



**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

III SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI

\*\*\*\*\*

**PROCEDURA N.329/2008 R.G.Es.**

**G.E. Dott. Stefania Rignanese**

Creditore procedente

[REDACTED]

Debitore esecutato

[REDACTED]

**RELAZIONE DI STIMA**

(Indagini ex art. 173 bis, c. 1 e 2 disp. att. C.p.c.)

**A. PREMESSA**

Con ordinanza emessa in data 15/10/2021 il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Foggia, dott.ssa Stefania Rignanese, nell'ambito dell'esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED], nominava quale esperto al fine del compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, c. 1 e 2 disp. att. c.p.c., il sottoscritto ing. Francesco Cella, iscritto all'Ordine degli ingegneri della provincia di Foggia al n.2155, con studio in Foggia in via Giacomo Matteotti n.143, convocando il nominato consulente innanzi a sé per la data 19/10/2021 – poi differita al 02/11/2021 - onde riceverne il giuramento di cui all'art.161 c. 1 disp. att. c.p.c.

In tale suddetta udienza, formulato il giuramento di rito, venivano posti all'esperto nominato i quesiti di cui al verbale di comparizione



ed assegnato allo stesso termine sino al 20/02/2022 per l'espletamento dell'incarico conferito ed il deposito telematico dell'elaborato peritale presso la competente cancelleria.

### **B. ACCESSI PRESSO GLI UFFICI PUBBLICI**

#### **B.1 - Agenzia delle Entrate – Servizi catastali**

Presso l'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali è stata acquisita, a mezzo del servizio telematico in abbonamento "Sister", la seguente documentazione: l'estratto del foglio di mappa 16 del Comune di Margherita di Savoia in cui ricade l'immobile staggito, nonché la visura storica e la planimetria catastale del bene. La suddetta documentazione è allegata al n.I della relazione di stima.

#### **B.2 – Comune di Margherita di Savoia – Settore Tecnico**

Con istanza a mezzo pec al Settore Tecnico Comunale – Servizio Urbanistica, veniva proposto formale accesso agli atti al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione riguardante titoli abilitativi e pratiche edilizie relative all'unità immobiliare in pignoramento.

La documentazione acquisita in copia è allegata alla presente relazione con il n.II.

#### **B.3 - Comune di Barletta – Ufficio Stato Civile**

Con richiesta inviata con posta elettronica certificata all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Barletta, veniva richiesto il rilascio dell'estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato al fine di stabilirne il regime patrimoniale.

Il documento richiesto trovasi allegato al n.III della perizia.



### **C. OPERAZIONI PERITALI**

Con nota raccomandata AR n.0525850041-4 del 14/02/2022, il sottoscritto comunicava al debitore esecutato di aver fissato per il giorno 19/02/2022 il sopralluogo per l'ispezione ed il rilievo dell'immobile pignorato. Tuttavia in occasione dell'anzidetta convocazione nessuno si presentava presso l'immobile pignorato, rendendosi necessaria una nuova convocazione che veniva inoltrata al debitore esecutato presso la propria residenza con nota raccomandata n.05056218323-2 del 21/02/2022. Attesa l'ulteriore indisponibilità del debitore, a seguito di accordi intercorsi per le vie brevi, l'accesso all'immobile in pignoramento poteva aver luogo in data 26/02/2022 alle ore 9:30. In tale occasione, alla presenza del debitore esecutato sig. [REDACTED] il sottoscritto eseguiva il rilievo metrico dei vani costituenti l'immobile pignorato e delle pertinenze esterne dello stesso, rilevandone la distribuzione, le finiture e le dotazioni impiantistiche, nonché ogni altra caratteristica utile alla formazione del giudizio di stima ed alle verifiche di regolarità edilizia e di conformità catastale del bene.

Di quanto rilevato e constatato estraeva infine puntuale documentazione fotografica da porre a corredo della perizia, redigendo regolare verbale di sopralluogo che veniva letto, confermato e sottoscritto dall'intervenuto.

Il verbale di sopralluogo è allegato al n.IV della perizia mentre la documentazione fotografica e la pianta dello stato di fatto redatta sulla scorta di quanto rilevato costituiscono rispettivamente gli



allegati nn. V e VI alla medesima.

