

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA


Ufficio Esecuzioni Immobiliari


PROCEDURA ESECUTIVA R.G.Es. n. 91/2016

G.E. Dott.ssa Filomena Mari

RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

Creditore procedente: 

Creditore intervenuto: 

Debitore Esecutato: 



INDICE

1. Incarico e quesiti
2. Introduzione
3. Operazioni peritali
4. Controllo preliminare circa la completezza dei documenti
(Risposta al quesito n.1)
5. Ricostruzione delle vicende traslative
(Risposta al quesito n.1 bis)
6. Verifica della rispondenza dei dati catastali con quelli riportati
nell'atto di pignoramento
(Risposta al quesito n.1 ter)
7. Verifica della sussistenza di altre procedure esecutive
(Risposta al quesito n.1 quater)
8. Verifica del regime patrimoniale del debitore
(Risposta al quesito n.1 quinquies)
9. Identificazione dei beni comprensiva dei confini catastali
(Risposta al quesito n.2)
10. Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni mediante
sovrapposizione di ortofoto con le mappe catastali
(Risposta al quesito n.2 bis)
11. Analitica descrizione dei beni
(Risposta al quesito n.3)



12. Stima dei beni

(Risposta al quesito n.4)

13. Specificazione in forma tabellare delle superfici rilevate

(Risposta al quesito n.4 bis)

14. Verifica della comoda separabilità in natura della quota spettante

all'esecutato

(Risposta al quesito n.5)

15. Individuazione e descrizione dei lotti

(Risposta al quesito n.6)

16. Individuazione dello stato di possesso dei beni

(Risposta al quesito n.7)

17. Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità vincoli od oneri,

gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente

(Risposta al quesito n.8)

18. Accertamento dell'esistenza di eventuali formalità vincoli od oneri,

gravanti sui beni, che saranno cancellati o che comunque

risulteranno non opponibili all'acquirente

(Risposta al quesito n.9)

19. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni

(Risposta al quesito n.10)

20. Verifica della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica

(Risposta al quesito n.11)

21. Conformità urbanistico - catastale

Conformità urbanistico - edilizia

Descrizione delle opere abusive suscettibili o meno di sanatoria



[Risposta al quesito n.12]

22. Verifica della sussistenza delle condizioni di cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari

[Risposta al quesito n.13]

23. Tabella riepilogativa

24. Elenco allegati

1. INCARICO E QUESITI

Cop provvedimento del 29/01/2018 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Filomena Mari nominava la scrivente Arch. Iunior Silvana Corvino, iscritta all'Ordine degli Architetti di Foggia al n°1077, quale esperto del giudice nella procedura esecutiva in epigrafe e la convocava per il giuramento di rito.

All'udienza dell'11/09/2018 la sottoscritta, dopo aver accettato l'incarico e prestato giuramento, riceveva dal Giudice i seguenti quesiti: *"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto":*

1) - *al CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno 20 anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*

1) bis - *alla RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE degli immobili*



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

1) ter - alla VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

1) quater - alla VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) quinquies - alla VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) - all'IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

2) bis - alla ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI oggetto di pignoramento, MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DELLE ORTOFOTO o delle foto



satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, CON LE MAPPE CATASTALI ELABORATE DALLA SÓGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizioni tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

3) - alla ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

4) - alla STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute e per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti



tossici o nocivi;

4) bis - alla SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;

5) - alla VERIFICA, in caso di pignoramento di un bene indiviso, DELLA COMODA SEPARABILITA' IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;

6) - alla INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

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



8) - all'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI FORMALITA',
 VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE GRAVANTI SUI BENI,
 CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, ivi compresi i vincoli
 derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i
 vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti
 reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, 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;

9) - all'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITA', VINCOLI OD
 ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI o che
 comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) - alla VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI,
 nonché all'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI
 AGIBILITA' DEGLI STESSI, previa acquisizione o aggiornamento del certificato
 di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e
 terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;

11) - alla VERIFICA, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di
 un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi
 dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI
 PRESTAZIONE ENERGETICA relativa al compendio staggito, provvedendo,
 qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione,
 con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

12) - In particolare, PER GLI IMMOBILI URBANI, l'esperto dovrà:

a) ACCERTARE SE ESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI limitandosi,
 per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi



occorrenti;

b) VERIFICARE LA CONFORMITA' 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 SIANO STATI COSTRUITI PRIMA DEL 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) VERIFICARE se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente LA COINCIDENZA TRA QUESTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIO' CHE IN CONCRETO E' 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 dalla spesa presumibilmente necessaria per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito della spesa che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento della relativa sanzione e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;



f) PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA, ACCERTARE SE LA PROPRIETA' DEL SUOLO SU CUI SORGE IL BENE PIGNORATO APPARTENGA ALL'ENTE CONCEDENTE e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

13) - alla VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI di cui all'art. 1-
quater della legge 18/12/2008, n. 199 PER L'EVENTUALE CESSIONE IN
PROPRIETA' DELGI 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.

2. INTRODUZIONE

La presente relazione tecnica d'ufficio é finalizzata alla stima del valore di mercato di un appartamento ad uso abitazione, in villino, su due piani, rialzato e seminterrato, con annesso giardino di pertinenza esclusiva, che lo delimita su tre lati; confinante, nel suo insieme, con la restante porzione del fabbricato e la zona comune di accesso di cui appresso; quest'ultima trattasi di striscia di terreno, della superficie di mq 200, costituente il distacco



tra il predetto fabbricato ed il fabbricato antistante, facente parte dello stesso complesso di villini ed oggetto essa stessa della presente procedura esecutiva.

Tale complesso edilizio è situato in Foggia alla Via Lucera n.112/A.

Allo scopo di identificare più agevolmente i suddetti immobili, ai soli effetti della presente perizia, si è proceduto a identificarli con i numeri 1 e 2, così contraddistinti:

Immobilabile N.1: Appartamento in villino

Immobilabile N.2: ¼ Terreno di accesso a 4 villini.

3. OPERAZIONI PERITALI

Operazioni peritali n.1

La sottoscritta al fine di visionare l'immobile comunicava al debitore esecutato, nelle persone di [REDACTED] (entrambi genitori esercenti la patria potestà sul minore [REDACTED]), per mezzo di Racc. A/R con avviso di ricevimento, la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 15/11/2018 alle ore 09:00 presso il bene oggetto di esecuzione. Stessa comunicazione, a mezzo pec, era inoltrata al legale del creditore procedente ed a quello del creditore intervenuto.

La sottoscritta ha proseguito le operazioni peritali il giorno 15/11/2018, alle quali erano presenti la sua collaboratrice [REDACTED], il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED], che ne hanno permesso l'accesso.

Si è proceduto ad effettuare rilievi metrici e fotografici dell'unità immobiliare e ad annotare l'attuale stato dei luoghi su separato foglio. In



particolare sono state rilevate alcune macchie di umidità presenti in una delle stanze da letto. Successivamente ci si è spostati al piano interrato dove sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici ed infine è stato rilevato il giardino esterno.

Nessuna delle parti ha nominato un consulente tecnico di parte.
(cfr. Allegato A - Verbale di sopralluogo)

Operazioni peritali n.2

La sottoscritta ha effettuato un secondo sopralluogo, sui luoghi oggetto di esecuzione, in data 18/01/2019, così come comunicato al debitore a mezzo Racc. A/R e ai legali costituiti a mezzo pec.

Erano presenti, oltre alla sottoscritta, la sua collaboratrice [REDACTED], la signora [REDACTED] ed il sig. [REDACTED], nonno del minore esecutato.

