/3, Classe 4, vani 7,5, R.C. euro 360,23; • Foglio 53 part. 1812 sub. 6, Categoria C/6, Classe 2, cons. 32 mq, R.C. euro 85,94
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 129,00 mq.
CONFINI	a NORD: stessa unità immobiliare; a SUD: Via Papini ; a EST: stessa unità immobiliare ; a OVEST: stessa unità immobiliare .
PROPRIETA'	Sig.ra per la quota di ½ ciascuno.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso ai debitori
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Concessione edilizia n.19/2002 prot. 1052 rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico in data 26 Settembre 2002 , nonché denunzia di inizio attività per modiche interne e prospettiche del 03/06/2004 prot. 7620, e con denunzia di inizio lavori il 17/10/2000 protocollata in pari data, ed ultimazione degli stessi in data 29/07/2004
AGIBILITA'	Mai rilasciata
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

LOTTO II	
UBICAZIONE	Terreno ubicato in territorio extraurbano di San Nicandro Garganico
DATI CATASTALI	• Foglio 26 Mappale 633
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 850 mq.
CONFINI	a NORD: Mappale 642; a SUD: Mappale 625 ; a EST: Mappale 632 ; a OVEST: Mappale 529.
PROPRIETA'	Sig.ra per la quota di 1/1
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso al debitore
DESTINAZIONE URBANISTICA	D4 con vincolo RP PPTR 621 UCO Area di rispetto boschi, buffer 100 m

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

I lotti oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultavano occupati e nella disponibilità dei coniugi sig.ra STERITI Maria Teresa e CANNAROZZI Antonio.

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile di cui al lotto I non ha parti comuni dell'edificio. Non vi sono spese condominiali.

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

RISPOSTA AL QUESITO 9

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

Pignoramento immobiliare *notificato dal Tribunale di Foggia il 17 Aprile 2019 repertorio 1984, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Lucera il 25 Giugno 2019 al nn. 4255di R.P. di formalità in favore di* [redacted] *con sede in Sannicandro Garganico (FG) - C.F.* [redacted] *contro la Signora* [redacted] *nata a Germania (EE) il 1 Dicembre 1963 e* [redacted] *nato a Sannicandro Garganico il 26 Gennaio 1962 (per la quota di ½ ciascuno in qualità del diritto di comunione dei beni).*

REGOLARITÀ URBANISTICA

Per quel che riguarda il lotto I, dalle ricerche effettuate presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro garganico (FG), è stato possibile accertare che l'immobile ad uso civile abitazione è stato edificato in conformità alla concessione edilizia n.19/2002 prot. 1052 rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico in data 26 Settembre 2002, nonché denunzia di inizio attività per modiche interne e prospettiche del 03/06/2004 prot. 7620, e con denunzia di inizio lavori il 17/10/2000 protocollata in pari data, ed ultimazione degli stessi in data 29/07/2004 (all. III a).
Il fabbricato risulta privo di agibilità in quanto mai rilasciata.
Nell'ambito del lotto II si rimanda alla diretta consultazione del CDE riportato all' all. III.

RISPOSTA AL QUESITO 11

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il lotto 1 non dispone di attestato di prestazione energetica e nelle condizioni attuali non risulta possibile redigerlo a causa della mancanza di documentazione relativa all'impianto di riscaldamento.

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

RISPOSTA AL QUESITO 12

CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI

L'immobile di cui al lotto I in oggetto non rientra nel disposto dall' art.1-quater della Legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Foggia, 05.11.2023

L'esperto

Ing. Daniele Russo

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Claudio CARUSO

R.G.Es. n. 229/2019

S

c/

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO I

Tabella riassuntiva LOTTO I

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

RISPOSTA AL QUESITO 6

LOTTO I	
UBICAZIONE	Appartamento per civile abitazione, sito in Sannicandro (Fg), alla Via Papini lotto A con annessa autorimessa.
DATI CATASTALI	• Foglio 53 part. 1812 sub. 16, Categoria A/3, Classe 4, vani 7,5, R.C. euro 360,23; • Foglio 53 part. 1812 sub. 6, Categoria C/6, Classe 2, cons. 32 mq, R.C. euro 85,94
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 129,00 mq.
CONFINI	a NORD: stessa unità immobiliare; a SUD: Via Papini ; a EST: stessa unità immobiliare ; a OVEST: stessa unità immobiliare .
PROPRIETA'	Sig.ra per la quota di ½ ciascuno.
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso ai debitori
REGOLARITA' EDILIA-URBANISTICA	Concessione edilizia n.19/2002 prot. 1052 rilasciata dal Comune di Sannicandro Garganico in data 26 Settembre 2002 , nonché denunzia di inizio attività per modiche interne e prospettiche del 03/06/2004 prot. 7620, e con denunzia di inizio lavori il 17/10/2000 protocollata in pari data, ed ultimazione degli stessi in data 29/07/2004
AGIBILITA'	Mai rilasciata
CONFORMITA' CATASTALE	Planimetria catastale conforme allo stato dei luoghi

