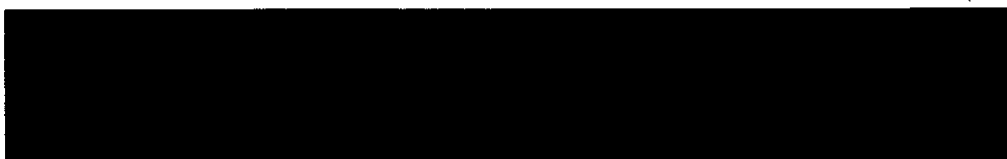


# TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Integrazione relazione peritale  
come da richiesta del G.E. del 19/07/2022**

**R.G.ES. 328/2014 riunita alla 94/2016 ed entrambe riunite alla 335/2016**



committente:				
Tribunale di Foggia – Sez. Esecuzioni immobiliari – G.E. dott. M. Palagano				
tecnico:			firma:	
geom. Cornelia Mazzamurro				
commessa:		Tavola/ Elaborato:		
		Integrazione LOTTO I		
codice tav:				
R				
Rev:	Scala:	data	descrizione	disegnatore
00	----	15/12/2022	emissione	---

**PREMESSE**

All'udienza del 19/07/2022 il G.E. dott. Michele Palagano, preso atto ed in riscontro alle relazioni del Professionista Delegato avv. C. Console, chiedeva al sottoscritto geom. Cornelia Mazzamurro, con studio tecnico in Manfredonia (FG) alla Via dell'Arcangelo, 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1959, in riferimento al Lotto I di "esprimere un parere relativo alla conformità tra le pratiche edilizie e il relativo titolo..."

**RISCONTRO ALLE RICHIESTE DEL G.E.**

Lo scrivente, nel proprio rapporto di valutazione depositato ha individuato quale "Lotto I" il

**DEPOSITO sito in San Marco in Lamis (FG), alla via Salita della Carriera, snc**

*L'immobile sito nelle immediate vicinanze dei Lotti A e C, in località San Giuseppe, fa parte un fabbricato di n. 3 piani fuori terra oltre al piano seminterrato.*

*Il fabbricato è realizzato con struttura portante in c.a. e solai di interpiano in latero-cemento e copertura a doppia falda inclinata. Lo stesso risale all'incirca agli anni 90. All'immobile si accede per mezzo di una corsia di manovra comune a tutti i locali box/deposito, lo stesso si compone di un unico vano della superficie di circa mq. 47.95 (mt. 7.00x7.15), all'interno di questa superficie è ricavato un piccolo w.c. della superficie di mq. 1.75, al momento del sopralluogo non si è potuto accertare lo stato di funzionamento degli impianti in quanto lo stesso era inaccessibile in quanto occupato dalla roba accatastata.*

*Internamente, le pareti dell'immobile sono rifinite con intonaco civile, gli infissi interni sono in legno, mentre quello esterno è una serranda metallica.*

*Altezza utile interna è di circa mt. 3.05.*

*L'immobile è dotato di impianto idrico-sanitario ed elettrico.*

*L'immobile nel complesso è in uno stato di conservazione sufficiente.*

*Il deposito ha quale pertinenza un piccolo ripostiglio di fronte di forma irregolare, della superficie di circa mq. 3.05.*

*L'immobile non è costituito in condominio*

Si rappresenta che al momento della redazione del rapporto peritale, quando si è fatta richiesta di accesso agli atti del Comune di San Marco in Lamis per accertare la conformità edilizia dello stesso il Comune era in fase di trasferimento e non era stata reperita la pratica relativa allo stesso. Successivamente nel marzo del 2022 il Professionista Delegato prima di mettere in vendita l'immobile su richiesta del G.E. ha fatto un ulteriore accesso agli atti del Comune al fine di accertare la presenza del certificato di Agibilità del Lotto individuato. A tale richiesta il responsabile dell'ufficio del Comune di San Marco in Lamis, nel luglio 2022 faceva presente di aver rintracciato i titoli che hanno permesso la costruzione del fabbricato ove è ubicato il Lotto in questione ma di non aver rintracciato il certificato di Agibilità per cui si riservava di fare indagini più approfondite.

Orbene dalla visualizzazione della documentazione rintracciata è emerso che l'immobile individuato come Lotto I è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 4 del 05/01/1998, per la predetta concessione furono rilasciate n. 2 varianti in corso d'opera:

- La 1^ fu la Concessione Edilizia in variante n. 84 del 12/07/1999
- La 2^ fu la Concessione Edilizia in variante n. 140 del 30/11/1999.

Dal confronto tra l'ultima concessione edilizia rilasciata e quanto riscontrato sul posto è

emerso che all'immobile autorizzato è stata annessa, tramite la demolizione del muro di separazione, l'intercapedine adiacente.

Nessuna discordanza è stata rilevata in merito al piccolo deposito di fronte.

Tanto rappresentato lo scrivete tiene ad evidenziare che tale situazione potrebbe essere sanabile ma non lo ritiene opportuno in considerazione che l'intercapedine nei piani interrati/seminterrati viene realizzata ad esclusivo vantaggio della capacità di eliminare la trasmissione di umidità da una parete all'altra in quanto viene utilizzata, quindi per proteggere i locali interni dall'umidità proveniente dai muri contro terra come nel caso di specie.

