

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 621/2017 R.G. Es.

UNICREDIT S.p.a.

contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

Relazione di C.T.U. nell'Espropriazione Immobiliare:

UNICREDIT S.p.a. c/ [REDACTED]

[REDACTED] (n. 621/2017 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott. Michele Palagano

PREMESSA

In data 7.6.2019, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nelle procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 15.10.2019 il giuramento e la formulazione dei quesiti. Nella data sopraccitata, prestato il giuramento di rito, venivano posti i quesiti, in base ai quali e sulla scorta degli atti di causa, si dava inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura riguarda l' "Immobilie in Manfredonia, alla Frazione Montagna – San Salvatore, contrada Chiesa – Mazzone, Lotto C6, FABBRICATO indipendente sviluppantesi su piano terra di un vano, cucina e bagno e di un piano sottostrada di tre vani e bagno, collegati tra loro da una scala interna, con annesse due corti, l'una antistante il fabbricato e l'altra retrostante. Il tutto formante unico corpo. Confina con il fabbricato particella 464/2 del foglio 5; con particella 464/4 del foglio 5; con particella 478 del foglio 5. E' riportato nel Catasto Fabbricati di Manfredonia con la consistenza di: foglio 5, particella 464, subalterno 3, Con-

trada San Salvatore snc, piano T-S1, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, vani 7, con rendita catastale € 451,90”.

Il suddetto immobile risulta in proprietà dei sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di
comunione dei beni con [REDACTED] e
[REDACTED]
proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Il bene è così descritto nell’atto di pignoramento eseguito a cura
dell’Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 12.12.2017, rep.
7958, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in
data 19.1.2018 ai n.ri 1318/980, contro [REDACTED]

Effettuate le opportune ricerche presso l’Ufficio del Territorio, si
notificava alle parti l’avviso di sopralluogo per le operazioni pe-
ritali, da svolgersi presso gli immobili oggetto della procedura.

Le operazioni di sopralluogo erano state fissate il 5 febbraio, alle
ore 15,30. Ma nessuno è comparso sia per la parte procedente che
per l’esecutato, per cui a seguito di richiesta del sottoscritto del
5.2.2020, la S.V. in data 10.2.2020, provvedeva alla nomina del
Custode giudiziario nella persona dell’Avv. Francesco Raffaele
Castellucci.

Con l’ausilio del suddetto Professionista, in data 7.3.2020, è stato
possibile accedere all’immobile oggetto dell’esecuzione.

Al sopralluogo era presente oltre al sottoscritto e all'Avv. Francesco Raffaele Castellucci, l'Avv. Gabriele Esposto, in qualità di Legale degli coniugi [REDACTED], unitamente alla Sig.ra [REDACTED] comproprietaria dell'immobile ed esecutata, che ha consentito l'accesso ai luoghi.

LOTTO UNICO

Il presente lotto è costituito dalla piena proprietà dell'immobile sito in **agro di Manfredonia**, alla Frazione Montagna – San Salvatore, contrada Chiesa – Mazzone, Lotto C6, costituito da un fabbricato indipendente sviluppantesi su piano terra di un vano, cucina e bagno e di un piano sottostrada di tre vani e bagno, collegati tra loro da una scala interna, con annesse due corti, l'una antistante il fabbricato (accessibile direttamente dalla Strada Comunale) e l'altra retrostante (interclusa). Il tutto formante unico corpo. Catastralmente riportato nel Catasto Fabbricati di Manfredonia al foglio 5, particella 464, subalterno 3, Contrada San Salvatore snc, piano T-S1, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, vani 7, superficie catastale 135 mq (escluso aree scoperte 135 mq), rendita catastale € 451,90. Intestati: [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED], proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

QUESITO N. 1

Proceda l'esperto 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, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Agli atti è presente, la certificazione notarile redatta in data 15.2.2018 dal Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia. Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

L'immobile di cui alla presente procedura pervenne ai coniugi [REDACTED] in regime di comunione dei beni e nella misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno, a seguito di atto di compravendita del 21.7.2006, rep. n. 5020, racc. n. 2085, rogato dal Notaio Borrelli Domenica in Manfredonia, trascritto a Foggia il 22.7.2006 ai n.ri 17878/12266, da [REDACTED] prop. $\frac{1}{1}$ in regime di separazione dei beni.