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

LOTTO II	
UBICAZIONE	Terreno ubicato in territorio extraurbano di San Nicandro Garganico
DATI CATASTALI	• Foglio 26 Mappale 633
ESTENSIONE	Superficie Commerciale vendibile: 850 mq.
CONFINI	a NORD: Mappale 642; a SUD: Mappale 625 ; a EST: Mappale 632 ; a OVEST: Mappale 529.
PROPRIETA'	Sig.ra per la quota di 1/1
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobile in uso al debitore
DESTINAZIONE URBANISTICA	D4 con vincolo RP PPTR 621 UCO Area di rispetto boschi, buffer 100 m

RISPOSTA AL QUESITO 7

STATO DI OCCUPAZIONE

I lotti oggetto di esecuzione, alla data del sopralluogo, risultavano occupati e nella disponibilità dei coniugi sig.ra

RISPOSTA AL QUESITO 8

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile di cui al lotto I non ha parti comuni dell'edificio. Non vi sono spese condominiali.

Ing. Daniele RUSSO
Via R.Ruffilli 3 – 71122 Foggia (FG)
Email: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Claudio CARUSO

R.G.Es. n. 229/2019

c/

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO II

Nomina, Giuramento, Ricevuta di trasmissione

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

R.G.Es. 229/19

TRIBUNALE DI FOGGIA

III Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

Verbale di comparizione dell'esperto

Il giorno 01/06, alle ore 13:00,

davanti al Giudice dell'esecuzione dott.ssa PATTI

è comparso:

ING. DANIELE RUSSO

codice fiscale: RSS DNL 86 S13 D643O

nominato quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 *bis*, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c.,
Questi dichiara di accettare l'incarico e recita la seguente formula: *«Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi»*.

L.C.S.

Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto i seguenti quesiti:
"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e **previa effettuazione di sopralluogo** ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

1)al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;
1) - *bis* alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii *per relationem* alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto[1]) 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[2];
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

---

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 ottenere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale.
2 In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritali relazionando al G.E.

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

adeguamento;

4)alla stima dei beni[3] 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,

---

[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 verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio) ed anche formando - 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.

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

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[4], 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

---

[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 ed 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*.

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

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

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

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

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

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

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

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

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi[5].

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

Il Giudice dell'Esecuzione

[5] All'esperto non sono opponibili le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice.

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Claudio CARUSO

R.G.Es. n. 229/2019

c/

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO III

Visura Planimetrica, Sovrapp. Catasto-Ortofoto, Documentazione Urbanistica

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0136678 del 04/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sannicandro Garganico

Via Giovanni Papini civ. CN

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 53
Particella: 1812
Subalterno: 16

Compilata da:
Frascaria Michele

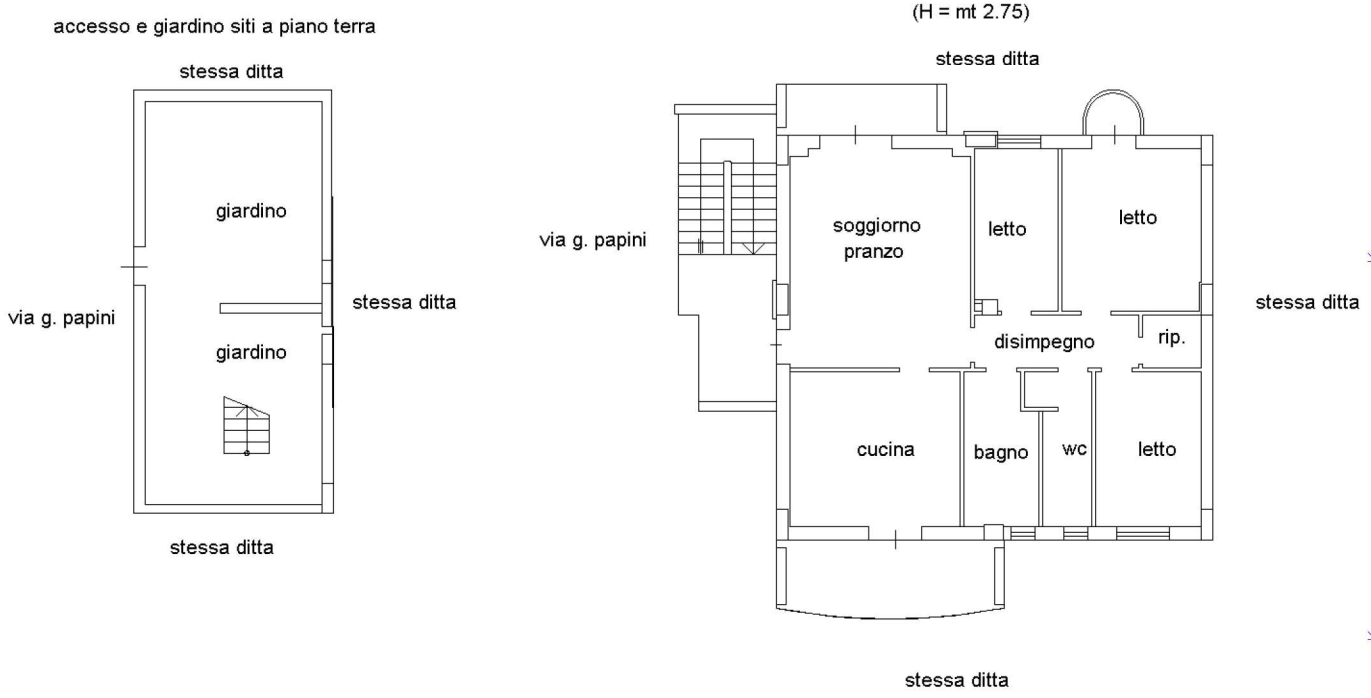
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Foggia N. 1051