**D. IDENTIFICAZIONE E COMPOSIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Dalla documentazione versata in atti si evince che il bene staggito consiste in un'unità immobiliare urbana ad uso magazzino/deposito sita in 3° traversa di via Paolo Stimolo (oggi via Bruno Pontecorvo n.13) in abitato Margherita di Savoia (BT), censita al catasto fabbricati di detto comune al foglio 16 p.lla 270 sub 7, cat. C/2.

Tale immobile costituisce un unico lotto di vendita per il quale viene nel seguito fornita puntuale risposta a tutti i pertinenti quesiti.

**LOTTO UNICO**

"Unità Immobiliare ad uso magazzino/deposito con retrostante area scoperta posta al piano rialzato di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di Margherita di Savoia al civico n.13 di via B. Pontecorvo".

**1. COMPLETEZZA DOCUMENTI DI CUI ALL'ART.567 CO.2 C.P.C.**

Il controllo preliminare dei documenti di cui all'art. 567 c. 2 c.p.c. consentiva di riscontrare l'avvenuto deposito a cura del creditore procedente della seguente documentazione ipocatastale: certificati ipotecari n.23771 del 19.11.2008, n.23772 del 19.11.2008, n.23769 del 19.11.2008, n.23766 del 19.11.2008, n.23768 del 19.11.2008, n.30552 del 02.12.2009, n.31704 del 16.12.2009, n.28279 del 10.11.2009, n.28620 del 10.11.2009; certificati storici catastali n.FG0384317 del 03.12.09, n.FG0384318 del 03.12.2019, n.FG0384326 del 03.12.2019, n.FG0384325 del 03.12.2019, n.FG0384324 del 03.12.2019, n.FG0384320 del 03.12.2019,



n.FG0384322 del 03.12.2019, n.FG0374266 del 19.11.08,

n.FG0374267 del 19.11.2008.

Ai fini della completa ricostruzione della vicenda traslativa del bene e alla verifica delle formalità pregiudizievoli su di esso gravanti, l'anzidetta documentazione è stata integrata a cura dello scrivente con le ispezioni ipotecarie e le note allegate con il n.VII alla presente perizia.

### **1.bis. VICENDA TRASLATIVA DELL'IMMOBILE**

Dalla documentazione in atti discende la seguente cronistoria:

- in data antecedente il 05/10/1984 il terreno in Contrada "Erba dei Cavallari" su cui trovasi edificato il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento apparteneva a [REDACTED] nato a Barletta il [REDACTED] come censito al catasto terreni del Comune di Margherita di Savoia al foglio 16 particella 270, partita 6032, ricadendo in zona artigianale D/3 del P.R.G. di Margherita di Savoia;
- con atto del 05/10/1984 a rogito del Notaio [REDACTED] di Barletta registrato in data 22/10/1984 all'Ufficio del Registro di Barletta al n.8327 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 13/10/1984 ai nn.15854 R.G./177155 R.P., la proprietà di detto terreno edificatorio passa a [REDACTED] nato a Barletta il [REDACTED]
- con atto in data 18/07/1986 a rogito del Notaio [REDACTED] di Barletta registrato a Barletta al n.5245 del 04/08/1986 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 14/08/1986 ai nn.12278 R.G./207726 R.P. la proprietà del suddetto suolo edificatorio dal



precedente proprietario [redacted] passa a [redacted]

[redacted] nato a Barletta il [redacted]

- con sentenza emessa dal Tribunale di Trani depositata in cancelleria in data 08/10/2001 con n.2736 di Repertorio e 10799 di

Cronologico, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data

19/10/2001 ai nn.20584 R.G./15303 R.P., veniva disposto il

trasferimento coattivo a favore del debitore esecutato [redacted]

[redacted] e contro la Curatela del Fallimento [redacted], in

uno a [redacted] e ai germani [redacted] e [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted] e [redacted]

[redacted] - quali eredi di [redacted] deceduto in data

[redacted] - della proprietà pro indiviso degli immobili in Margherita

di Savoia censiti in catasto al foglio 16 particella 270 sub 15, 17, 18,

16, 11, 14, 19 e 7; in tal modo il debitore [redacted] risultava

titolare della quota di 1/8 della proprietà di ciascuno degli 8 immobili

indicati in sentenza. (Nota bene: la trascrizione della sentenza ai

nn.20584 R.G./15303 R.P. risultava errata poiché - differentemente

da quanto disposto in sentenza - si attribuiva a [redacted]

l'intera proprietà del solo sub 7, rimanendo lo stesso escluso dalla

proprietà degli altri cespiti del compendio ereditario come invece

previsto dalla sentenza medesima);