Questo accesso ha permesso l'ispezione ed il rilievo della particella 191, secondo immobile oggetto della presente procedura e corrispondente ad un terreno limitrofo alla unità immobiliare. Si è proceduto al rilievo generale dell'area ed in particolare sono state riportate le dimensioni di un manufatto edilizio, gravante sulla particella.

Successivamente ci si è spostati al piano interrato dove sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici dei basamenti presenti.

La signora [REDACTED] ha dichiarato di aver smarrito il libretto d'impianto relativo alla caldaia attualmente in uso.
(cfr. Allegato A - Verbale di sopralluogo)



4. RISPOSTA AL QUESITO N.1

CONTROLLO PRELIMINARE CIRCA LA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

"Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno 20 anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima"

In relazione al controllo preliminare la sottoscritta dichiara che la documentazione risulta completa. I documenti obbligatori sono stati presentati dal creditore precedente nel rispetto del termine di 60 giorni dalla data del deposito del ricorso con cui si chiede la vendita.

5. RISPOSTA AL QUESITO N.1 bis

RICOSTRUZIONE DELLE VICENDE TRASLATIVE

"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 (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo"

Sulla base della documentazione già in atti, risulta che la signora



██████████ ha acquistato la piena proprietà di entrambi i beni oggetto della presente procedura, dal signor ██████████, nato a ██████████, in virtù dell'atto di donazione a ministero del Dottor Francesco Paolo Pepe, Notaio in Foggia, in data 26/10/1983, trascritto a Foggia il 08/11/1983 al n. 16449 di R.P.

In virtù di atto di donazione a ministero Dott. Antonio Manzi, Notaio in Roma, in data 09/02/2009 rep. N. 83806/35545, trascritto a Foggia il 13/02/2009 al n. 2936 di R.P., il sig ██████████ ha acquistato dalla signora ██████████, nata a ██████████, la piena proprietà dei suddetti beni.

Avverso tale atto di donazione è stata promossa domanda giudiziale avente ad oggetto la revoca dello stesso, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia il 14/04/2009, R.G. 9502, R.P. 6451, a favore di "██████████ - ██████████".

A seguito di sentenza n. 4590/2011, pronunciata dal Tribunale di Roma, con la quale veniva accolta l'azione revocatoria, il suddetto atto di donazione veniva annotato di inefficacia totale a favore di "██████████ ██████████", in data 22/04/2011 al n.1230 di R.P. A tal proposito corre l'obbligo di precisare che nel richiamato giudizio revocatorio interveniva anche la società "██████████", cosicché il più volte citato atto di donazione veniva colpito da inefficacia totale anche nei confronti di ██████████.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono stati colpiti dalle seguenti formalità pregiudizievoli iscritte e trascritte contro la donante signora ██████████ dopo la trascrizione dell'atto di donazione



predetto, peraltro annotata di inefficacia totale come sopra precisato:

1 - ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 31/01/2012, R.G. 2422, R.P. 156, per l'importo di € 40.000,00 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] a carico di [REDACTED] [REDACTED], a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia, Rep.3501/2011;

2 - ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Foggia, in data 11/07/2012, R.G. 13732, R.P. 1311, per l'importo di € 790.076,41 a favore di [REDACTED] [REDACTED], a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Foggia, Rep. 192/2009, a carico di [REDACTED] [REDACTED]

3 - pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del territorio di Foggia, in data 24/12/2012, R.G. 24689, R.P. 19117, a favore di [REDACTED] [REDACTED];

4 - pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del territorio di Foggia, in data 08/03/2016, R.G. 4477, R.P. 3388, a favore di [REDACTED] [REDACTED] sugli stessi beni, nella cui procedura risulta intervenuta la "[REDACTED] [REDACTED], subentrata a seguito di fusione per incorporazione alla "[REDACTED]".

Si segnala che con variazione d'ufficio del 22/02/1983 n.142/I la particella 170 ha compreso la particella 173 dando origine ad una superficie di are 07.59 e la particella 191 ha compreso le particelle 192,193,194,195,196,197,198.



6. RISPOSTA AL QUESITO N.1 ter**VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI CON QUELLI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

"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 (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile";

La sottoscritta ha accertato che vi è corrispondenza tra i dati catastali degli immobili e quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 1

Fg	Part.	Sub.	Qualif. classe	Superficie	Rendita euro	Indirizzo
80	170		A/7 U	12 vani	€ 2.107,14	Via Lucera, 112/A - Piano: S1-1

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 2

Foglio	Part.	Sub.	Qualif. classe	Superficie			R. D. euro	R. A. euro
				na	va	ca		
80	191		Seminativo 1		02	00	L. 450	L. 210

(cfr. Allegato B - Documentazione catastale)



8. RISPOSTA AL QUESITO N.1 quinquies

VERIFICA DEL REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

"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"

Il bene esecutato corrispondente all'immobile n.1 risulta interamente di proprietà esclusiva dell'esecutato [REDACTED]; l'immobile n.2, servitù di accesso, è di proprietà per $\frac{1}{4}$ dell'esecutato. Si rileva che, trattandosi di minore esecutato, questi non ha contratto alcun matrimonio.

9. RISPOSTA AL QUESITO N.2

IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI DEI DATI CATASTALI

"Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni"

L'immobile n.1, villino indipendente, formato da piano rialzato e seminterrato, costituisce la porzione orientale del Fabbricato A, con annesso terreno di pertinenza esclusiva, che lo delimita per 3 alti. Confina nel suo insieme, unitamente all'area scoperta annessa, ad ovest con le restante parte del Fabbricato A di proprietà di terzi (fg. 80 part. 165), a nord con zona comune di accesso (immobile n.2) e ad est e sud con altra proprietà di terzi (fg



80 part. 856).

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 1

Fg.	Part.	Sub.	Qualità	Classe	Superficie	Rendita euro	Indirizzo
80	170		A/7	U	12 vani	€ 2.107,14	Via Lucera, 112/A – Piano: S1-1

DATI IDENTIFICATIVI Immobile n. 2

Foglio	Part.	Sub.	Qualità classe	Superficie		R. D. euro	R. A. euro
80	191		Seminativo 1	02	00	L. 450	L. 210

L'immobile n.2, di proprietà per $\frac{1}{4}$, risulta essere un terreno di accesso al complesso di n.4 villini indipendenti, della complessiva superficie di mq.200, costituente il distacco fra il Fabbricato A e il Fabbricato B, destinato all'accesso a tali due fabbricati; confina, nel suo insieme, con i predetti due fabbricati, con la part. 856 e 676 del fg.80. Risulta accatastato come bene comune non censibile in quanto servitù di accesso.

(cfr. Allegato B – Documentazione catastale)

10. RISPOSTA AL QUESITO N.2 bis

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI FABBRICATI E DEI TERRENI MEDIANTE SOVRAPPOSIZIONE DI ORTOFOTO CON LE MAPPE CATASTALI

"Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le



mappe catastali elaborate dalla SOGEI, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizioni tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i”

La localizzazione dei beni staggiti è avvenuta mediante la sovrapposizione planimetrica della mappa catastale in formato digitale, e l'ortofoto, entrambi reperite online dallo Sportello Unico della Provincia di Foggia (cfr. All. C -Sovrapposizione Ortofoto e catastale).

11. RISPOSTA AL QUESITO N.3

ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI

“Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche interne ed esterne, 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”

Immobile n. 1

L'unità immobiliare N.1 si trova nella zona semiperiferica dell'abitato del Comune di Foggia, alla via Lucera, avente ingresso dal civico 112, raggiungibile percorrendo via Lucera ed imboccando una strada secondaria in parte non asfaltata.

