

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ill. mo Giudice Dott.ssa Valentina PATTI

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

OGGETTO: Espropriazione immobiliare n. 37/2013 promossa da UNICREDIT S.p.A. contro

1. PREMESSA

La sottoscritta Dott. ssa Ing. Alessandra AMOROSO, nata a Foggia il 18/10/1984, C.F. MRS LSN 84R58 D643L, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia sez. A col numero d'ordine 2874, nonché iscritta all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Foggia, veniva nominata nell'udienza del 05/05/2015, giusto decreto emesso dal G.E. in data 16/03/2015, quale Esperto nell'Espropriazione Immobiliare n. R.G. 37/2013, promossa da **UNICREDIT S.p.A.**, codice fiscale e p.IVA 00348170101, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. Luigi Sinisi (C.F. SNS LGU 65P24 G942X), elettivamente domiciliata in Foggia alla via Danimarca n.9 presso lo studio dell'avv. Domenico Andrea Jori, contro █

Dagli atti di causa si apprende che **UNICREDIT S.p.A.** va creditrice nei confronti della █

█ della somma di € 23.293,30, veniente dall'atto di precetto notificato il 14.11.2012 per compiuta giacenza, oltre gli interessi, le spese e i diritti dell'atto di precetto, con le spese di notifica del precetto per € 26,48. Detto atto di precetto è stato notificato in forza del "Atto di accettazione di proposta contrattuale di mutuo ipotecario erogabile in unica soluzione e di costituzione di ipoteca ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. n. 385/1993 e del D.P.R. 601/1973" per atto Not. Aurelio Trombetta del 16.06.2006, Rep. n. 50445, Racc. n. 18114, registrato a Foggia il 22.06.2006 al n. 2394 serie 1t, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 24.06.2006 al n. 15404 di Rg e n. 2939 di Rp., munito di formula esecutiva il 05.07.2006, consegna-



to in forma esecutiva alla parte mutuataria dal Notaio rogante ex art. 117 T.U.L.B. e notificato in

forma esecutiva il 21.06.2012, stipulato tra la Unicredit Banca per la Casa S.p.A. ed i Sigg.ri

debitrice e datrice d'ipoteca, e io, debitore, comprensivo del documento

di sintesi; ritenuto che la suddetta intimazione non ha sortito effetto, il... difensore in nome e per conto

della Unicredit S.p.A., nella suddetta qualità, ha dichiarato... di voler sottoporre ad esecuzione

forzata per espropriazione immobiliare i seguenti beni di proprietà della Sig.ra

unitamente ad eventuali accessioni e pertinenze, ... dei quali si fornisce la seguente descrizione:

1) Piena proprietà dell'intero dell'immobile sito in Foggia, alla Piazza Alcide De Gasperi,

in Catasto al fg 95, p.lla 1228, sub. 83 (ex. sub. 51), p. 7 int. 20 scala B Z.C. 1 cat. A/2 cl.

3;

2) Piena proprietà dell'intero dell'immobile sito in Foggia, alla Piazza Alcide De Gasperi,

in Catasto al fg. 95, p.lla 1228, sub. 84 (ex. sub. 51) p. 7 int. 20 scala B Z.C. 1 cat. A/2 cl.

3;

3) Piena proprietà dell'intero dell'immobile sito in Foggia, alla Via Michele Mastelloni, in

Catasto al fg. 95, p.lla 1232, sub. 7, P. s1 int. 7, Z.C. 1, cat. C/6.

Creditori Intervenuti

Nella procedura esecutiva in questione intervenivano:

- in data 21/03/2013 BANCA SELLA S.p.A., appartenente al "Gruppo Banca Sella" con

sede in Biella (BI), Piazza Gaudenzio Sella n. 1, codice fiscale e partita IVA n.