- con sentenza del Tribunale di Foggia n.1692 del 16/06/2018 -

emessa nell'ambito del giudizio di divisione endoexecutivo recante il

n. di R.G. 3710/2011, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate -

Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare in data 25/10/2019 ai



nn.22589 R.G./17001 R.P. (relativa alla domanda giudiziale ex art.600 c.p.c. trascritta in data 03/10/2012 ai nn.18871 R.G./14697 R.P.) veniva dichiarato lo scioglimento della comunione attribuendo in proprietà esclusiva al debitore esecutato [REDACTED] l'immobile identificato al Catasto del Comune di Margherita di Savoia al foglio 16 particella 270 sub 7.

#### **1.ter. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI**

Gli attuali dati catastali dell'immobile del lotto corrispondono a quelli riportati in atti essendo: Comune di Margherita di Savoia, Catasto Fabbricati, foglio 16 particella 270 sub 7.

#### **1.quater. SUSSISTENZA ALTRE PROCEDURE**

La documentazione versata in atti non dà conto della sussistenza di ulteriori procedure gravanti sull'immobile del lotto.

#### **1.quingies. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

Il debitore esecutato sig. [REDACTED] è coniugato dal 25/04/1983 con [REDACTED] nata Barletta il [REDACTED] con atto in data 16/06/1999 a rogito del Notaio [REDACTED] del distretto notarile di Trani i coniugi hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. L'estratto dell'atto di matrimonio attestante il regime patrimoniale dell'esecutato rilasciato dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Barletta trovasi allegato al n.III della presente perizia.

#### **2.IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

Unità Immobiliare ad uso magazzino/deposito con retrostante area scoperta posta al piano rialzato di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di Margherita di Savoia al civico n.13 di via B.



Pontecorvo, identificato quale Palazzina B di un complesso per insediamenti artigianali ricadente in zona D/3 del vigente strumento urbanistico comunale.

Detto immobile è allibrato al catasto fabbricati del Comune di Margherita di Savoia con i seguenti dati identificativi e di classamento:

- foglio 16 particella 270 sub 7, categoria C/2, classe 4, consistenza 35 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 86 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 151,84, piano T, in ditta [REDACTED] nato a Margherita di Savoia il [REDACTED] proprietà per 1/1.

Coerenze: l'immobile in parola confina con via Pontecorvo, con immobile terraneo dell'adiacente palazzina C identificato con il sub 15 stesso foglio e particella e con il vano scala della palazzina B.

### **3. DESCRIZIONE DEL BENE**

Unità immobiliare ad uso magazzino/deposito con retrostante area scoperta posta al piano rialzato di un fabbricato urbano sito in zona periferica dell'abitato di Margherita di Savoia al civico n.13 di via B.

Pontecorvo, identificato quale Palazzina B di un complesso per insediamenti artigianali ricadente in zona D/3 del vigente strumento urbanistico comunale.

Detto fabbricato ha vetustà di edificazione di circa 35 anni, consta di un piano interrato e due sovrastanti piani fuori terra (piano rialzato e piano primo) con lastrico di copertura del tipo piano perimetrato da parapetti in muratura.

La struttura portante è in conglomerato cementizio armato, le



fondazioni sono del tipo a platea e travi irrigidenti, i solai sono in latero-cemento del tipo Celersap con travetti prefabbricati, le tamponature sono in elementi di laterizio alveolato, le partizioni interne sono in elementi di laterizio forato. Le superfici di facciata sono intonacate e tinteggiate. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni sono definibili pessime per l'avanzato degrado delle facciate e del calcestruzzo corticale delle solette dei balconi, con espulsione del copriferro e messa a nudo delle armature sottostanti.