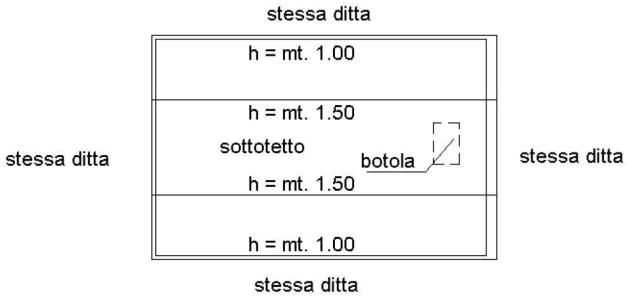
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO SECONDO

(H = mt 2.75)



PIANTA PIANO TERZO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2022 - Comune di SAN NICANDRO GARGANICO(I054) - < Foglio 53 - Particella 1812 - Subalterno 16 >
Firmato Da: [illegible] Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0136678 del 04/06/2004

Planimetria di u.i.u. in Comune di Sannicandro Garganico

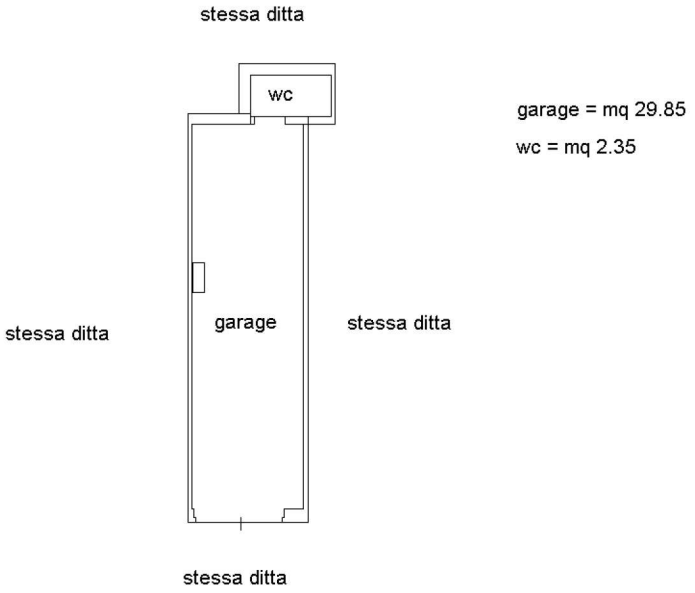
Via Giovanni Papini civ. CN

Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Frascaria Michele
Foglio: 53	Iscritto all'albo: Geometri
Particella: 1812	
Subalterno: 6	Prov. Foggia N. 1051

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA

(H = mt 2.60)