02224410023, rappresentata e difesa dall'Avv. Fabrizia Fesce (C.F. FSC FRZ 77R48

D643C) ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima, sito in Foggia al Via-

le Ofanto n. 236, creditrice nei confronti della Vega Immobiliare s.r.l., quale debitore prin-

cipale, nonché della sig.ra quali fideiussori, della

somma di: a) € 104.522,00 (Euro cinquatromilacinquecentoventidue, 00), valuta

07.06.2011 per saldo passivo di conto corrente oltre € 2.943,91 (Euro duemilanovecento-



quarantatre, 91) interessi maturati sullo stesso sino al 07.06.2011, oltre interessi a maturare sino al soddisfo al tasso del 9,25%; b) € 75.784,02 (Euro settantacinquemilasettecentottantaquattro, 02), residuo capitale di mutuo chirografario valuta 07.06.2011, oltre € 197,24 (Euro centonovantasette, 24) interessi maturati sino al 07/06/2011, oltre interessi a maturare successivamente sino al soddisfo al tasso del 9,5%; c) delle spese del procedimento monitorio, liquidate in € 442,00 (Euro quattrocentoquarantadue, 00) per spese, € 760,00 (Euro settecentosessanta, 00) per diritti ed € 600,00 (Euro seicento, 00) per onorario, oltre rimborso forf. spese generali, CAP ed IVA se dovuti per legge;

- in data 04/12/2013 UNICREDIT S.p.A. con sede sociale in Roma, Via Alessandro Specchi n. 16 e direzione Generale in Milano, Piazza Cordusio, codice fiscale e partita IVA n. 00348170101, rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Sinisi (C.F. SNS LGU 65P24 G942X) ed elettivamente domiciliata in Foggia alla via Danimarca n.9 presso lo studio dell'avv. Domenico Andrea Jori, creditrice nei confronti dei sigg.ri

della

somma di € 327.360,72 (Euro trecentoventisettemilatrecentosessanta, 72), oltre gli interessi maturati e maturandi, quale capitale residuo conseguente alla risoluzione ex art. 7 del "Capitolato delle condizioni generali del contratto" – All. C del Contratto di mutuo ipotecario erogabile in unica soluzione e di costituzione di ipoteca ai sensi dell'art. 38 e seguenti del D.Lgs. n. 385/1993 e del D.P.R. 601/1973, stipulato il 16/06/2006 tra l'Unicredit Banca per la Casa S.p.A. ed i sigg.ri debitore e datore di ipoteca, e

, ricevuto dal Notaio Aurelio Trombetta del 16/06/2006, Rep. n. 50445, Racc. n. 18114, registrato a Foggia il 22/06/2006 al n. 2394 serie 1t, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Foggia il 24/06/2006 al n. 15404 di Rg e n. 2939 di Rp., munito di formula esecutiva per la sola somma di € 23.293,30 pari alle rate insolute fino alla data del 30/05/2012.

1. OPERAZIONI PERITALI



In seguito al mandato ricevuto, l'esperto dava inizio alle indagini preliminari volte alla ricognizione dei beni oggetto di procedura presso i luoghi di causa, l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia (FG) e l'Ufficio Catasto dei Fabbricati (N.C.E.U.). Nel contempo, la sottoscritta si portava, in data 18/06/2015 alle ore 9:30 presso gli immobili siti in Foggia alla Piazza Alcide De Gasperi, avendone dato regolare preavviso alle parti a mezzo di raccomandata A.R.. Ivi giunta all'ora stabilita, l'esperto procedeva all'ispezione di due dei beni in questione, un appartamento e un box, per poi rinviare il rilievo dell'ultimo immobile ad altra data, ovvero sia 08/07/2015, al fine di acquisire tutti i dati utili alla risoluzione dei quesiti formulati dal Giudice del procedimento (vedi Allegato n° 2).

2. RISPOSTE AI QUESITI

Per lo svolgimento dell'incarico venivano formulati dal Giudice dell'esecuzione i seguenti quesiti a cui la sottoscritta ha dato prontamente risposta:

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

Quesito n° 1 – *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*

Dal controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., la sottoscritta non ha evidenziato alcuna mancanza, risultando la documentazione esaustiva in ogni sua parte.