All'immobile in parola si accede direttamente dal civico 13 di via B. Pontecorvo tramite un vano ampio 2,80 m munito di serranda avvolgibile in ferro zincato e retrostante serramento in alluminio ad ante battenti con vetrocamera. Diformemente dalla destinazione d'uso regolarmente assentita (deposito/magazzino) il bene risulta di fatto destinato ad abitazione; al suo interno sono infatti realizzate murature divisorie in laterizio forato che definiscono un primo ambiente delle dimensioni di m 6,00 per 3,60, un corridoio - disimpegno da cui si accede ad un vano cieco delle dimensioni di m 3,30 x 3,10, quindi ad un ulteriore vano avente dimensioni di m 4,10 x 3,50 munito di finestre lucifere nastroforni nella parte alta del tompagno che prospettano sul cortile posteriore e infine ad un piccolo servizio igienico munito di finestra. L'altezza netta interna è pari a m 3,40; la complessiva superficie lorda è pari a mq 76. All'estremità del citato corridoio centrale trovasi un'apertura chiusa da un serramento in ferro da cui si accede ad un'area posteriore



originariamente scoperta che è stata parzialmente chiusa mediante una struttura in profilati metallici e copertura in pannelli di lamiera coibentata. Questa è suddivisa al suo interno in due ambienti, dai quali, per il tramite di un serramento in alluminio con anta a battente, si accede all'area scoperta posteriore costituente pertinenza esclusiva dell'immobile, delimitata perimetralmente da murature in tufo e in blocchetti di calcestruzzo di altezza differente; il tutto per una complessiva superficie di mq 120 circa. Il pavimento è dello stesso tipo in tutti gli ambienti essendo realizzato con piastrelle ceramiche delle dimensioni di cm 30x30; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate a meno di quelle del bagno che sono rivestite con piastrelle ceramiche delle dimensioni di cm 20x25 non a tutt'altezza. Nel servizio igienico sono installati tutti i sanitari questi consistenti in vaso igienico, bidet, lavabo e piatto doccia. Non vi sono porte interne. L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario e fognante e di impianto elettrico allo stato attuale non allacciato alla rete di distribuzione, tutti con condutture sottotraccia. Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile sono mediocri.

#### **4. STIMA DEI BENI**

##### **4.1. Criterio di Stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene è stato adottato il metodo sintetico – comparativo consistente nel ricercare il più probabile valore di mercato per il cespite in stima avendo a riferimento i valori correnti di mercato desunti da compravendite di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e



manutenzione, conservazione, tipologia edilizia, ubicazione e vetustà.

Nella ricerca del prezzo medio unitario di riferimento si sono assunte le seguenti fonti di informazione: operatori professionali ed imprese edili locali; ufficio tecnico del Comune di Margherita di Savoia; quotazioni OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare, Anno 2021 semestre 1 (ultimo dato in banca dati) codice di zona D1.

Il valore di mercato del bene è stato determinato come prodotto tra superficie commerciale vendibile  $S_{cv}$  rilevata in sede di sopralluogo e prezzo medio unitario di riferimento dedotto dalle ricerche di mercato come innanzi riferite.

In tal caso si è assunto un valore unitario pari ad €/mq 550,00, dunque superiore al valore massimo del range fornito dall'OMI per la tipologia laboratori in stato conservativo normale (Cfr. allegato n.VIII).

La superficie commerciale dell'immobile determinata dal rilievo metrico eseguito in occasione del sopralluogo, precisato ed integrato dal confronto con la planimetria in atti all'Agenzia delle Entrate – Territorio, è di seguito dettagliata in forma tabellare.

Destinazione	Hu piano [m]	Sup. lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Sup. comm.le [mq]
Deposito P.T.	3,4	76,0	1,00	76,0
Cortile P.T.	/	120,0	0,10	12,0
<b>TOTALE Superficie Commerciale Vendibile <math>S_{cv}</math></b>				<b>88,0</b>



#### **4.2. Valutazione delle superfici**

Sulla base delle considerazioni di cui ai punti precedenti si perviene dunque al seguente valore di mercato  $V_a$  dell'immobile in stima:

$$V_a = \text{€}/\text{mq } 550,00 \times \text{mq } 88,0 = \text{€ } 48.400,00.$$

#### **4.3. Adeguamenti e correzioni della stima**

Al valore di mercato  $V_a$  innanzi determinato si applicano le seguenti decurtazioni:

- riduzione forfettaria del 10% (€ 4.840,00) per tener conto dell'assenza di garanzia da vizi;

- riduzione di € 2.500,00 per tener conto dei costi di demolizione, trasporto e conferimento a rifiuto delle componenti edilizie del manufatto a struttura metallica - abusivo e non sanabile - realizzato a parziale chiusura dell'area scoperta posteriore oltre che dei tramezzi e dei divisori interni in laterizio forato difformi dal progetto assentito ai fini del rilascio della C.E. e dalla planimetria catastale in atti.