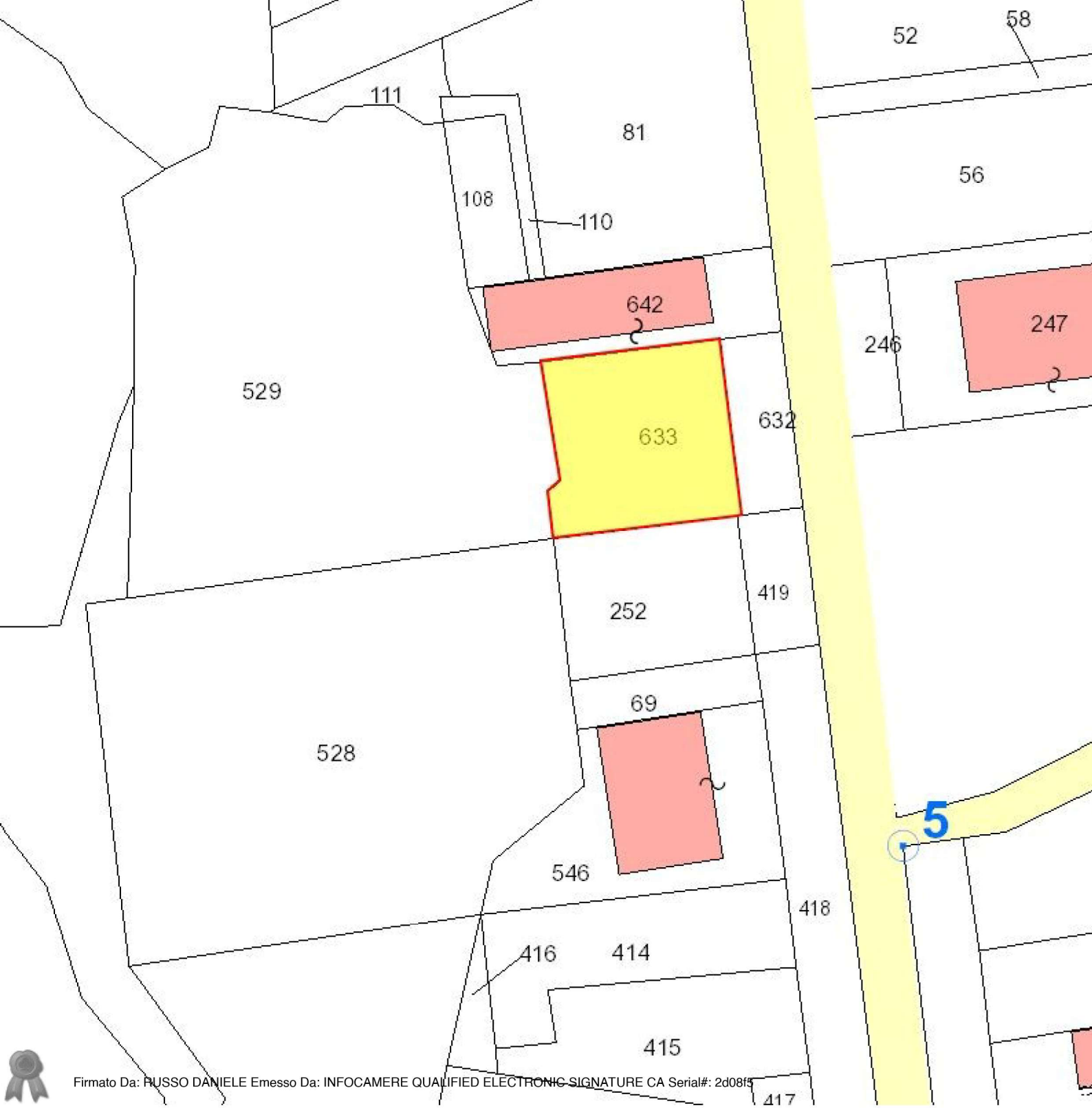


Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/11/2022 - Comune di SAN NICANDRO GARGANICO(I054) - < Foglio 53 - Particella 1812 - Subalterno 6 >
Firmato Da: [illegible] Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5



Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5



Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

Ing. Daniele Russo
Via Ruffilli 3 – 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
E-mail: ing.d.russo@virgilio.it Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

COMUNE DI SANNICANDRO (FG)
Corso Garibaldi
71015 San Nicandro - FG

Oggetto: **RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI**
proc. Esecutiva n°R.ES. 229/2019 -TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Il sottoscritto Ing. Daniele Russo, nato a Foggia il 13/11/1984, con domicilio professionale in Foggia alla Via Ruffilli 3, c.f.: RSS DNL 84S13 D6430; in qualità di Esperto Stimatore nominato dal Tribunale di Foggia nelle procedure indicate all'oggetto,

CHIEDE

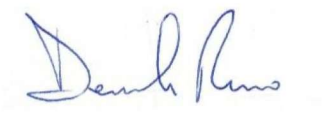
1. **Certificato di destinazione urbanistica** relativa ai terreni censito al Catasto della Provincia di Foggia, Comune di Sannicandro, cosi identificati:
   - Fg. 26, P.lla 633 intestata alla Sig.ra Maria Teresa Steriti.

Alla luce dell'ormai imminente data d'udienza, lo scrivente raccomanda la massima celerità al riscontro di tale richiesta. Si resta in attesa di celere riscontro.

Si allega:

- documento del richiedente; nomina di esperto stimatore del Tribunale di Foggia;

Ing. Daniele Russo



Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

Comune di SAN NICANDRO GARGANICO
Provincia di Foggia
P.IVA 01001950714 Cod. Fisc. 84001770712
Corso Garibaldi, 54 - tel. 0882 477369
SETTORE IV PIANIFICAZIONE E TUTELA DEL TERRITORIO
E-MAIL: protocollo@comune.sannicandrogarganico.fg.it / PEC: protocollo.sannicandrog@cittaconnessa.it

Prot.

Ing. Daniele Russo
Via Ruffilli n. 3 – 71122 Foggia
Pec: daniele.russo1@ingpec.eu

OGGETTO: RISCONTRO PROT. 2271 DEL 13/02/2023 RICHIESTA ACCESSO ATTI AMMINISTRATIVI - PROC. ESECUTIVA N°R.ES. 529/2018 -TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA PROC. ESECUTIVA N°R.ES. 229/2019 - TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Vista la richiesta di accesso ai documenti amministrativi, dell' Ing. Daniele Russo, acquisita al protocollo generale di questo Comune in data 13/02/2023, prot. n. 2271, inerente la richiesta di accesso ai documenti amministrativi per le procedure richiamate in oggetto, si rappresenta che la pratica è stata reperita presso l'archivio ed è consultabile presso i nostri Uffici conseguentemente alle integrazioni appresso indicate:

- unitamente alla convocazione per il giuramento all'udienza è necessario allegare il verbale di nomina con l'autorizzazione all'accesso agli atti d'Ufficio;
- il versamento dei diritti pari a € 30,00 per il rilascio del CDU da effettuarsi tramite la sezione Pago PA disponibile sul sito del nostro Ente;
- versamento dei diritti di ricerca e visura per l'accesso ai documenti amministrativi di € 40,00 come da Delibera di C.C. n.3/2011