Quesito n° 1 bis – *alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;*

Esaminati gli atti di causa e i riscontri ipo-catastali, risulta che gli immobili identificati al foglio 95 p.lla 1228 sub 83 e sub 84 e foglio 95 p.lla 1232 sub 7 del Comune di Foggia:

- erano pervenuti alla sig.ra _____ come nuda proprietà per 1/1 e usufrutto per 1/1, giusto atto di compravendita in Notar Aurelio Trombetta del 16/06/2006, nota presentata Modello Unico n. 10599.1/2006 in atti dal 26/06/2006, repertorio n. 50444, da potere



dei sig.ri

- ai predetti

– nuda proprietà per 1/3,

gli immobili (già identificati dal 01/01/1992 al Fg. 95 p.lla 1228 sub 51, contenente gli attuali sub 83 e 84, e Fg. 95 p.lla 1232 sub 7) erano pervenuti giusto atto di atto di ‘denuncia per causa di morte – riunione usufrutto [redacted] 16916.1/2006 in atti dal 15/06/2006, da potere dei sig.ri

08/06/1948;

- ai suddetti

pubblico di Notar Francesco Paolo Pepe del 22/01/1988 in atti dal 31/03/1989, repertorio n. 17138, da potere della ditta [redacted]

Quesito n°2 – all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I beni oggetto della procedura sono censiti come segue (si veda Allegato n° 3):



entrambi posti al piano settimo, raggiungibile attraverso scale e ascensore interni, mentre il box-auto, al piano interrato, è raggiungibile esclusivamente tramite ascensore dall'interno oppure dall'esterno attraverso la rampa di accesso ai box-auto di pertinenza dello stabile medesimo. L'appartamento, identificato al sub 83 della p.lla 1228, presenta una zona giorno con un'ampia sala e una cucina abitabile, un disimpegno, invece, introduce alla zona notte, costituita da una comoda camera patronale e una cameretta, un bagno e un ripostiglio; a completare la descrizione dell'immobile ci sono l'orientamento Nord-Est/ Sud-Ovest e la doppia esposizione mediante balconi su entrambi i lati, con affacci su cortili privati. L'appartamento, identificato al sub 84 della p.lla 1228, presenta un ampio ingresso che introduce immediatamente alla cucina abitabile, attraverso un corridoio, invece, si accede alla zona notte, costituita da due camere, un bagno e un ripostiglio; l'immobile ha un'esposizione principale con orientamento Sud/ Ovest e due balconi con affaccio su cortile privato di altra proprietà. Al momento del sopralluogo peritale, i due appartamenti si presentano in buono stato, in particolar modo quello corrispondente al sub 83 risulta ben tenuto e curato nei dettagli, entrambi gli immobili, infatti, sono stati oggetto di ristrutturazione nell'anno 2006. Nel contempo, l'esperto ha preso visione anche del box – auto coperto, identificato al sub 7 della p.lla 1232, il quale ha un'ampiezza di circa 32 mq (si vedano Allegati n° 1 e n° 2).

***Quesito n° 4** – alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.*

In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accettando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal



Espropriazione immobiliare n. 37/2013

ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A – 71122 Foggia
pec: alessandra.amoroso@ingpec.eu

Con riferimento all'UNI 10750:2005, la superficie commerciale deve comprendere oltre alla superficie coperta calpestabile anche le superfici scoperte o pertinenze esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione:

- Superficie coperta: mq 144,32 +
- 25% [mq 21,19 – Balconi e terrazze scoperti]: mq 5,30 =
- **Superficie commerciale approssimata: mq 150,00**

I Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche degli immobili in questione, per le quali differiscono da altri immobili con caratteristiche medie della zona; quelli presi in considerazione nel caso in esame sono i seguenti:

- piano settimo: 1,00
- orientamento Nord/Est – Nord/Ovest: 0,90
- esposizione su due lati: 1,00
- affaccio su cortile interno: 0,95
- taglio > 100 mq con 1 bagno: 0,90
- due balconi: 1,05
- distribuzione normale: 1,00
- luminosità elevata: 1,05
- vetustà pari a circa 9 anni (ristrutturazione anno 2006): 0,96
- finitura superiore all'ordinario: 1,10
- ottima manutenzione dell'appartamento: 1,10
- normale manutenzione dello stabile: 1,00
- riscaldamento autonomo: 1,05
- efficienza energetica – Classe G: 0,90
- stabile signorile: 1,05
- facilità di parcheggio (ampi spazi esterni o box - auto di uso esclusivo): 1,10



Espropriazione immobiliare n. 37/2013

ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A – 71122 Foggia
pec: alessandra.amoroso@ingpec.eu

- vicinanza dei trasporti pubblici e dal centro abitato: 1,05

- strada mediamente trafficata: 1,00

- **Coefficiente correttivo totale: 1,12939775.**

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq in €/mq 1.550,00 (Euro millecinquecentocinquanta, 00 al metro quadro) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 1,12939775, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

- $\text{€/mq } 1.550,00 \times 1,12939775 = \text{€/mq } 1.750,57$ (Euro millesettecentocinquanta, 57 al metro quadro).