La sig.ra [REDACTED] in qualità di titolare dell'omonima impresa di costruzioni, realizzò tutto il compendio, costituito da n. 13 villette unifamiliari, comprendente l'immobile esecutato, facenti parte del 3° Settore del "Piano di sistemazione urbanistica per la regolamentazione degli interventi edilizi in zona B – San Salvatore – Foglio 5 , p.lle 443-444-445 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 55 dell'11.7.2003", sui terreni pervenuti a seguito di atto di compravendita del 12.9.2000, rep. n. 104824,

rogato dal Notaio Vincenzo Frattarolo in Foggia, ivi trascritto il 14.9.2000 ai n.ri 16240/11762, da [REDACTED]

[REDACTED], prop. $\frac{6}{18}$, [REDACTED]

[REDACTED], prop. $\frac{2}{18}$, [REDACTED]

[REDACTED], prop. $\frac{2}{18}$, [REDACTED]

[REDACTED], prop. $\frac{2}{18}$, [REDACTED]

[REDACTED], prop. $\frac{2}{18}$, [REDACTED]

[REDACTED], prop. $\frac{2}{18}$, [REDACTED]

[REDACTED], prop. $\frac{2}{18}$.

Ai venditori summenzionati detti terreni pervennero in forza della successione di [REDACTED]

[REDACTED], prop. $\frac{1}{1}$, presentata all'Ufficio

del Registro di Manfredonia il [REDACTED], trascritta il 7.2.1981 ai n.ri 2201/112185.

QUESITO N. 1 ter

Proceda l'esperto 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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Il bene attualmente è distinto nel **Catasto Fabbricati del Comune di Manfredonia, foglio 5, particella 464, subalterno 3, Contrada San Salvatore snc, piano T-S1, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, vani 7, superficie catastale 135 mq (escluso**

aree scoperte 135 mq), rendita catastale € 451,90. Intestati: [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$ in
regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con
[REDACTED]. I medesimi identificativi sono riportati nell'atto
di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di
Foggia, in data 12.12.2017, rep. 7958, trascritto presso la Con-
servatoria dei RR.II. di Foggia in data 19.1.2018 ai n.ri 1318/980,
contro [REDACTED] proprie-
tà per $\frac{1}{2}$ e [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$.

QUESITO N. 1 quater

*Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre proce-
dure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al
G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle opera-
zioni peritali.*

Da una verifica effettuata sulla certificazione ipocatastale è e-
merso che a carico del medesimo esecutato non vi sono altre pro-
cedure attive di data anteriore alla presente.

Si rappresenta che su tali immobili, oltre al pignoramento citato
in premessa e legato alla presente esecuzione, eseguito a cura
dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, si rilevano:

- **Iscrizione contro del 22.7.2006** n.ri 17879/3464, di ipoteca
volontaria a garanzia di mutuo, rogato dal Notaio Domenica
Borrelli in Manfredonia n.ri 5021/2086 del 21.7.2006, a favore

della UNICREDIT BANCA S.p.a. con sede in Bologna contro

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà

per $\frac{1}{2}$ ciascuno;

- **Iscrizione contro del 5.9.2016** n.ri 17916/2094, di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Napoli in data 12.1.2016, rep. 2607, a favore di LIQUIGAS S.p.a. con sede in Brescia contro [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$.

QUESITO N. 1 quinquies

Proceda l'esperto 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.

I coniugi [REDACTED] acquisirono il bene in regime di comunione legale dei beni, così come riportato nell'atto di compravendita dello stesso.

Atteso che il pignoramento riguarda l'intero cespite (peraltro indiviso e indivisibile) e che entrambi i coniugi erano obbligati in solido nel mutuo da cui è scaturito il pignoramento, ognuno per la propria quota di proprietà, si è ritenuto superfluo acquisire l'estratto dell'atto di matrimonio.