L'isolato è inserito in un contesto prevalentemente residenziale,



formato di palazzine di due piani, con strade perpendicolari e sprovviste di marciapiede; in particolare quelle prospicienti via Lucera sono di tipo popolare e fortemente degradate.

La zona, attualmente non è servita da luoghi di culto, attività commerciali e ristorative, ma rientra nel Programma di Riqualificazione Urbana, Ambito di Intervento: Croci Nord - via Lucera, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 14/04/2011 delibera di Giunta n. 91 del 01/10/2004 avente ad oggetto il D.M. 21/12/1994 e successive modifiche ed integrazioni, in cui sono previste la realizzazione di palazzine a due piani di tipo abitativo, centro servizi e commerciale.

(cfr. All. H -Tavola inquadramento Progetto di Riqualificazione Urbana)

L'unità immobiliare fa parte di un complesso di 2 corpi di fabbrica, suddivisi ciascuno in due ville con giardini e ingressi indipendenti, composto da 1 piano fuori terra, risalente all'anno di costruzione 1980 con successive ristrutturazioni parziali. Quello oggetto della presente procedura risulta essere il primo sul lato sinistro dopo il cancello carrabile e si sviluppa su due piani, rialzato e seminterrato.

Piano Terra

Il complesso edilizio sopra descritto risulta recintato con un muretto dell'altezza di 1,00 m e della larghezza di 30 cm, sormontato da una ringhiera metallica, su cui si apre un cancello carrabile.

Il giardino esclusivo circonda su tre lati l'abitazione e nella fascia perimetrale, in prossimità del muretto di recinzione, presenta 12 alberi di pino d'alto fusto, mentre la restante area a verde ha vegetazione spontanea. La casa è circondata da un marciapiede pavimentato largo m.0,70. (cfr. Foto nn.1-2 All.



F.1 - Rilievo Fotografico Immobile n. 1)

Le facciate sono intonacate e tinteggiate e presentano un rivestimento lapideo di altezza media pari a circa m. 1.

La struttura è di tipo misto in muratura e cemento armato, e lo spessore dei muri esterni è di m.0,40, come meglio evincesi dall'allegato elaborato grafico planimetrico; l'altezza utile al piano rialzato varia da m.3,90 nella zona giorno a m.2,40 nella zona notte.

Piano rialzato

L'ingresso al piano rialzato dell'abitazione avviene salendo una scalinata della larghezza di m.2,20, composta da n.10 gradini alti cm.18, ornata con delle fioriere in mattoni che conduce ad un terrazzino, delle dimensioni di m.3,00x4,00 antistante la porta di ingresso principale dell'abitazione (cfr. Foto nn. 4-5 All. F.1)

Tale appartamento, dotato di impianto idrico, elettrico, fognario, gas e riscaldamento, è composto da una zona giorno e una zona notte.

La porta d'ingresso principale, arretrata rispetto alla facciata dell'edificio, conduce ad uno spazio di distribuzione degli ambienti, dal quale lateralmente sulla destra si apre un ambiente aperto destinato a salone e lateralmente a sinistra tramite una porta scorrevole, si raggiunge il soggiorno/cucina; frontalmente, invece, si accede alla zona notte.

Lo spazio destinato a salone, posto ad una quota di circa cm.0,40 inferiore rispetto al resto dell'appartamento, è raggiungibile percorrendo in discesa tre gradini, di cui l'ultimo continua lungo il lato sinistro del vano costituendo uno basamento sul quale è posizionato un camino. Questo ambiente presenta una zona con soffitto piano di altezza pari a m.3,90,



un'altra parte risulta controsoffittata e rivestita in legno, avente altezza pari a m.3,45, e la restante zona con soffitto inclinato, anch'essa controsoffittata e rivestita in legno. (cfr. Foto nn. 12-15 All. F.1)

Nel vano soggiorno/cucina, dotato di camino, si trova la scala di accesso al piano seminterrato; inoltre da questo ambiente é possibile, attraverso una porta-finestra collegata ad una scalinata, raggiungere il giardino che circonda la casa. Il soggiorno/cucina é dotato di un vano ripostiglio, entrambi dell'altezza di 3,50 m.

La zona notte é composta da un corridoio dell'altezza di 3,50, che per la presenza del controsoffitto rivestito in legno, si riduce a m.2,88, sul quale si aprono le porte di un bagno, anch'esso con medesimo controsoffitto rivestito in legno ed altezza pari a m.2,88, un ripostiglio/lavanderia e tre camere da letto di cui una, dotata di cabina armadio e di un bagno accessibile esclusivamente da questa camera. Le altre due camere da letto presentano una zona con soffitto piano di altezza pari a m.3,50 ed un'altra zona con soffitto inclinato che raggiunge in prossimità del profilo esterno della stanza un'altezza pari a m.2,40. La restante parte della zona notte ha altezza pari a m.3,00. Il vano ripostiglio è dotato di lucernaio filo tetto, delle dimensioni di cm. 20x20 in vetrocemento.

L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm.33 x 33 e presenta pareti intonacate e tinteggiate.

Entrambi i bagni hanno le pareti rivestite di piastrelle e sono dotati dello stesso pavimento dell'intero appartamento.

Le finestre e le porte-finestre sono dotate di infissi di legno e di persiane anch'esse in legno, ad eccezione delle vetrate del salone che non



presentano persiane. Le porte interne sono in legno e vetro.

Gli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento sono perfettamente funzionanti.

Piano seminterrato

L'accesso esterno al piano seminterrato avviene tramite una scalinata posta sul retro del fabbricato. Adiacente a quest'ultima si trova un'altra scalinata che porta all'ingresso secondario del piano rialzato che immette direttamente nel vano cucina/soggiorno.

Il piano seminterrato é accessibile altresì dalla scalinata interna, chiusa da un tramezzo e da una porta in legno, presente nel soggiorno/cucina del piano superiore ed esternamente dalla scala posizionata sul retro del fabbricato al termine della quale si trova la porta di ingresso di anticorodal e vetro. Entrambe le scale giungono ad un ambiente/ingresso, sul quale si aprono sia un varco, che immette in un vano dotato di camino ed angolo cottura, sia una porta di collegamento ad un corridoio di servizio a quattro stanze e un bagno.

Tutti gli ambienti hanno altezza pari a 2,70 m. ad eccezione del vano dotato di camino, la cui zona destra presenta altezza pari a 2,30 m.

In tutti i vani del piano seminterrato sono visibili dei basamenti, (cfr. Foto nn. 51-54-55-59-60 All. F.1) che di fatto sono parte delle fondazioni in c.a. del fabbricato, avente altezze variabili da m. 0,40 a m. 0,70 e questi non permettono agli ambienti del piano seminterrato di avere una altezza utile omogenea uguale per tutti.

Gli ambienti sono dotati di bussole interne in legno e vetro e di infissi esterni in anticorodal che si impostano a 1,85 m da terra.



Le pareti sono intonacate e tinteggiate ad eccezione di 4 pareti che risultano rivestite 3 di mattoni verniciati e l'altra di laterizi forati portabottiglie per cantine (cfr. Foto n. 49- All. F.1).

Tutti gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle di ceramica. Oltre agli impianti elettrico e idrico, perfettamente funzionanti, sono presenti un impianto autonomo di riscaldamento elettrico obsoleto e una scaldabagno elettrico, installato nel bagno esclusivamente per l'acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico dei due piani non è rispondente al D.M. 37/08 e il presumibile costo di adeguamento può essere preventivato mediamente in € 8.000,00.

Si precisa che, dal punto di vista della statica, all'ispezione, l'immobile non ha presentato, sugli elementi resistenti e sulle superfici murarie, segni evidenti o tracce che possano indicare una sofferenza statica in atto. Pertanto, si deve convenire che, in carenza di elementi specifici e comunque significativi, l'organismo edilizio pignorato risulta esente da vizi o problemi statici, per cui lo stesso risulta idoneo all'uso e alla destinazione per cui è stato costruito.