San Nicandro Garganico 01/03/2023

Comune di San Nicandro G. - Urban. e LL.PP. -

IL RESPONSABILE DEL IV SETTORE
Dott. Ing. Pietro Vocale

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20085 - COMUNE DI SAN NICANDRO GARGANICO (FG) PROT.N.0000003224 del 01-03-2023 partenza

Comune di SAN NICANDRO GARGANICO
Provincia di Foggia
P.IVA 01001950714 **Cod. Fisc. 84001770712**
Corso Garibaldi, 54 - tel. 0882 426360
Settore III - Urbanistica
E-MAIL: protocollo@comune.sannicandrogarganico.fg.it / PEC: protocollo.sannicandrog@cittaconnessa.it

Prot. Gen. n. 60 San Nicandro Garganico, 26/05/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Vista l'istanza prodotta, in data **19-05-2023** Prot. Gen. n. **7789** dal Sig. **RUSSO DANIELE**, in qualità di Consulente Tecnico di Ufficio, tendente ad ottenere un certificato di destinazione urbanistica relativo ai seguenti terreni ivi indicati;
Visto l'art. 30, c.3, del D.P.R. 06.06.2011, n. 380;
Vista la documentazione catastale allegata alla già menzionata domanda;
Visto il Piano di Fabbricazione, approvato con decreto del Presidente della Regione Puglia, n. 324 del 28/02/1973:
Vista la revoca con decreto del Presidente della Regione Puglia n. 138 del 25/01/1977, perché emesso senza deliberazione della Giunta Regionale;
Vista la riapprovazione con decreto del presidente della Regione Puglia, n. 209 del 29/01/1977;
Vista la 1° variante, approvata con decreto del presidente della Regione Puglia n. 1197 del 20/05/1977;
Vista la 2° variante approvata con delibera della Giunta Regionale n. 8204 del 14/09/1981, Commissione di Controllo nella seduta del 07/10/1981;
Vista la variante al Piano di Fabbricazione, deliberato con Consiglio Comunale n. 16 del 09/08/2002;
Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 64 del 30/12/2002, avente per oggetto "Ridelimitazione zona di rispetto cimiteriale - Revoca delibera del Commissario Straordinario n. 133 del 07/12/2001 - Riadozione";
Visto il Piano di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI), aggiornato alla seduta del 31 luglio 2009, n. 39 del registro delle deliberazioni e successivi aggiornamenti;
Vista la deliberazione n. 176 del 16 febbraio 2015, pubblicata sul BURP n. 40 del 23.03.2015, con la quale la Giunta regionale ha approvato il Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia;
Vista la deliberazione di Giunta Regionale, con la deliberazione n. 240 del 08.03.2016 pubblicata sul BURP n. 32 del 22/03/2016 e successive modificazioni, con la quale ha approvato alcuni aggiornamenti e rettifiche degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, ai sensi dell'art. 104 e dell'art. 108 delle Norme Tecniche di Attuazione;
Vista la Legge 353/2000, art. 10 - c. 2 (Legge quadro in materia di incendi boschivi) e s.m.i.;
Vista il DPR n. 228 del 01/10/2001 - Istituzione del Parco Nazionale del Gargano;
Visti gli artt. 107 e 109 del Decreto Legislàtivo 18 agosto 2000, n. 267;
Visto l'art. 30 - Lottizzazione abusiva - del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A);
Visto gli elementi presentati con la domanda e le risultanze degli atti e della documentazione tecnica in possesso di questo Ufficio;

CERTIFICA

che il terreno distinto al catasto di questo comune ha la seguente destinazione urbanistica:

Foglio n. 26 - Mappale n. 633

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PdF - Zona Di4
interessato dal vincolo RP PPTR 621 UCP Area rispetto boschi - Buffer 100m

con le seguenti specifiche tecnico - amministrative:

PdF - Zona Di4 / Piccole industrie, artigianali e commerciali.
Per il rilascio della Concessione Edilizia vale quanto prescritto per la Zona Di 1, ad eccezione per i seguenti punti.
Variante al P. di F. con delibera C.C. n.16 del 9.08.2002.
Il rilascio della Concessione Edilizia é subordinato alla preventiva redazione ed approvazione di lottizzazioni planivolumetriche convenzionate, estese a settori della superficie minima di Ha 1.00.00, secondo i disposti dell'art. 8 della legge 765 del 06.08.67, nel rispetto delle seguenti norme:
- destinazione d' uso: piccole industrie, artigianali e/o commerciali;
- indice di fabbricazione territoriale: 1,75 mc/mq;

Comune di San Nicandro Garganico - Urban. e LL.PP.