QUESITO N. 2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione,

accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Immobile urbano ubicato in agro di Manfredonia e riportato nel catasto fabbricati del **Comune di Manfredonia**, Contrada San Salvatore snc, piano T-S1, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 1, vani 7, superficie catastale 135 mq (escluso aree scoperte 135 mq), rendita catastale € 451,90. Intestati:

[redacted] proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [redacted] e

[redacted] proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [redacted]

Esso è costituito da una villetta unifamiliare indipendente, sviluppantesi su piano terra di un vano, cucina e bagno e di un piano seminterrato, collegato da una scala interna, composto di tre vani (camere da letto), ripostiglio e bagno. Circa la regolarità edilizia di quanto riscontrato si dirà avanti nel **Quesito n. 11/b**.

Il tutto formante unico corpo comprese due corti scoperte, l'una antistante il fabbricato e l'altra retrostante, con accesso indipendente dal civico 32 di una strada interna alla Contrada San Salvatore (S.P. 57).

Esso confina con il fabbricato di cui alla particella 464 sub 2 del foglio 5, con fabbricato di cui alla particella 464 sub 4 del foglio 5, con fabbricato di cui alla particella 478 del foglio 5, con strada comunale interna alla via San Salvatore, salvo altri.

QUESITO N. 2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e 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.

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

QUESITO N. 3

Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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.

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** di una villetta unifamiliare indipendente, sita in un complesso residenziale a

circa 13 km. dall'abitato di Manfredonia in località Montagna, Contrada San Salvatore, sviluppatasi su piano terra di un vano, cucina e bagno e di un piano seminterrato, collegato da una scala interna, composto di tre vani (camere da letto), ripostiglio e bagno. La struttura portante dell'edificio è in c.a. con solai in latero-cemento e tramezzature interne in laterizio. Gli infissi sono in alluminio anodizzato. Il pavimento è in mattonelle di ceramica. Le pareti sono affrescate in maniera ordinaria, mentre quelle del bagno sono in ceramica. Nel complesso l'appartamento si presenta in ottimo stato di manutenzione. Esso risulta allacciato le reti elettriche, telefoniche ed idriche. L'impianto di riscaldamento è autonomo, anche se al momento la caldaia risulta non funzionante e, secondo quanto riferito dalla sig.ra [REDACTED] verrà sostituita a breve. La certificazione energetica verrà prodotta all'esito della verifica della documentazione tecnica che verrà acquisita dal manutentore.

QUESITO N. 4

Proceda l'esperto alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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.

QUESITO N. 4 bis

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

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio della zona suburbana del Comune di Manfredonia, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie del settore immobiliare ed a riviste specializzate, nonché alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

In ordine alla destinazione d'uso dell'immobile si è tenuto conto della circostanza (che verrà approfondita più avanti) della diversa destinazione d'uso di una parte dell'immobile riscontrata in loco,

rispetto a quella autorizzata con il titolo abilitativo concesso per la sua realizzazione (**C.E. n. 129/2004**).

In pratica la suddetta concessione edilizia prevedeva una situazione di questo tipo:

- **Piano terra**, composto da una monocale ad uso residenziale, con relativo disimpegno e bagno; un secondo ambiente sul prospetto retrostante con destinazione di Deposito (non residenziale);
- **Piano interrato** (1° sottostrada), accessibile direttamente dal piano terra tramite scala interna, composto da un ambiente con destinazione Cantina; un Locale tecnico posto al di sotto del prospetto principale; un' Intercapedine posta al disotto del prospetto retrostante.

Nel corso del sopralluogo peritale si è, invece, riscontrato che tutto l'immobile è stato adibito ad uso residenziale, con i relativi servizi, così come già descritti nell'ambito dei precedenti quesiti.

La situazione catastale è conforme a quanto accertato in loco.

Infatti l'immobile è correttamente accatastato come "A7 - Villini" e la situazione distributiva, oltre a trasformare in residenziale sia il locale deposito (diventata parte del soggiorno al piano terra), la cantina e il locale tecnico (diventati parte delle camere da letto al piano sotto strada), ha inglobato nella superficie utile anche l'intercapedine al piano sottostrada (anch'essa diventata parte delle camere da letto).