Al momento degli accessi ai luoghi l'immobile si presenta, per quanto concerne lo stato di manutenzione e di conservazione, in condizioni discrete. Internamente, al piano rialzato sono stati riscontrati sul soffitto e su una parete della camera da letto dotata di cabina armadio, alcune macchie di umidità; gli infissi e le persiane presentano segni di degrado; all'esterno si segnalano le seguenti situazioni: il cornicione dell'edificio in più punti si presenta in pessimo stato di conservazione con ferri di armatura scoperti,



alcune facciate esterne presentano macchie di umidità e ammaloramento delle pitture, le pareti della scalinata esterna che conduce al piano seminterrato si presentano in pessimo stato di conservazione con distacchi di intonaco.

Il piano seminterrato si presentava interamente ingombro da scatole e materiale di vario genere, poiché utilizzato a deposito. Si riscontra comunque un mediocre stato di conservazione, dovuto alla presenza diffusa di umidità sulle pareti esterne.

I pavimenti, sia al piano rialzato che seminterrato, si presentano in ottimo stato, così come i rivestimenti delle pareti e i controsoffitti in legno.

Immobile n. 2

Tra i due corpi di fabbrica e le annesse aree di pertinenza esclusive trovasi una zona asfaltata comune, destinata all'accesso ai predetti edifici, rappresentante l'altra unità immobiliare oggetto di esecuzione e costituente, difatto, una servitù di accesso. L'accesso al complesso edilizio dal cancello carrabile, immette direttamente su questo terreno, che ha una estensione di 200 mq, con sviluppo rettangolare e su cui insite un pozzo artesiano.

In fondo alla particella sul confine esterno è ubicato un ripostiglio, delle dimensioni di m.2,00x1,00 in muratura, in cui sono custoditi l'elettropompa per il pozzo artesiano, le centraline dell'impianto di irrigazione e vari attrezzi da giardinaggio. (cfr. Foto nn. 3-4 Allegato F.2 - Rilievo Fotografico Immobile n. 2).

La scrivente dichiara che sussiste il vincolo pertinenziale tra



l'immobile n.1 e l'immobile n.2, trattandosi di servitù di accesso.

Per l'immobile n.2, di proprietà per la quota di $\frac{1}{4}$, le spese annuali di gestione e manutenzione ordinaria della strada, del cancello carrabile e del pozzo, ivi insistente, sono state stimate nell'importo di € 500,00.

12. RISPOSTA AL QUESITO N.4

STIMA DEI BENI IN BASE AL VALORE DI MERCATO

"Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute e per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi"

La superficie commerciale dell'immobile elaborata secondo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI è pari a mq. 401,08.

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato del bene immobile è quello sintetico - comparativo per valore medio.

Questo procedimento si esplica attraverso le seguenti fasi:

— individuazione di beni analoghi all'immobile da stimare e del loro valore



unitario in €/mq, attraverso un'indagine di mercato relativa al comune di appartenenza del bene immobile oggetto di stima, anche attraverso la consultazione di bollettini immobiliari su siti informatici;

– determinazione dei coefficienti di apprezzamento e deprezzamento relativi a determinate caratteristiche desunti dal confronto tra le caratteristiche del bene da stimare e quelle di ogni singolo bene analogo;

– applicazione dei coefficienti correttivi di differenziazione ai valori unitari in €/mq di ogni singolo bene analogo;

– individuazione del valore medio tra i valori ottenuti;

– decurtazione del 5% del valore unitario medio di mercato, desunto tenendo presente i costi delle agenzie immobiliari e il divario tra i prezzi richiesti e quelli effettivi di compravendita .

Nel seguente schema si riportano i 5 immobili analoghi individuati:

	FORTE	CODICE ANNUNCIO	CAMPIONE	SUPERFICIE (Sq)	VALORE UNITARIO (Vi)
1	Idealista.it	online	Via Napoli	300 mq	1.933,33 €/mq
2	professionecasa.it	76311f44e174-47a5-b	Strada del Salice	270 mq	1.296,00 €/mq
3	Immobiliare.it	EK-66485931	Via Antonio Gramsci	230 mq	1.956,52 €/mq
4	Immobiliare.it	EK-66536425	Via Treia	140 mq	3.000,00 €/mq
5	Immobiliare.it	EK-67992761	Viale degli Aviatori	400 mq	1.375,00 €/mq

I valori unitari in €/mq, relativi ad ogni immobile analogo, presenti nel precedente schema, si devono ritenere indicativi, quindi suscettibili di



ritocchi e correzioni in rapporto alle caratteristiche intrinseche (la tipologia edilizia, l'epoca della costruzione, lo stato di conservazione, tipo di strutture, tipo di finiture, impianti) ed estrinseche (il contesto di ubicazione, l'esposizione, la viabilità, l'accessibilità ai servizi) dell'immobile oggetto di stima; pertanto a tali valori unitari va applicato un coefficiente correttivo di differenziazione che sintetizzi tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile da stimare.

Dopo aver individuato le caratteristiche del bene da stimare è stato attribuito 'a ciascuna un peso, tenendo conto che: se le caratteristiche risultano inferiori al bene analogo con il quale lo si confronta, il coefficiente è inferiore ad 1, se sono superiori all'immobile analogo il coefficiente è superiore ad 1 e se sono uguali al bene di confronto il coefficiente è pari ad 1; secondo le indicazioni della letteratura specializzata di settore (Forte C., De Rossi G., *Principi di economia e di estimo*, Etas, Milano, 1974; Forte C., *Elementi di estimo urbano*, Etas, Milano, 1968; Moncelli M., *Stima immobiliare - Fondamenta e casi professionali*, Maggioli Editori, 2015; Paglia F., Carvelli P.). Tale operazione si riporta nei sottostanti quadri sinottici.

COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.1 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Finiture	Superficie	Esposizione	Zona	Sistemazione Esterna	A.P.E.	Vetustà
COEFFICIENTE	0,9	1,05	0,95	0,95	1,1	0,9	1,05	0,95

Coefficiente di deprezzamento totale = 0,842



Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente:

$$1.933,33 \text{ €/mq} \times 0,842 = 1.627,86 \text{ €/mq}$$

COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.2 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Finiture	Superficie	Esposizione	Zona	Sistemazione Esterna	A.P.E.	Vetustà
COEFFICIENTE	0,85	1,05	1,05	1	1,2	1	1,05	0,95

Coefficiente di apprezzamento totale = 1,121

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di deprezzamento è il seguente: $1.296,00 \text{ €/mq} \times 1,121 = 1.452,82 \text{ €/mq}$

COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.3 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Finiture	Superficie	Esposizione	Zona	Sistemazione Esterna	A.P.E.	Vetustà
COEFFICIENTE	0,9	1	1,05	0,9	1	1	1	1

Coefficiente di deprezzamento totale = 0,85

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:

$$1.956,52 \text{ €/mq} \times 0,85 = 1.633,04 \text{ €/mq}$$



COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.4 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Finiture	Superficie	Esposizione	Zona	Sistemazione Esterna	A.P.E.	Vetustà
COEFFICIENTE	0,85	1	1,2	1	1,2	0,85	1	0,85

Coefficiente di deprezzamento totale = 0,884

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:

$$3.000,00 \text{ €/mq} \times 0,884 = 2.652,00 \text{ €/mq}$$

COEFFICIENTI DI APPREZZAMENTO/DEPREZZAMENTO ottenuti dal confronto del bene da stimare con il bene analogo n.5 dello schema precedente

TIPO DI COEFFICIENTE	Stato di Conservazione	Finiture	Superficie	Esposizione	Zona	Sistemazione Esterna	A.P.E.	Vetustà
COEFFICIENTE	0,95	1	1	1	1,1	0,95	0,95	0,95

Coefficiente di deprezzamento totale = 0,895

Pertanto il valore unitario ottenuto attraverso l'utilizzo del coefficiente di apprezzamento è il seguente:

$$1.375,00 \text{ €/mq} \times 0,895 = 1.230,62 \text{ €/mq}$$

Operando la media tra i valori ottenuti si può assumere quale valore unitario medio di mercato, nella compravendita di unità immobiliari, l'importo di 1.719,27 €/mq per l'immobile n.1.