Pertanto, ciò rappresentato lo scrivente ritiene di dover rivedere il valore del lotto ricalcolando le superfici (riportate in perizia) in ragione di quanto evidenziato ed apportando le opportune correzioni come di seguito.

### LOTTO I – DEPOSITO sito in San Marco in Lamis (FG), alla via Salita della Carriera, snc

Si conferma il più probabile valore di mercato utilizzato pari ad € 600,00

- Sup. deposito = mq. 39,45
- Sup. deposito di fronte = mq. 3,80
- Sup. comm. deposito = mq. 39,45 x Coeff. Corr. 100 % = mq. 39,45
- Sup. comm. deposito di fronte = mq. 3,80 x Coeff. Corr. 50 % = mq. 1,90
- **Totale sup. commerciale = mq. 41,35 arrot. 41,00**

**Valore di mercato = € 600,00 x mq. 41,000 = € 24.600,00**

### Adeguamenti e correzioni della stima: = € 2.000,00

In considerazione che non si ritiene opportuno sanare la situazione attuale riscontrata sul posto si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, realizzando le due murature a delimitazione dell'intercapedine e comunicando i lavori all'Ufficio Tecnico del Comune, il tutto per un importo di circa € \_\_\_\_\_

- |  |  |
|--|--|
| 1. Realizzazione di muratura da cm. 10 =   | mq. 33,50 x € 30 = € 1.005,00            |
| 2. Intonaco per interni =  | mq. 33,50 x € 15,00 = € 502,00           |
| 3. Redazione pratica comunale per ripristino stato dei luoghi =                                    | € 750,00                                 |
| 4. Sanzione per ripristinare lo stato dei luoghi e sanare i lavori eseguiti senza autorizzazione = | € 1.000,00                               |
|  | <b>totale € 3.257,00 arr. € 3.250,00</b> |

### Riduzione del valore di mercato = € 24.600,00 - € 3.250,00 = € 21.350,00

In merito al certificato di agibilità dell'immobile, anche dopo ulteriori indagini svolte dal Tecnico dell'ufficio competente, lo stesso non risulta agli atti.

Agli atti invece è stato riscontrato il vincolo a parcheggio, redatto nel 1996 e depositato per il rilascio della prima Concessione Edilizia la n. 4/98. Lo stesso evidenzia che metà del deposito è vincolato a parcheggio (vedasi elaborato grafico allegato)

**LOTTO I** – DEPOSITO sito in San Marco in Lamis (FG), alla via Salita della Carriera, snc

<b>Tipologia del bene</b>	Deposito
<b>Sommara descrizione</b>	Deposito al piano terra con piccolo locale di pertinenza
<b>Ubicazione: comune, via confini, estensione dati catastali</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Immobile sito in San Marco In Lamis (FG), alla Via Salita della Carriera, snc - p.t.;</li> <li>- Confina a nord ed ad ovest con muro contro terra, a sud con altra unità immobiliare ed ad est con la corsia di manovra condominiale.</li> <li>- Lo stesso è censito in Catasto Fabbricati al <b>foglio 90, p.lla 448, sub. 32, cat. C/2</b>, cl. 4, consistenza mq. 44, rendita € 137,69.</li> </ul>
<b>Attuale proprietario</b>	sig. Nazario Bisceglia
<b>Titolo di Possesso</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- l'immobile è pervenuto al sig. ██████████ in piena proprietà con atto a rogito del Notaio Follieri Luigi Mattia in data 03/08/1999 rep. n. 37264, registrato a San Severo il 24/08/1999 al n. 3108, trascritto a Foggia il 26/08/1999 ai nn. 15472/11268;</li> </ul>
<b>Eventuale stato di comproprietà</b>	nessuno
<b>Iscrizioni e trascrizioni sul medesimo gravanti</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- TRASCRIZIONE del 26/08/1999 - reg. part. 11268 - reg. gen. 15472 Pubblico ufficiale Follieri Luciano Mattia - rep. 37264 del 05/08/1999 Atto tra vivi - Compravendita</li> <li>- TRASCRIZIONE del 11/06/2010 - reg. part. 8720 - reg. gen. 12728 Pubblico ufficiale: Tribunale rep. 36344/2010 del 24/05/2010 Atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo Annotazione n. 388 del 27/02/2014 sentenza condanna esecutiva Annotazione n. 2741 del 06/10/2017 cancellazione</li> <li>- TRASCRIZIONE del 27/06/2016 - reg. part. 9509 - reg. gen. 12629 Pubblico ufficiale Tribunale - rep. 3972/2016 del 11/05/2015 Atto esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili</li> </ul>
<b>Stato di occupazione</b>	Nella disponibilità dell'esecutato
<b>Regolarità edilizio-urbanistica</b>	Lo stato di fatto non corrisponde a quello legittimato dal Comune (acquisita superficie dell'intercapedine a quella del deposito)
<b>Conformità catastale</b>	NON Conforme
<b>Abitabilità e agibilità</b>	Immobile NON dotato di certificato di Agibilità (pratica non trovata)
<b>Valore del bene a base d'asta - diritto e quota</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Importo a base d'asta € 24.600,00 (salvo detrazioni come specificate)</li> <li>- Diritto e quota di proprietà 100% proprietà</li> </ul>

Manfredonia, 15/12/2022

L'Esperto  
geom. Cornelia Mazzamurro

## ALLEGATI

- Stralcio pianta piano interrato
- Stralcio planimetria vincolo a parcheggio