In sostanza è stata eseguito un abuso del tipo:

“Cambio di destinazione d'uso con opere interne.”

Si definisce “*cambio destinazione d’uso urbanisticamente rilevante*”, ogni forma di utilizzo dell’immobile diversa da quella originaria, con o senza opere, che comporti il passaggio ad una diversa categoria funzionale; se si resta all'interno della stessa categoria, non è un mutamento di tipo rilevante.

Nel nostro caso la *rilevanza* risiede nella circostanza che il cambio di destinazione da: deposito, locale tecnico, cantina o peggio intercapedine (quest’ultima non rientrerebbe nella cubatura assentita), a destinazione residenziale, sono appunto passaggi in una categoria ben diversa, sia per quanto attiene l’aspetto urbanistico (indici di zona), sia per quanto attiene gli oneri concessori.

Per cui la valutazione dell’immobile, è stata eseguita suddividendo le superfici secondo il principio autorizzativo (residenziale, locale tecnico, cantina, deposito, intercapedine) e stimandole in maniera differenziata.

La diversa quotazione e, soprattutto, la valutazione complessiva che ne deriva, tiene conto dell’abuso riscontrato in loco e dei costi che l’acquirente dovrà sostenere:

- per un eventuale **condono edilizio**, se possibile, ai sensi del D.P.R. 380/01, art. 36 **comma 1** “*In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile*

*dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.”, con l'applicazione della sanzioni di cui al **comma 2** “Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.”*

- ovvero per i costi che potrebbero essere sostenuti qualora, viceversa, il Comune dovesse ritenere **non percorribile** la strada del condono, ed emettere un'Ordinanza di **ripristino dello stato dei luoghi**, con relativa demolizione delle opere abusive, in maniera conforme a quanto autorizzato con la citata Concessione Edilizia n. 129/2004 (fatte salve le dovute conseguenze penali).

Per quanto attiene la valutazione del sottoscritto ed in considerazione che il complesso edilizio è ubicato nella zona garganica, con una vincolistica alquanto stringente (vincolo idrogeologico del P.A.I., norme del P.P.T.R. Regionale, limiti normativi relativi al Parco del Gargano, ecc.), la possibilità di un condono è più complessa, in quanto dovrebbe essere approfondita e valutata per tutto il comprensorio edilizio, che da notizie assunte in loco sem-

bra essere affetto dalle medesime problematiche.

Per cui prudenzialmente i costi da sopportare potrebbero essere quelli del ripristino dello stato dei luoghi, che il sottoscritto ha ritenuto compensare con il minor valore a metro quadrato dell'eseguito rispetto all'autorizzato. Di conseguenza abbiamo:

Piano Terra

Residenziale - 46,27 mq x € 950/mq = € 43.956,50

Deposito - 11,60 mq x € 500/mq = € 5.800,00

Piano sottostrada

Cantina + locale tecnico - 67,79 mq x € 400/mq = € 27.116,00

Intercapedine - 17,34 mq x € 100/mq = € 1.734,00

Superficie scoperta + balconi

(valutati al 20% del valore residenziale)

Anteriore e posteriore - 87,69 mq x € 190/mq = € 16.661,10

Per un totale di € 95.267,60

ed in cifra tonda **€ 95.000,00.**

Si ribadisce che **tale valore**, largamente inferiore a quello stimabile per un villino su due livelli, con un ottimo grado di finiture come quello riscontrato, **risulta già decurtato** dei presumibili costi per adeguarlo al titolo abilitativo concesso, ovvero all'oblazione che dovesse essere applicata in caso di concessione di una sanatoria edilizia.

QUESITO N. 5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di sti-

ma dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Il pignoramento non è riferito ad un bene indiviso e i due comproprietari sono entrambi esegutati per tale immobile.