#### **5. PREZZO BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE DEL LOTTO**

In ragione delle anzidette considerazioni, viste le decurtazioni applicate si ha un valore di € 41.060,00 ovvero:

**valore di stima della p.p. dell'immobile del lotto a corpo e in c.t.:**

**€ 41.000,00**

(Euro quarantunomila/00)

#### **6. STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta nella disponibilità del debitore esecutato, allo stato libero e non utilizzato da alcuno, rinvenendosi al suo interno scarso mobilio e alcune masserizie.



## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 7.1 PIGNORAMENTI

- verbale di pignoramento immobili del 01/09/2008 rep. n.470, trascritto all'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/09/2009 ai nn.23642 R.G./15554 R.P., a favore di [REDACTED] nato a Barletta il [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Margherita di Savoia il [REDACTED], gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 16 particella 270 subalterno 15, per la quota di 1/1 della proprietà (Nota: si precisa che il pignoramento è stato successivamente rettificato due volte - come sotto riportato -attesa l'errata indicazione del subalterno staggito - subalterno 15 anziché subalterno 7 - nonché della quota di proprietà del debitore esecutato indicata in 1/1 anziché in 1/8);

- rettifica verbale di pignoramento immobili, formalità di riferimento n.15554 R.P. del 19/09/2008, trascritta all'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 17/11/2008 ai nn.28847 R.G./19111 R.P., a favore di [REDACTED] nato a Barletta il [REDACTED] e contro [REDACTED] nato a Margherita di Savoia il [REDACTED], gravante sull'immobile censito al catasto fabbricati del Comune di Margherita di Savoia al foglio 16 particella 270 subalterno 7, per la quota di 1/1 della proprietà (Quadro D: pignoramento in rettifica del pignoramento trascritto il 19.09.2009 ai nn.15554/23642, per l'errata indicazione del subalterno dell'immobile indicato nel quadro B. Il pignoramento grava sul fabbricato sito in





16 particella 270 sub 15, 16, 17, 18, 11,14, 19 e 7;

- sentenza di trasferimento immobili trascritta in data 19/10/2001 all'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn.20584 R.G./15303 R.P. a favore del debitore esecutato [REDACTED] in uno a [REDACTED] e ai germani [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] – quali eredi di [REDACTED] deceduto in data [REDACTED] – e contro la Curatela del Fallimento [REDACTED] della proprietà pro indiviso degli immobili in Margherita di Savoia censiti in catasto al foglio 16 particella 270 sub 15, 17, 18, 16, 11, 14, 19 e 7 per la quota di 1/8 della proprietà di ciascuno degli 8 immobili. (Nota bene: la trascrizione di cui ai nn.20584 R.G./15303 R.P. risultava errata poiché – diversamente da quanto disposto in sentenza – si attribuiva a [REDACTED] l'intera proprietà del solo sub 7, rimanendo lo stesso escluso dalla proprietà degli altri cespiti del compendio ereditario);

- domanda giudiziale trascritta all'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn.18871 R.G./14697 R.P. in data 03/10/2012, a favore e contro [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e Condominio [REDACTED] concernente la divisione giudiziale dei beni immobili siti in Margherita di Savoia censiti in catasto fabbricati al foglio 16 p.la 270 sub 15, 16, 17, 18, 11, 14, 19 e 7;