Il valore unitario medio di mercato desunto viene decurtato del 5%,



tenendo presenti i costi delle agenzie immobiliari e il divario tra i prezzi richiesti e quelli effettivi di compravendita, risultando pertanto pari a 1.633,31 €/mq.

Tale valore è stato poi verificato con i valori desumibili dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in cui sono riportati i valori di mercato minimi e massimi in €/mq per immobili con destinazione residenziale, ubicati nel Comune di Foggia, differenziati per zone cosiddette OMI, scegliendo come riferimento i dati più attuali registrati, ossia quelli relativi al primo semestre 2018, che nel caso specifico oscillano tra un valore minimo di 1.400,00 €/mq ed un valore massimo di 1.900,00 €/mq. (cfr. Allegato "I" - Borsino Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

E' così scaturita la seguente valutazione sull' immobile oggetto di stima:

SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO	VALORE COMPLESSIVO
401,08 mq	1.633,31 €/mq	655.087,97 €

Si procede a rideterminare la stima tenendo conto delle detrazioni:

-detrazione costi per adeguamento impianto elettrico:	8.000,00 €
- detrazione costi di regolarizzazione urbanistica/edilizia	1.500,00€
- detrazione aggiornamento catastale	600,00 €
- sanzione amministrativa	516,00 €
-demolizione ripostiglio	2.500,00 €
che sommano	13.116,00 €

Si desume, dunque, il seguente valore finale dell'immobile:



655.087,97 € - 13.116,00 € = 641.971,97 €

Pertanto la sottoscritta stima il più probabile valore di mercato dell'immobile, nel suo insieme alle condizioni attuali, nella cifra pari a € 641.971,97, che ben si arrotonda ad **€ 642.000,00.**

L'immobile n.2 non è soggetto ad una stima specifica, in quanto trattasi di servitù di accesso, il cui valore di mercato è connaturato all'immobile principale.

13. RISPOSTA AL QUESITO N°4 bis

SPECIFICAZIONE IN FORMA TABELLARE DELLE SUPERFICI RILEVATE

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

Le dimensioni dell'unità immobiliare sono state accertate in base ai rilievi eseguiti, in occasione dell'accesso ai luoghi, ed in base alle rappresentazioni planimetriche, elaborate dalla sottoscritta ed allegate alla presente relazione.

Per il calcolo della consistenza dell'immobile, si è proceduto a misurare la superficie commerciale, seguendo le indicazioni del manuale della Banca Dati dell'OMI e dei suoi allegati, che nel caso specifico ha comportato l'uso di coefficienti di omogeneizzazione per il terrazzo di ingresso, i locali di sgombero al piano interrato, il giardino. Tale superficie



risulta essere di mq 401,08, come esplicitato nella seguente tabella.

Descrizione		Superficie Geometrica	Superficie Commerciale		
Piano	Destinazione	(mq)	Coefficiente di OMOGENEIZZAZIONE	Superficie parziale (mq)	Superficie totale (mq)
Piano Rialzato	Terrazzo ingresso	15,70	0,3	4,71	
	Abitazione	227,59	1	227,59	
Piano Seminterrato	Locali di sgombero	229,29 - 2,08 =			
		227,21	0,5	113,60	401,08
Piano Terra	Giardino	551,85	0,1	55,18	

14. RISPOSTA AL QUESITO N.5

VERIFICA DELLA COMODA SEPARABILITÀ IN NATURA DELLA QUOTA SPETTANTE ALL'ESECUTATO

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

Per l'immobile n.1, trattandosi di bene di esclusiva proprietà del debitore esecutato, non occorre verificarne la comoda separabilità in natura. L'immobile n.2, pur indiviso tra 4 comproprietari, in quote uguali di $\frac{1}{4}$ ciascuna, non può essere frazionato in quanto trattasi di striscia di terreno sulla quale insiste la strada di accesso ai rispettivi villini (servitù di accesso).



15. RISPOSTA AL QUESITO N.6

INDIVIDUAZIONE E DECRIZIONE DEI LOTTI

"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"

Gli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione sono un lotto unico.

16. RISPOSTA AL QUESITO N.7

INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEL BENE

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

Gli immobili pignorati, allo stato, risultano nel pieno ed esclusivo possesso del minore [REDACTED], e dei suoi genitori, che lo utilizzano come abitazione principale.



17. RISPOSTA AL QUESITO N.8

ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

"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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, 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"

Premesso che non è costituito alcun condominio, da indagini e colloqui intercorsi con i diversi comproprietari, è emerso che non risultano oneri gravanti sulle parti comuni, di alcun tipo, per la annualità pregresse.

Non esistono, inoltre, altre formalità, vincoli od oneri, che possano restare a carico dell'acquirente.

18. RISPOSTA AL QUESITO N.9

ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE che risulteranno non opponibili all'acquirente

"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"

Non esistono, nei confronti del debitore esecutato (donatario), formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, ad eccezione del pignoramento immobiliare di cui alla presente procedura:

- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del territorio di Foggia, in data 08/03/2016, R.G. 4477, R.P. 3388, a favore di [REDACTED] sugli stessi beni, nella cui procedura risulta intervenuta la [REDACTED], subentrata a seguito di fusione per incorporazione alla "[REDACTED]".

Per dovere di completezza si segnala, tuttavia, che sugli stessi immobili, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, sia pure nei confronti della donante, parimenti non opponibili all'acquirente:

- 1 - ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Foggia in data 31/01/2012, R.G. 2422, R.P. 156, per l'importo di € 40.000,00 a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED] a carico di [REDACTED], a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Reggio Emilia, Rep.3501/2011;
- 2 - ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del territorio di Foggia, in data 11/07/2012, R.G. 13732, R.P. 1311, per l'importo di € 790.076,41 a favore di [REDACTED] a seguito di decreto ingiuntivo del Tribunale di Foggia, Rep. 192/2009, a carico di [REDACTED].



3- pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del territorio di Foggia, in data 24/12/2012, R.G. 24689, R.P. 19117, a favore di [REDACTED]

19. RISPOSTA AL QUESITO N.10

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

"Proceda l'esperto alla VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, nonché all'ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DEGLI STESSI, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati"

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia sono stati reperiti i seguenti documenti:

IMMOBILE n. 1

– Denuncia Preventiva di Lavori Edilizi, prot. n. 13627 del 17/12/1976, a nome di [REDACTED] in qualità di proprietario e costruttore e controfirmata dall'ing. [REDACTED] quale progettista e Direttore dei lavori, con la quale si chiede di essere autorizzati a dar corso al progetto di costruzione di un fabbricato rurale;

– Decisione n. 28 del 27/02/1977, della Commissione Edilizia che esprimeva parere favorevole alla richiesta relativa al progetto presentato ;

– Concessione Edilizia n.225 del 13/12/1977 relativa al progetto di cui sopra;

– Relazione e certificato di collaudo del 02/05/1980;

– Verbale di Constatazione Ultimazione Lavori dl 09/10/1980;

– Certificato d'inizio ed ultimazione lavori, prot. n. 60505/10642 del



06/11/1980;

— Pratica Sanatoria n. 3906CN1985 che contiene:

1) Pratica Condono Edilizio n. 5256/1985, con la quale, la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in possesso, per donazione ricevuta dal genitore [REDACTED]

[REDACTED], di un immobile realizzato dallo stesso con Concessione

Edilizia n.225/1977 relativa alla costruzione di un fabbricato rurale,

richiede la sanatoria per la variazione della destinazione da fabbricato

rurale a civile abitazione del piano rialzato con la diversa

distribuzione degli spazi interni, per la costruzione del piano

seminterrato e per la costruzione delle scale di comunicazione interna

tra il piano rialzato ed il piano seminterrato; il tutto in difformità dalla

Concessione Edilizia n.225/1977;

2) Sanatoria di Opere Edilizie Abusive n.37 del 31/01/2008, con la quale

si accorda il Permesso di Costruire in Sanatoria per le seguenti opere

edilizie abusive:

— Realizzazione del piano seminterrato;

— Costruzione della scala di comunicazione interna tra il piano

rialzato ed il piano seminterrato;

— Cambio della destinazione d'uso da rurale a civile abitazione del

piano rialzato con modifica della distribuzione degli spazi interni;

il tutto in difformità dalla Concessione Edilizia n.225/1977.

Gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria

consistono nelle piante catastali dei piani rialzato e seminterrato, accatastate

in data 01/04/1988.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità, che tuttavia può



considerarsi ottenuto all'epoca della pratica di condono e unitamente alla stessa.

(cfr. Allegato D - Documenti reperiti presso Ufficio Tecnico Comunale)

IMMOBILE n. 2

Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. Gen. n. 118077 del 12/11/2018 - foglio n.80, particella n.191 - Zona E / Area agricola tutelata del vigente P.R.G..

Riguardo al ripostiglio gravante sul terreno, la sottoscritta dichiara che non è stato rinvenuto alcun titolo abilitativo alla costruzione, presso il competente ufficio tecnico, e pertanto tale manufatto è abusivo, non sanabile.

20. RISPOSTA AL QUESITO N.11

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

"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"

La sottoscritta ha provveduto a redigere l'attestato di prestazione energetica per l'unità immobiliare dell'appartamento e a trasmettere la stessa a mezzo pec al competente ufficio regionale, la cui ricevuta viene prodotta a corredo della documentazione stessa; la classe energetica risultante è stata la "F"

(cfr. All. L - APE)



21. RISPOSTA AL QUESITO N.12

— CONFORMITÀ URBANISTICO - CATASTALE

— CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

**— DESCRIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE SUSCETTIBILI O MENO DI
SANATORIA**

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

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;

b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;

c) accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili,



l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito dalla spesa presumibilmente necessaria per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito della spesa che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento della relativa sanzione e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

a) L'immobile n.1 risulta accatastato al foglio 80, particella 170, categoria A/7, dando atto che la planimetria catastale é stata presentata in data 01/04/1988.

L'immobile n.2 risulta accatastato al Catasto Terreni al foglio 80, particella 191 come Ente Urbano. L'elaborato planimetrico é stato presentato in data 01/04/1988 con il Tipo Mappale n.482, Foglio n.80, nel quale tale particella é accatastata come bene comune non censibile, trattandosi di servitù di accesso.

Necessita di aggiornamento catastale a seguito della demolizione del ripostiglio.

b) IMMOBILE n. 1

Dal confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalla planimetria catastale sono emerse le seguenti difformità:

PIANO RIALZATO:

- realizzazione nel vano soggiorno/cucina di un tramezzo delle dimensioni di 2,57 x 0,19 m. e dell'altezza di 94 cm, non presente nella planimetria catastale;
- realizzazione nel bagno, accessibile dal corridoio, di un tramezzo delle dimensioni di 0,61 x 0,47 m. e dell'altezza di 1,60 m, non presente nella planimetria catastale;



– realizzazione nel bagno, accessibile dal corridoio, di un gradino dell'altezza di 11,5 cm posto a 1,62 m dalla porta di ingresso, non presente nella planimetria catastale;

– realizzazione nel salone, di un gradino dell'altezza di 13 cm lungo la parete nord-ovest, non presente nella planimetria catastale;

– sono presenti, inoltre dei manufatti lignei quali tettoie sulle finestre e pergolato sul terrazzino di ingresso.

PIANO SEMINTERRATO:

– presenza di manufatti relativi alle fondazioni non riportati sulla planimetria catastale (basamenti);

– realizzazione nel vano ingresso, di due gradini non presenti nella planimetria catastale;

Risulta, pertanto, necessario un aggiornamento catastale.

Tali attività di natura tecnica hanno un costo presumibile di € 600,00.

IMMOBILE n. 2

Dal confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dall'elaborato planimetrico, non sono emerse difformità; tuttavia avendo riscontrato la presenza di un ripostiglio non legittimato e non sanabile, dopo la demolizione dello stesso, si rende necessario un successivo aggiornamento.

c) IMMOBILE n. 1

Dagli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia è emerso che l'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n.225 del 13/12/1977, che autorizzava l'edificazione di un fabbricato rurale; successivamente, a seguito di realizzazione di opere abusive, di cambio di



destinazione d'uso e di richiesta di concessione edilizia in sanatoria, in data 31/01/2008 viene accordato, ai sensi della legge n.47/1985 relativa al condono edilizio, il Permesso di Costruire in Sanatoria n. 37/2008.

IMMOBILE n. 2

Dagli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia risulta che il ripostiglio insistente sulla particella 191 del foglio 80, non é stato edificato con la Concessione Edilizia n.225/1977, nè con il Permesso di Costruire in Sanatoria n.37/2008, nè tantomeno é stato rinvenuto altro titolo abilitativo che ne legittimi la costruzione.

d) IMMOBILE n. 1

Dal raffronto dello stato attuale dei luoghi con le planimetrie di progetto, allegate al Permesso di Costruire in Sanatoria, consistenti di fatto nelle piante catastali dei piani rialzato e seminterrato, si evincono le medesime difformità elencate al precedente punto b).

All'Ufficio Tecnico del Comune non é stato rinvenuto nessun documento che attesti la segnalazione di tali variazioni.

IMMOBILE n. 2

Si fa presente che non é stato rinvenuto alcun titolo abilitativo alla costruzione del ripostiglio edificato sulla particella 191 del foglio 80.

e) IMMOBILE n. 1

Le difformità elencate al punto b) non hanno comportato nè aumento della volumetria, nè della superficie utile, nè un incremento del carico urbanistico, inoltre sono prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, ai sensi dell'art. 83 del D.P.R. n.380/2001 e ss.mm.ii.. Pertanto, sono



sanabili mediante S.C.I.A. in sanatoria, che comporta una spesa pari a 1.500,00 € (spese tecniche) e sanzione pecuniaria pari a 516,00 €.

IMMOBILE n. 2

Il ripostiglio risultato abusivo, non é sanabile in quanto ricade in Zona E Agricola Tutelata, per la quale non é ammesso alcun aumento di superficie utile residenziale (art. 20 NTA), nè costruzione di nuove abitazioni secondo l'art. 24 delle NTA. I costi preventivati per la demolizione del ripostiglio, mediante S.C.I.A., risultano pari a € 2.500,00 comprensivi di spese tecniche, spese per i lavori ed aggiornamento catastale.