COMUNE DI SAN NICANDRO GARGANICO (FG) PROT.N.0000008144 del 26-05-2023 partenza
Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2b085

- indice di fabbricazione fondiario = 3,00 mc/mq;
- superficie minima del lotto o comparto: mq 500;
- distacco mimino dagli edifici: mt. 10.00;
- distacco minimo dai confini: mt. 5.00;
- altezza max: mt. 10.00;
- distacco minimo dall'asse stradale, fatta eccezione per i vincoli di cui all'art. 4 del D.M. dei 0 1.04.68 n. 1404 ove si rende necessario: mt. 10.00;
- parcheggio nell'ambito del singolo lotto, da asservire a volumetria ultimata: 1 mq/ 10 mc di fabbrica;
- tipo edilizio medio: edifici isolati o raggruppati;
- costruzioni accessorie e possibilità di sopraelevazione: consentite nell' ambito della massima cubatura realizzabile;
- attrezzature: la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti secondo le direttive dell'art. 5 del D.M. 02.04.68 n. 1444;
- indice di piantumazione: n. 100 piante medio o alto fusto per ettaro, indice di copertura del lotto: 40%;
- prescrizioni particolari: sono permessi alloggi per i custodi e le abitazioni per i proprietari. Si obbliga di provvedere ai necessari impianti di depurazione dei fumi e scarico delle scorie secondo le più avanzate tecnologie sociali, si può eccedere l'altezza solo con costruzioni speciali quali: silos, gru, serbatoi ecc., indispensabili al funzionamento dell'insediamento previsto.

RP PPTR 621 UCP Area rispetto boschi - Buffer 100m.

PPTR approvato dalla Regione Puglia con delibera di Giunta Regionale n. 176 del 16 febbraio 2015. Pubblicazione BURP n. 40 del 23 marzo 2015. Aggiornamento alla deliberazione di Giunta Regionale n. 240 del 08.03.2016 e deliberazione di Giunta Regionale n. 1162 del 26.07.2016, con la quale ha approvato aggiornamenti e rettifiche degli elaborati del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale, con successivi aggiornamenti cartografici e normativi deliberati in Consiglio Regionale.

6.2 - STRUTTURA ECOSISTEMICA - AMBIENTALE - 6.2.1 - Componenti botanico - vegetazionali:
- definizione art. 57;
- disposizioni normative: art. 60 / art. 61.

UCP - Area di rispetto dei boschi (100m). Codice del Paesaggio: art. 143, co. 1, lett. e).

Norme Tecniche di Attuazione del PPTR:
- definizione: art. 59 - 4);
- disposizioni normative: misure di salvaguardia e utilizzazione;
- articolo: 63.

Il presente certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 dall'ufficio tecnico comunale, su specifica richiesta di soggetto giuridicamente legittimato.

Le precedenti norme di attuazione valgono compatibilmente con quanto disposto dalle leggi statali 28/01/77 n. 10 e 05/08/78 n. 457 e dalle leggi regionali 12/02179 n. 6, 31110/79 n. 66 e 31/05/80 n. 56.

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla Legge.

Il presente certificato ha validità di 12 (dodici) mesi dalla data di rilascio, salvo che non intervengano modificazioni agli strumenti urbanistici, ambientali e paesaggistici, anche per effetto di misure di salvaguardia.

Le precedenti norme di attuazione valgono compatibilmente con quanto disposto dalle leggi statali 28/01/77 n. 10 e 05/08/78 n. 457 e dalle leggi regionali 12/02179 n. 6, 31110/79 n. 66 e 31/05/80 n. 56.

Lo stesso:

a) contiene la indicazione della vocazione (agricola o edificatoria) di un determinato terreno, in base alla strumentazione urbanistica vigente, con la specificazione di tutte le relative prescrizioni urbanistiche e edilizie;
b) ha portata meramente ricognitiva di situazioni di fatto e di diritto altrove definite e, come tale, è sfornito di ogni efficacia provvedimentale e, quindi, privo di concreta lesività, il che ne rende inammissibile l'autonoma impugnazione *(cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 4 febbraio 2014, n. 505; TAR Lombardia Milano, Sez. I, 24 marzo 2016, n. 586; TAR Lazio, Latina, 22 maggio 2013, n. 482; TAR Lazio, Roma, Sez. II bis, 6 marzo 2012, n. 2241; TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 12 gennaio 2010, n. 21, T.A.R. Lombardia, Milano, Sezione II, 21 febbraio 2017);*
c) non risulta idoneo a "fondare una aspettativa qualificata del ricorrente alla destinazione dell'area *(cfr. Consiglio di Stato, Sezione IV, 12 maggio 2016 -sentenza N. 1914).*

L' Amministrazione Comunale si riserva in ogni momento il ritiro/correzione di eventuale certificato di destinazione urbanistica rivelatosi erroneo, correndo l'obbligo in capo all'Amministrazione di rettificare la distorta rappresentazione della destinazione urbanistica dell'area, non coincidente con le risultanze dello strumento urbanistico. (T.A.R. Puglia Lecce, Sezione II, 13 marzo 2013 sentenza n. 369).

Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla Legge.

IL RESPONSABILE SETTORE IV

Dott. Ing. Pietro VOCALE

Comune di San Nicandro G.co - Urbanistica e LL.PP.