- sentenza per divisione del 16/06/2018 rep. n.1692 trascritta



all'Agenzia del Territorio di Foggia – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn.22589 R.G./17001 R.P. in data 25/10/2019, a favore di: [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Margherita di Savoia censito in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 25 per la quota di 1/2 della proprietà; [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Margherita di Savoia censito in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 15 per la quota di 1/1 della proprietà; [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Margherita di Savoia censito in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 18 per la quota di 1/2 della proprietà e relativamente all'immobile sito in Margherita di Savoia censito in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 17 per la quota di 1/1 della proprietà; [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Margherita di Savoia censito in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 16 per la quota di 1/1 della proprietà e relativamente all'immobile sito in Margherita di Savoia censito in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 18 per la quota di 1/2 della proprietà; [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Margherita di Savoia censito in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 9 per la quota di 1/1 della proprietà e relativamente all'immobile sito in Margherita di Savoia censito in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 11 per la quota di 1/1 della proprietà; [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Margherita di Savoia censito in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 14 per la quota di 1/1 della proprietà; [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Margherita di Savoia censito in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 25 per la quota di 1/2 della proprietà; [REDACTED] relativamente all'immobile



sito in Margherita di Savoia censito in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 7 per la quota di 1/1 della proprietà; e contro

relativamente agli immobili censiti in catasto al foglio 16 p.la 270 sub 7, 15, 14, 16, 18, 17, 9, 11 e 25 per la quota di 1/8 della proprietà.

### **8. REGOLARITA' EDILIZIA E CONFORMITA' CATASTALE**

**8.1. regolarità urbanistico edilizia:** Il fabbricato di cui è parte l'immobile in pignoramento è stato edificato in virtù della concessione edilizia n.58 del 18/10/1984 in ditta nato a Bartetta il relativa alla costruzione di un "complesso per insediamenti artigianali per depositi, attrezzature per il commercio e la distribuzione e relativi piani uffici ed abitazioni" in località Erba dei Cavalieri – 3<sup>a</sup> traversa di via P. Stimolo". Per detto fabbricato risulta rilasciato il permesso di abitabilità in data 19/04/1990.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali della concessione edilizia e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, si rileva difformità edilizia consistente nella realizzazione di murature divisorie interne oltre a difformità urbanistica consistente nella costruzione di un volume abusivo in ampliamento di quanto regolarmente realizzato. Le anzidette opere irregolari devono essere integralmente rimosse. Nel primo caso in ragione delle prescrizioni del vigente R.E.C. 2018 che, all'art.32, vieta di destinare alla fruizione abitativa i locali a piano terra nelle zone non residenziali del territorio impedendo pertanto il mutamento di destinazione d'uso tra due diverse categorie funzionali



(da deposito/magazzino ad abitazione) oltre che per il mancato rispetto di ulteriori prescrizioni igienico sanitarie per i locali ad uso abitazione (rapporti aeroilluminanti, dimensioni minime degli ambienti); nel secondo caso trattasi di abuso non sanabile alla stregua della vigente legislazione, poiché costituente cubatura in esubero rispetto a quanto assentito dalla citata concessione edilizia, che supera i limiti previsti per la zona di P.R.G. in cui ricade l'organismo edilizio.

I costi derivanti dalla demolizione delle opere irregolari e abusive, di trasporto e conferimento a rifiuto dei materiali di risulta sono stati quantificati e detratti dal valore di stima di cui al paragrafo 4.3.

**8.2. Conformità catastale:** difformità consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni in ragione della realizzazione di murature divisorie non previste nel progetto presentato ai fini del rilascio della C.E. n.58/1084 e non riportate nella planimetria in atti dell'Agenzia delle Entrate – Territorio. A seguito della demolizione delle opere irregolari (divisori interni - a meno di quelli del servizio igienico - e volume abusivo di ampliamento della costruzione originaria) necessaria al ripristino della regolarità edilizia e urbanistica del bene – come riferito nel paragrafo precedente – risulterà rimossa la difformità catastale del bene.

### **9. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è stato redatto l'attestato di prestazione energetica poiché l'immobile a destinazione non residenziale del presente lotto non rientra tra le categorie previste dall'art.3 comma 2 del D. Lgs.



N.192/2005 e richiamate nell'appendice A del D.M. 26/06/2015.

Foggia, li 12/03/2022

Con Osservanza

Ing. Francesco Cela

**Distinta allegati:**

- I. Documentazione catastale;
- II. Atti ufficio tecnico comunale;
- III. Estratto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
- IV. Verbale di sopralluogo;
- V. Documentazione fotografica;
- VI. Pianta dello stato di fatto;
- VII. Ispezione ipotecaria di aggiornamento e note;
- VIII. Scheda OMI Geopoi;
- IX. Specchio riepilogativo;
- X. Relazione epurata;
- XI. Raccomandate AR convocazione operazioni peritali.