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata secondo il criterio di calcolo UNI 10750: 2005, pari a mq 150,00, si ottiene il valore dell'immobile:

- $\text{€/mq } 1.750,57 \times \text{mq } 150,00 \cong \text{€ } 262.585,00$ (Euro duecentosessantaduecinquecentotantacinque, 00).

Si prosegue con la stima dell'altro appartamento corrispondente al sub 84:

- *Piena proprietà dell'intero dell'immobile sito in Foggia, alla Piazza Alcide De Gasperi, in Catasto al fg. 95, p.lla 1228, sub. 84 (ex. sub. 51) p. 7 int. 20 scala B Z.C. 1 cat. A/2 cl 3*

Come per l'immobile sopra riportato, si calcola la superficie commerciale:

- Superficie coperta: mq 78,96 +
- 25% [mq 8,14 – Balconi e terrazze scoperti]: mq 2,04 =
- **Superficie commerciale approssimata: mq 81,00**

I Coefficienti Correttivi del valore di zona presi in considerazione sono i seguenti:

- piano settimo: 1,00



- orientamento Sud/ Ovest – Ovest: 0,95
- esposizione su due lati: 1,00
- affaccio su cortile interno: 0,95
- taglio 70 ÷ 100 mq con 1 bagno: 1,00
- due balconi: 1,05
- distribuzione normale: 1,00
- luminosità elevata: 1,05
- vetustà pari a circa 9 anni (ristrutturazione anno 2006): 0,96
- finitura ordinaria: 1,00
- buona manutenzione dell'appartamento: 1,00
- normale manutenzione dello stabile: 1,00
- riscaldamento autonomo: 1,05
- efficienza energetica – Classe G: 0,90
- stabile signorile: 1,05
- facilità di parcheggio (ampi spazi esterni o box - auto di uso esclusivo): 1,10
- vicinanza dei trasporti pubblici e dal centro abitato: 1,05
- strada mediamente trafficata: 1,00
- **Coefficiente correttivo totale: 1,09471264.**

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato il bene, ovvero sia in €/ mq 1.550,00 (Euro millecinquecentocinquanta, 00 al metro quadro) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona, 1,09471264, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

- $\text{€/mq } 1.550,00 \times 1,09471264 = \text{€/mq } 1.696,80$ (Euro milleseicentonovantasei, 80 al metro quadro).

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto per la superficie commerciale, precedentemente de-



Espropriazione immobiliare n. 37/2013

ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A – 71122 Foggia
pec: alessandra.amoroso@ingpec.eu

terminata secondo il criterio di calcolo UNI 10750: 2005, pari a mq 81,00, si ottiene il valore dell'immobile:

- € / mq 1.696,80 x mq 81,00 \cong € **137.441,00** (Euro centotrentasettemilaquattrocentoquarantuno, 00).

Infine, si esegue la stima del box – auto corrispondente al sub 7:

- *Piena proprietà dell'intero dell'immobile sito in Foggia, alla Via Michele Mastelloni, in Catasto al fg. 95, p.lla 1232, sub. 7, P. sl int. 7, Z.C. 1, cat. C/6*

La superficie netta del box – auto accertata in fase di sopralluogo è pari a mq **32,73**.

Il calcolo della stima, in questo caso specifico, prevede innanzitutto l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato l'immobile, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche medie simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq in € / mq 1.4150, 00 (Euro millecentocinquanta, 00) e lo si è moltiplicato per la superficie netta del box – auto, pari a mq 32,73, in modo da ottenere direttamente il più probabile valore di mercato del box – auto che si sta stimando:

- € / mq 1.150,00 x mq 32,73 \cong € **37.640,00** (Euro trentasettemilaseicentoquaranta, 00).