COMUNE DI SAN NICANDRO GARGANICO (FG) PROT.N.0000008144 del 26-05-2023 partenza
Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFICATA Serial#: 20b8f5
COPIA FIRMATA DIGITALMENTE CONFORME ALL'ORIGINALE

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Claudio CARUSO

R.G.Es. n. 229/2019

c/

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO IV

Rilievo Planimetrico (LOTTO I)

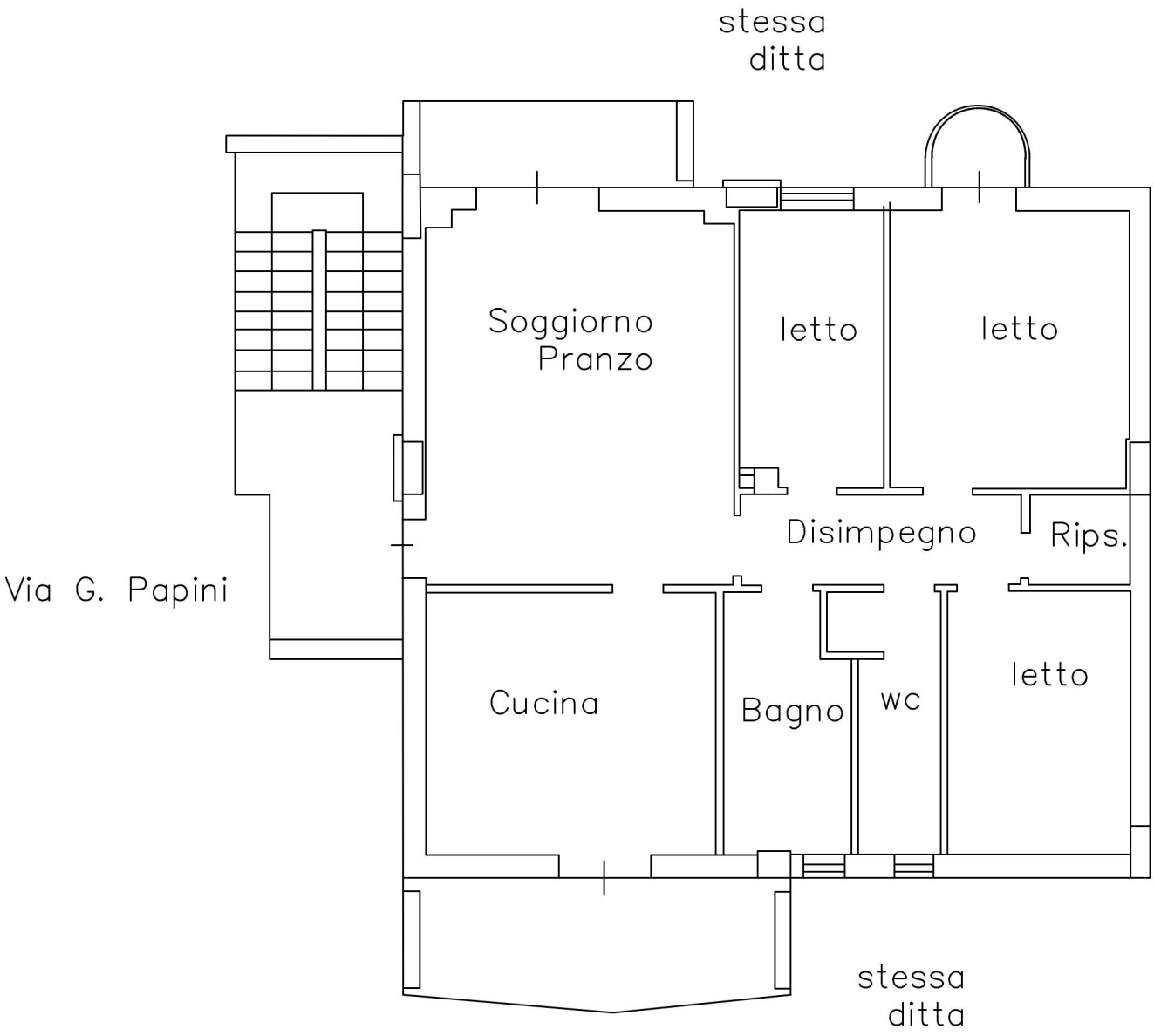
Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