22. RISPOSTA AL QUESITO N.13

VERIFICA DELLA SUSSISTENZA DELLE CONDIZIONI DI CESSIONE IN PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI

"Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1- quater della legge 18/12/2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà DELGI 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"

L'immobile oggetto di tale esecuzione non risulta rientrare nell'ambito



di applicazione dell'art.1- quater della legge 18/12/2008 n.199, per
l'eventuale cessione in proprietà agli istituti autonomi case popolari.



23. SPECCHIO RIEPILOGATIVO - Immobile n.1

1	tipologia del bene	Appartamento in villino
2	sommara descrizione	Appartamento ad uso abitativo al piano rialzato di edificio di un piano fuori terra, e relativo seminterrato; corredato di impianto idrico, fognante ed elettrico con annesso giardino
3	comune di ubicazione, frazione, via o località	FOGGIA Via Lucera, 112
4	confini	Per un lato porzione di fabbricato corrispondente ad un villino simile; per gli altri 3 lati confinante con il Foglio 80 particella 856 e 191
5	dati catastali	FOGLIO 80 PARTICELLA 170 categoria A/7, classe U, consistenza 12 vani sup. catastale 203 mq
6	attuale proprietario	[REDACTED]
7	titolo di provenienza del bene	ATTO DI DONAZIONE rogato da Dott. Manzi Antonio del 09/02/2009 Rep. 83806/35545 e trascritto il 13/02/2009 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia Reg. Part. 2936
8	eventuale stato di comproprietà	DIRITTO DI PROPRIETÀ PIENA ED ESCLUSIVA
9	iscrizioni e trascrizioni gravanti	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 08/03/2016, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia - Registro Generale 4477 - Registro Particolare 3388
10	stato di occupazione	Risulta nel possesso dell'esecutato
11	conformità urbanistico - catastale	Necessita di aggiornamento catastale
12	conformità urbanistico - edilizia	Diffornità tramezzo in cucina, gradini salotto e bagno al piano rialzato; basamenti al piano seminterrato, sanabili mediante S.C.I.A. in sanatoria
13	abitabilità e agibilità	Presenza di Certificato di agibilità
14	valore del bene da porre a base d'asta	642.000,00 €
15	diritto e quota	Proprietà per 1000/1000



SPECCHIO RIEPILOGATIVO – Immobile n.2

1	tipologia dei beni	¼ Terreno di accesso
2	sommara descrizione	striscia di terreno per l'accesso a n.4 villini
3	comune di ubicazione, frazione, via o località	FOGGIA Via Lucera, 112
4	confini	a nord: fg.80 part. 168 e 169 (villini proprietà di terzi) a est: fg. 80 part. 856 (terreno e strada accesso) a sud: fg. 80 part. 165 e 170 a ovest: fg.80 part. 676
5	dati catastali	FOGLIO 80 PARTICELLA 191 qualità classe Seminat.1, Superf. 200 mq Reddito Dom. L. 450 L. 210
6	attuale proprietario	[REDACTED]
7	titolo di provenienza del bene	ATTO DI DONAZIONE rogato da Dott. Manzi Antonio del 09/02/2009 Rep. 83806/35545 e trascritto il 13/02/2009 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia Reg. Part. 2936
8	eventuale stato di comproprietà	Quota esecutato pari ad 1/4
9	iscrizioni e trascrizioni gravanti	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 08/03/2016, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia – Registro Generale 4477 – Registro Particolare 3388
10	stato di occupazione	Risulta nel possesso dell'esecutato
11	conformità urbanistico - catastale	Necessita di aggiornamento catastale
12	conformità urbanistico - edilizia	Presenza di ripostiglio non legittimato e non sanabile
13	abitabilità e agibilità	Non necessaria
14	valore del bene da porre a base d'asta	Stimato unitamente all'immobile n.1
15	diritto e quota	Proprietà per 1/4



24. ELENCO ALLEGATI**Allegato A** - Verbali di sopralluogo**Allegato B.1** - Documentazione catastale Immobile n.1**Allegato B.2** - Documentazione catastale Immobile n.2**Allegato C.1** - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

Immobile n.1 (scala 1:2.000)

Allegato C.2 - Sovrapposizione ortofoto e planimetria catastale

Immobile n.2 (scala 1:2.000)

Allegato D - Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale**Allegato E.1** - Pianta dello stato di fatto dell'immobile n. 1

- Appartamento - Piano Rialzato (scala 1:100)

Allegato E.2 - Pianta stato di fatto dell'immobile n. 1

- Appartamento- Piano Seminterrato (scala 1:100)

Allegato E.3 - Pianta stato di fatto degli Immobili n. 1 e n. 2

- Giardino e strada di accesso - Piano Terra (scala 1:200)

Allegato F.1 - Rilievo fotografico Immobile n. 1**Allegato F.2** - Rilievo fotografico Immobile n. 2**Allegato G** - Ispezione ipotecaria attuale**Allegato H** - Tavola inquadramento Progetto di riqualificazione**Allegato I** - Borsino banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate

Allegato L - Attestato di Prestazione Energetica e ricevuta di trasmissione

al competente ufficio regionale

Allegato M - Certificato di destinazione Urbanistica del terreno (Immobile n.2)

Con la presente relazione, costituita da 50 pagine e 16 allegati, la scrivente ritiene di aver risposto esaustivamente ai quesiti posti e di avere assolto completamente il mandato assegnatole, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Esperto del Giudice

Foggia, 25/01/2019

Arch. Ir. Silvana Corvino



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.Es. n. 91/2016

G.E. Dott. Claudio Caruso

INTEGRAZIONE

ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]



1. INTRODUZIONE

Con provvedimento del 23/02/2020 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Claudio Caruso, sulla scorta dell'istanza depositata dal custode giudiziario/professionista delegato, chiedeva alla scrivente di depositare una relazione integrativa, sotto il vincolo del già prestato giuramento, tesa ad accertare:

1. *"L'esatta individuazione dei dati identificativi catastali relativi all'immobile censito nel Catasto Terreni al Foglio 80, particella 191, costituente bene comune non censibile alle particelle 168, 169, 170 e 165;*
2. *gli oneri consequenziali per la regolarizzazione da porre a carico dell'aggiudicatario;*
3. *la possibilità che il compendio immobiliare pignorato possa insistere su area interessata dal passaggio di un tratturo (appartenente al demanio regionale) ovvero da limitazioni afferenti all'area di rispetto della rete tratturi che possa limitare il trasferimento di proprietà dei beni immobili pignorati".*

Il suddetto provvedimento veniva trasmesso alla scrivente a mezzo pec inoltrata dalla cancelleria in data 24/02/2020.



2. Risposte ai quesiti

1.

L'immobile di cui sopra, identificato catastalmente al Foglio 80, Particella 191 del Catasto Terreni, dove risulta classato come Ente Urbano, non è stato accatastato correttamente.

In data 06/10/1983, infatti, veniva effettuato un frazionamento da parte dei comproprietari e il 22/02/1993 veniva fatta una variazione da parte dell'ufficio, per effetto della quale la suddetta particella veniva classata come ente urbano. Dette variazioni non sono state perfezionate in maniera corretta in quanto nel **passaggio al Catasto Fabbricati**, il terreno e il relativo ripostiglio ivi insistente, sono diventati "bene comune non censibile", costituendo difatto una servitù di accesso; tuttavia omettendo di procedere a "spuntare la partita speciale A", operazione che avrebbe consentito di far decadere la titolarità della proprietà senza la necessità di stipulare atti intermedi.

Tale mancanza ha fatto in modo che il terreno, seppur registrato come bene comune non censibile, non ha fatto venir meno la titolarità della proprietà. Difatti il bene comune non censibile non può figurare come ripartito pro quota tra i comproprietari, come invece avvenuto nel caso di specie, in cui viene riportata l'indicazione di $\frac{1}{4}$ di proprietà per n. 4 proprietari. Per quanto già detto sopra, se l'operazione fosse stata correttamente perfezionata, sarebbe dovuto risultare il **diritto di servitù sull'intero** ossia servitù di accesso (bene comune non censibile).