Quesito n° 5 – alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

La sottoscritta individua i lotti da mettere in vendita nella seguente maniera:

- 1) *Piena proprietà dell'intero dell'immobile sito in Foggia, alla Piazza Alcide De Gasperi, in Catasto al fg. 95, p.lla 1228, sub. 83 (ex. sub. 51), p. 7 int. 20 scala B Z.C. 1 cat. A/2 cl.3*
cons. 6 vani superficie catastale totale di 152 m², escluse aree scoperte di 146 m², Rendita Euro 991,60, classificato appunto come 'abitazione di tipo civile' (A/2), sito in Foggia alla Piazza Alcide De Gasperi n.7/ I piano 7 scala B, all'attualità come nuda proprietà per 1/1 della ██████████ e come usufrutto per 1/1 della sig.ra ██████████ con-finante con adiacenti immobili ad uso abitazioni, tra cui il sub 84, e con vano scala comu-



ne. Il prezzo base dell'immobile sopra descritto è stato stimato pari a € **262.585,00 (Euro duecentosessantaduecinquecentottantacinque, 00).**

2) *Piena proprietà dell'intero dell'immobile sito in Foggia, alla Piazza Alcide De Gasperi, in Catasto al fg. 95, p.lla 1228, sub. 84 (ex. sub. 51) p. 7 int. 20 scala B Z.C. 1 cat. A/2 cl 3 cons. 4,5 vani superficie catastale totale di 82 m², escluse aree scoperte di 80 m², Rendita Euro 743,70, classificato appunto come 'abitazione di tipo civile' (A/2), sito in Foggia alla Piazza Alcide De Gasperi n. 7/I piano 7 scala B, all'attualità come nuda proprietà per 1/1 della sig.ra [] e come usufrutto per 1/1 della sig.ra [], confinante con adiacenti immobili ad uso abitazioni, ovvero sia sub 83 e sub 52, e vano scala comune. Il prezzo base dell'immobile sopra descritto è stato stimato pari a € **137.441,00 (Euro centotrentasettemilaquattrocentoquarantuno, 00).***

3) *Piena proprietà dell'intero dell'immobile sito in Foggia, alla Via Michele Mastelloni, in Catasto al fg. 95, p.lla 1232, sub. 7, P. s1 int. 7, Z.C. 1, cat. C/6 cons. 32 m² superficie catastale 34 m², Rendita Euro 208,24, classificato appunto come 'stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)' (C/6), sito in Foggia alla Via Michele Mastelloni piano S1 interno 7, all'attualità come nuda proprietà per 1/1 della sig.ra [] e come usufrutto per 1/1 della sig.ra [], confinante con adiacenti immobili ad uso box e spazio di manovra comune. Il prezzo base dell'immobile sopra descritto è stato stimato pari a € **37.640,00 (Euro trentasettemilaseicentoquaranta, 00).***

Quesito n° 6 – *alla individuazione dello stato di possesso dei beni 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.*

I beni in oggetto, i due appartamenti e il box - auto, identificati catastalmente rispettivamente al Foglio 95 p.lla 1228 sub 83 e 84 e p.lla 1232 sub 7, risultano intestati come nuda proprietà per 1/1 e usufrutto per 1/1 alla sig.ra []; al momento del sopralluogo peritale il sub 84 risultava



libero, mentre il sub 83 e il box – auto erano occupati dai genitori della sig.ra

Quesito n° 7 – *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli, oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dello acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico – artistico.*

Dall'ispezione ipotecaria depositata in atti, relativa all'ultimo ventennio, sugli immobili di proprietà della sig.ra _____ risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Nota di iscrizione n. R.G. 15404, n. R.P. 2939 del 24/06/2006 nascente da atto notarile pubblico in Notar Trombetta Aurelio del 16/06/2006 per Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore di Unicredit Banca per la Casa S.p.A. contro

_____, debitore non datore di ipoteca;

- Nota di iscrizione n. R.G. 8182, n. R.P. 733 del 18/04/2012 nascente da atto giudiziario del Tribunale Civile di Lecce del 16/03/2012 per Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Banca Sella S.p.A. contro

- Nota di iscrizione n. R.G. 2486, n. R.P. 1763 del 30/01/2013 nascente da atto giudiziario del 07/01/2013 per Atto Esecutivo o Cautelare derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Unicredit S.p.A. contro

Quesito n° 8 – *all'accertamento dell'esistenza della formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Non sono state accertate formalità, vincoli od oneri che potranno essere cancellati o risulteranno non opponibili all'eventuale acquirente.