QUESITO N. 6

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

Piena proprietà di un villino su due livelli, parzialmente residenziale sito in agro di **Manfredonia** a circa 13 km da centro abitato, distinto nel Catasto Fabbricati del **Comune di Manfredonia, foglio 5, p.lla 464 sub. 3**, cat. A/7, cl. 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 135 mq (escluse aree scoperte 135 mq) rendita € 451,90, ubicazione: Contrada San Salvatore SNC, piano T-S1. Intestati: [REDACTED]

proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Esso confina con il fabbricato di cui alla particella 464 sub 2 del foglio 5, con fabbricato di cui alla particella 464 sub 4 del foglio 5, con fabbricato di cui alla particella 478 del foglio 5, con strada comunale interna alla via San Salvatore, salvo altri.

Il prezzo a base d'asta è di € 95.000,00.

QUESITO N. 7

Proceda l'esperto 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, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini di una 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.

Attualmente, il bene è nella disponibilità dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] che lo utilizzano come principale ed unica abitazione, per sé e per i propri figli.

QUESITO N. 8

Proceda l'esperto 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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico, nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, ecc.) che 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.

Per questo si fa riferimento a quanto già esposto nei quesiti pre-

cedenti. L'immobile non si trova in un condominio. Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

QUESITO N. 9

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

L'immobile non si trova all'interno di un condominio e comunque ci si rifà a quanto già esposto nei punti che precedono.

QUESITO N. 10


Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.






QUESITO N. 11

Proceda l'esperto alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'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 quantificarne i costi occorrenti;*

ad oggi l'immobile risulta regolarmente accatastato presso il Catasto Fabbricati del **Comune di Manfredonia, foglio 5, p.lla 464 sub. 3**, cat. A/7, cl. 1, consistenza 7 vani, superficie catastale 135 mq (escluse aree scoperte 135 mq) rendita € 451,90, ubicazione: Contrada San Salvatore SNC, piano T-S1. Intestati: 

- 




- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) accertare se essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) verificare se essi 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;*

L'immobile oggetto della presente procedura, fu realizzato con Concessione Edilizia n. 129 del 17.5.2004 dall'Impresa [REDACTED] di Manfredonia.

Riprendendo i contenuti del **Quesito n. 4 bis**, l'immobile pur se conforme nella sua cubatura complessiva, risulta difforme in gran parte dal titolo abilitativo, nella sua destinazione d'uso.

Infatti, la suddetta concessione edilizia prevedeva che il:

- **Piano terra**, fosse composto da una monocale ad uso residenziale, con relativo disimpegno e bagno; un secondo ambiente sul prospetto retrostante con destinazione di Deposito (non residenziale);

- **Piano interrato** (1° sottostrada), accessibile direttamente dal piano terra tramite scala interna, fosse composto da un ambiente con destinazione Cantina; un Locale tecnico posto al di sotto del prospetto principale; un Intercapedine posta al disotto del prospetto retrostante.

Nel corso del sopralluogo peritale si è, invece, riscontrato che tutto l'immobile è stato adibito ad uso residenziale, con i relativi servizi, così come già descritti nell'ambito dei precedenti quesiti.

Per quanto attiene le possibilità di regolarizzazione si fa riferimento a quanto già menzionato al ***Quesito n. 4 bis***.

A livello catastale la situazione attuale dell'immobile è comunque conforme a quanto riportato nell'ultima planimetria catastale in atti, presentata in data 7.3.2007, a cura del geom. Raffaele Capocchiano, prot. n. FG0065937.

L'agibilità, pur richiesta dal costruttore con nota prot. 25910 del 18.7.2006, non risulta essere stata concessa.

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;

Non risulta che l'immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

L'esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli i-

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpcc.eu

stituti 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.

Nel caso di specie, le caratteristiche dell'immobile, oltre alle criticità emerse e sopra citate, rendono inapplicabili la norma di cui all'art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto

Foggia, 10 marzo 2020

ing. Amedeo Petronelli

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpcc.eu

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria;
- 4) Visura storica catastale;
- 5) Planimetria catastale;
- 6) Sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale;
- 7) Concessione edilizia n. 129 del 17.5.2004 e atti connessi;
- 8) Quotazioni di mercato dell'O.M.I. .