2.

Gli oneri relativi alla variazione catastale da porre in essere per quanto sopra rilevato, sono stati già considerati nella valutazione estimativa a cura della sottoscritta, precisamente riportati a pag. 32 della Relazione di Stima ed ammontano ad € 600,00. Tale somma è stata detratta dalla stima complessiva dell'immobile a fronte di altre variazioni catastali da effettuare, finalizzate alla piena conformità dello stato dei luoghi con quanto riportato nelle attual planimetria catastale e pertanto non risultano comportare un costo aggiuntivo per l'aggiudicatario.

3.

La sottoscritta dichiara che il compendio pignorato non ricade in un'area interessata al passaggio di un tratturo, né tantomeno nella fascia di rispetto. Al fine di verificare tale possibilità, in seguito all'accesso agli uffici comunali preposti, la scrivente ha elaborato una tavola grafica in cui sono evidenziati sia il Tratturo che l'area su cui insiste il compendio pignorato.

La tavola in questione, denominata Allegato "A", è riferita al Piano Comunale dei Tratturi del Comune di Foggia, approvato con delibera di C.C. n. 45 del 15/06/2011 secondo l'iter procedurale della L.R. 29/2003 (P.U.T.T.), che ha validità di anni 5 e, se non modificato, si rinnova automaticamente per lo stesso periodo, come riportato al punto 6 del precitato atto deliberativo. Dalla lettura della tavola allegata, non si intravedono vincoli tratturali relativamente all'area evidenziata (in celeste).



Peraltro, corre l'obbligo di evidenziare che con delibera di Giunta Regionale del 2 maggio 2019, n. 816, pubblicata sul BURP n.57 del 28.5.2019, il Quadro Regionale di Assetto dei Tratturi (QAT - art.6, comma 1 della Legge regionale n.4/2013) è stato definitivamente approvato. La scelta del Legislatore regionale è andata nella direzione del recepimento dei Piani Comunali dei Tratturi approvati ai sensi della L.R. n. 29/2003. Con riferimento specifico alle classificazioni e perimetrazioni del PCT di Foggia (a-b-c; urbano, periurbano, extraurbano), si può rilevare che le stesse sono state espressamente recepite anche in sede di specifica Osservazione proposta al Quadro di Assetto Regionale dal Comune di Foggia (Allegato C - Osservazione n.26). Ne consegue che detto piano prevale rispetto al PPTR essendo il PTC uno strumento di dettaglio rispetto al PPTR che ha valenza di strumento generale, esplicitamente richiamato nel CDU rilasciato alla scrivente nel 2018.

Per quanto sopra dettagliato, risulta quindi di tutta evidenza che l'indicazione contenuta nel certificato di destinazione urbanistica debba considerarsi superata, in quanto risalente a data anteriore alla sopravvenuta approvazione del Quadro di Assetto Regionale su richiamato da parte della Regione Puglia.

Resta comunque ferma l'ulteriore considerazione che il dubbio sollevato, non si sarebbe neanche posto qualora la particella in oggetto fosse transitata, come invece non è avvenuto, dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati; il che non avrebbe reso necessaria l'acquisizione di alcun certificato di destinazione urbanistica.

Per dovere di completezza, si precisa che il compendio pignorato rientra in un progetto di riqualificazione, così come già riportato dalla



sottoscritta a pag. 21 della Relazione di Stima e rappresentato nella tavola grafica di cui all'allegato "M".

Con la presente relazione, costituita da 6 pagine e 1 allegato che ne costituisce parte integrante e sostanziale, la scrivente ritiene di aver risposto esaurientemente ai quesiti integrativi. Tanto si doveva in attuazione ed a completamento del mandato assegnatole.

Esperto del Giudice

Foggia, 25/06/2020

Arch. Ir. Silvana Corvino



TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.Es. n. 91/2016

G.E. Dott. Claudio Caruso

CHIARIMENTI ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore intervenuto: [REDACTED]

Debitore Esecutato: [REDACTED]



1. INTRODUZIONE

Con provvedimento del 04/07/2019 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Claudio Caruso autorizzava l'occupazione temporanea del compendio pignorato e contestualmente invitava testualmente la scrivente Arch. Ir. Silvana Corvino, esperto del giudice nella presente procedura, *"a depositare chiarimenti, entro 45 giorni dalla comunicazione del suddetto provvedimento, circa la regolarità, o meno, del pozzo insistente sul bene in comproprietà censito al Catasto Terreni del Comune di Foggia al Foglio 80, p.lla 191, e, in difetto di regolarità, a quantificare i relativi costi da porsi a carico dell'eventuale aggiudicatario ai fini della regolarizzazione"*.

Il suddetto provvedimento veniva trasmesso alla scrivente a mezzo pec inoltrata dalla cancelleria in data 21/10/2019.

2. CHIARIMENTI

Al fine di verificare la regolarità della documentazione e la sua completezza, con riferimento al pozzo ubicato in Foggia e allocato catastalmente al Foglio 80 Particella 191, la scrivente ha inoltrato formale istanza di accesso agli atti alla Regione Puglia, Ufficio Struttura Tecnica Provinciale di Foggia e precisamente al competente Servizio Risorse Idriche.

Presso il suddetto ufficio è stata reperita una Pratica di Autodenuncia del pozzo, protocollata in data 28/12/2001 al n. 33601 a nome di Rosania Fedele più altri eredi. (cfr. Allegato A - Documentazione reperita presso la Regione



Puglia - Scheda Protocollo Pratica)

Tale autodenuncia ha come oggetto un pozzo ad uso irriguo (già realizzato all'epoca della richiesta) a cui non ha fatto seguito la richiesta di concessione per l'utilizzo delle acque e, pertanto, si evidenzia che **il pozzo in questione risulta essere privo di regolare titolo abilitativo.**

La regolarità può essere ottenuta portando positivamente a termine la pratica, avvalendosi della norma transitoria attualmente in vigore.

I costi per l'espletamento della pratica, il rilascio del titolo e l'ottenimento della legittimità, sono costituiti dalle voci di seguito riportate:

- a) Sanzione amministrativa di € 360,00;
- b) Tassa regionale di € 25,82;
- c) Canone relativo all'utilizzazione in atto pari ad € 54,18;
- d) Spese tecniche e onorario professionista pari ad € 1.000,00.

La spesa totale può dunque essere preventivata in € 1.440,00, che ben si arrotonda ad € 1.500,00.

Per dovere di completezza si segnala che la norma in base alla quale è possibile regolarizzare tale situazione in modo più snello ha termine entro il 31/12/2019; successivamente a tale data la documentazione da presentare prevede altri elaborati più complessi, per cui le spese tecniche devono essere maggiorate di € 2.000,00.

2. CONCLUSIONI

In sintesi il pozzo di cui ai presenti chiarimenti **non risulta regolare** e può essere legittimato; se si regolarizza entro il 31/12/2019, la spesa



preventivata ammonta ad € 1.500,00, mentre se si regolarizza
successivamente a tale data la spesa ammonta ad € 3.500,00.

Con la presente relazione, costituita da 4 pagine e 1 allegato che ne
costituisce parte integrante e sostanziale, la scrivente ritiene di aver risposto
esaustivamente alla richiesta di chiarimenti in oggetto. Tanto si doveva in
attuazione ed a completamento del mandato assegnatole.

Esperto del Giudice

Foggia, 28/12/2019

Arch. Ir. Silvana Corvino