Quesito n° 9 – *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.

I lotti di terreno sui quale sorge il fabbricato in questione, sito tra la Piazza Alcide De Gasperi e la Via Michele Mastelloni, contraddistinti in Catasto al Foglio 95 e p.lla 1228 e p.lla 1232, risultavano di proprietà della ditta [REDACTED] rappresentata dal sig. [REDACTED] (si veda Allegato n° 4).

L'edificio, di cui sopra, nasceva nell'anno 1980, in data 28 febbraio, in virtù di una Concessione per la esecuzione di opere n. 292/1980, richiesta dalla ditta [REDACTED] s.r.l. rappresentata dal sig. [REDACTED]

per la "Costruzione di un Fabbricato per Civili Abitazioni e Negozi". A seguire, in data 02/04/1982, il legale rappresentante della medesima Ditta, sig. [REDACTED] presentava presso il Comune di Foggia una nuova Concessione per "Variante in corso d'opera di un fabbricato per civili abitazioni e negozi".

Successivamente, venivano rilasciate in data 27/01/1984:

- "Licenza d'uso" per il piano interrato e piano terra, facenti parte del fabbricato (sc. A – B – C) sito in Foggia alla Piazza Alcide De Gasperi ang. Via M. Mastelloni in ditta [REDACTED] s.r.l.;
- "Licenza di abitabilità" per tutti i piani superiori adibiti a civili abitazioni.

In data 16 novembre 2006, veniva avanzata presso il Comune di Foggia una "Denuncia Inizio Attività" per lavori di manutenzione straordinaria nell'appartamento sito in Foggia alla Piazza A. De Gasperi n. 7/I int. 19 e 20, piano settimo, consistenti in:

- Modifiche alla disposizione dei vani interni costituenti l'unità abitativa;
- Realizzazione di nuovi pavimenti e rivestimenti interni;
- Adeguamento degli impianti alla nuova distribuzione interna;
- Pulitura degli infissi esterni esistenti.

Infine, a partire dal 2013, sono iniziati una serie di controlli da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in merito alla prevenzione incendio delle attività soggette alle prescrizioni previste dal D.P.R. 151/2011; in particolare, l'adeguamento necessario ai sensi del D.P.R. 151/2011 riguar-



derà il piano interato con i box, le corsie di manovre, le vie di esodo e tutti i dispositivi necessari alla prevenzione.

Quesito n° 10 – alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell’ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione 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.

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare la diagnosi energetica dei due appartamenti corrispondenti al sub 83 e sub 84, oggetto del presente pignoramento immobiliare, ottenendo il seguente esito e relativi Attestati di Prestazione Energetica (si veda Allegato n° 5):

- *Piena proprietà dell’intero dell’immobile sito in Foggia, alla Piazza Alcide De Gasperi, in Catasto al fg 95, p.lla 1228, sub. 83 (ex. sub. 51), p. 7 int. 20 scala B Z.C. 1 cat. A/2 cl.3 cons. 6 vani superficie catastale totale di 152 m², escluse aree scoperte di 146 m², Rendita Euro 991,60, classificato appunto come ‘abitazione di tipo civile’ (A/2), sito in Foggia alla Piazza Alcide De Gasperi n.7/ I piano 7 scala B, all’attualità come nuda proprietà per 1/1 della sig.ra _____ e come usufrutto per 1/1 della sig.ra _____, confinante con adiacenti immobili ad uso abitazioni, tra cui il sub 84, e con vano scala comune: Classe Energetica “G” con Indice di Prestazione Energetica Globale “EPGL” pari a kWh/mq*anno 176,4, così come da Certificato n° 003/2015 (si veda Allegato n° 5)*

- *Piena proprietà dell’intero dell’immobile sito in Foggia, alla Piazza Alcide De Gasperi, in Catasto al fg 95, p.lla 1228, sub. 84 (ex. sub. 51) p. 7 int. 20 scala B Z.C. 1 cat. A/2 cl 3 cons. 4,5 vani superficie catastale totale di 82 m², escluse aree scoperte di 80 m², Rendita Euro 743,70, classificato appunto come ‘abitazione di tipo civile’ (A/2), sito in Foggia alla Piazza Alcide De Gasperi n. 7/I piano 7 scala B, all’attualità come nuda proprietà per 1/1 della sig.ra _____ e come usufrutto per 1/1 della sig.ra _____, confinante con adiacenti immobili ad uso abitazioni, ovvero sia sub 83 e sub 52, e vano scala*



comune: Classe Energetica “G” con Indice di Prestazione Energetica Globale “EPGL” pari a kWh/mq*anno 392,4, così come da Certificato n° 004/2015 (si veda Allegato n° 5)