TRIBUNALE DI FOGGIA - ESECUZION

ACCE

PIANTA PIANO SECONDO



PIANO 2

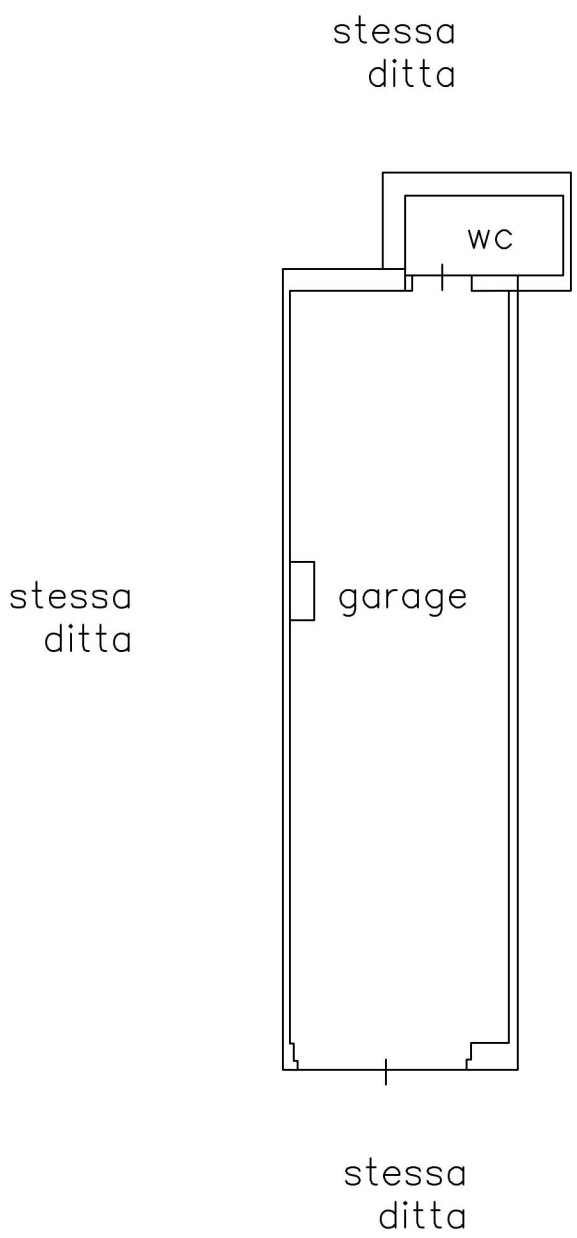
SUPERFICIE NETTA COPERTA:	105,00 MQ
SUPERFICIE NETTA SCOPERTA:	16,75 MQ
(DA COMPUTARE AL 30%)	
SUPERFICIE COMMERCIALE:	*110,00*

P

stessa
ditta

TRIBUNALE DI FOGGIA - ESECUZION

PIANTA PIANO TERRA



PIANO TERRA

SUPERFICIE NETTA GARAGE: 36 MQ

(DA COMPUTARE AL 50%)

SUPERFICI COMMERCIALE: 18MQ

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Claudio CARUSO

R.G.Es. n. 229/2019

c/

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO V

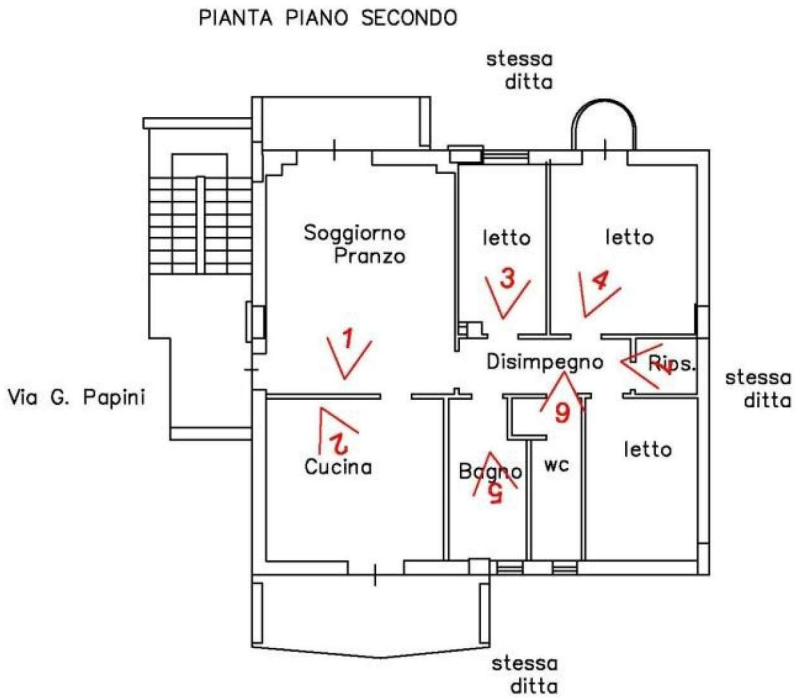
Documentazione fotografica (LOTTO I)

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

ì. c/ì

LOTT





Ing. D
Via Ruffilli 3
Email: ing.d.russo@virgili

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

. c/

LOTT







Ing. D
Via Ruffilli 3
Email: ing.d.russo@virgili

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

TRIBUNALE DI FOGGIA

Esecuzioni Immobiliari

Dott. Claudio CARUSO

R.G.Es. n. 229/2019

.

c/

RELAZIONE DI STIMA

ALLEGATO VI

Quotazione OMI

Ing. Daniele RUSSO
Via Ruffilli 3 - 71122 Foggia -
Telefax: 0881.686624 Mobile: 327.2074038
Email: ing.d.russo@virgilio.it pec: daniele.russo1@ingpec.eu

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: FOGGIA

Comune: SANNICANDRO GARGANICO

Fascia/zona: Periferica/VIA PETROLINI,V.LAURO,S.P.SANNICANDRO-TORRE MILETO,V.TARANTONE,V.S.CRISTOFORO,V.PEROSI.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	4,6	5,8	N

Firmato Da: RUSSO DANIELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2d08f5