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

a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*

b) *accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

c) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, 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;*

d) *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.*

Gli immobili chiamati in causa nella suddetta procedura espropriativa risultano regolarmente presenti in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia; le planimetrie depositate in catasto per le p.lle 1228 sub 83 e sub 84 e la p.lla 1232 sub 7 si presentano conformi a quanto rilevato in fase di sopralluogo (si veda Allegato n° 2).

L'edificio, di cui sopra, nasceva nell'anno 1980, in data 28 febbraio, in virtù di una Concessione per



la esecuzione di opere n. 292/1980, richiesta dalla ditta [REDACTED] rappresentata dal sig.

er la “Costruzione di un Fabbricato per Civili Abitazioni e Negozi”.

Inoltre, venivano rilasciate in data 27/01/1984 la “Licenza d’uso” per il piano interrato e piano terra, facenti parte del fabbricato (sc. A – B – C) sito in Foggia alla Piazza Alcide De Gasperi ang. Via M. Mastelloni in di [REDACTED] s.r.l., e la “Licenza di abitabilità” per tutti i piani superiori adibiti a civili abitazioni.

Infine, a partire dal 2013, sono iniziati una serie di controlli da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in merito alla prevenzione incendio delle attività soggette alle prescrizioni previste dal D.P.R. 151/2011; in particolare, l’adeguamento necessario ai sensi del D.P.R. 151/2011 riguarderà il piano interrato con i box, le corsie di manovre, le vie di esodo e tutti i dispositivi necessari alla prevenzione.

Quesito n° 10 – bis - 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.

Si riporta di seguito l’Art. 1-quater di legge 18 dicembre 2008 n. 199:

“1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l’acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti auto-



Espropriazione immobiliare n. 37/2013

ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A – 71122 Foggia
pec: alessandra.amoroso@ingpec.eu

nomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

2. Sono definiti canoni sostenibili, per le finalità del presente articolo, i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma.

3. Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione è computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente dal parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali.”

In riferimento all'Art. 1-quater di legge 18 dicembre 2008 n. 199 sopra riportato si evidenzia che gli immobili in oggetto non presentano le condizioni necessarie per la loro cessione agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, poiché essi sono di categoria A/2 e non rientrano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

Foggia, 5 settembre 2015

L'Esperto

ing. Alessandra Amoroso



La presente relazione si compone degli allegati così distinti:

ALLEGATO N° 1:

- VERBALI DI SOPRALLUOGO e RILIEVI METRICI

ALLEGATO N° 2:

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- PLANIMETRIA APPARTAMENTI Foglio 95 p.la 1228 sub 83 e 84



Espropriazione immobiliare n. 37/2013

ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A – 71122 Foggia
pec: alessandra.amoroso@ingpec.eu

- PLANIMETRIA QUOTATA APPARTAMENTI Foglio 95 p.lla 1228 sub 83 e 84

- PIANTA BOX - AUTO Foglio 95 p.lla 1232 sub 7

- PIANTA QUOTATA BOX - AUTO Foglio 95 p.lla 1232 sub 7

ALLEGATO N° 3:

- VISURE STORICHE: Foglio 95 p.lla 1228 sub 83, 84 e 7

- PLANIMETRIE: Foglio 95 p.lla 1228 sub 83, 84 e 7

- ELENCO SUBALTERNI: Foglio 95 p.lla 1228 e p.lla 1232

- ESTRATTO DI MAPPA: Foglio 95 p.lla 1228 e p.lla 1232

ALLEGATO N° 4:

- PRATICHE EDILIZIE – COMUNE DI FOGGIA

ALLEGATO N° 5:

- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - A.P.E. 003/2015: Foglio 95 p.lla
1228 sub 83

- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - A.P.E. 004/2015: Foglio 95 p.lla
1228 sub 84

