TRIBUNALE DI FOGGIA

Giudice Es. Dott. Michele Palagano

OGGETTO: Procedura di Es. Imm. n. 131/2018 del Reg. Gen. Esecuzioni.

promossa da: UBI BANCHE S.P.A

contro:

IL CONSULENTE TECNICO: Geom. Gerardo Torraco

Il sottoscritto Geom. Gerardo Torraco, residente a Foggia in Via Giuseppe Imperiale n. 13/E, iscritto al Collegio dei Geometri di Foggia al n. 2361, nell'udienza del 20.02.2020 compariva davanti all' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott. Michele Palagano.

In tale sede il Giudice conferiva l'incarico di redigere una relazione avente come oggetto i seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

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

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

3) alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;

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

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

Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi ad eventuali procedure riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

6) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

7) 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;

8) all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché dell'accertamento

dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

10) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

a. *accertare se risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*
b. *accertare se siano stati costruiti prima del 1°.9.1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
c. *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
d. *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

11) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1-quarter della legge 18 dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli

istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita"

Premessa

Lo scrivente, allo scopo di adempiere all'incarico affidatogli, esaminati preliminarmente gli atti di causa, ha proceduto ad effettuare i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Foggia (N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Stornarella (FG), dove veniva richiesta ed acquisita la documentazione tecnica- urbanistica ed amministrativa.

Con lettera raccomandata A.R. del 02/03/2020, si convocava in data 12/03/2020 alle ore 10:00, presso gli immobili pignorati in Stornarella , il sig. ma la suddetta convocazione veniva poi annullata in conseguenza alla legislazione emergenziale, imposta dallo stato pandemico.

In data 25/05/2020, in riferimento alla circolare del 15/05/2020 del Tribunale Ordinario di Foggia III sezione civile, relativamente ai criteri interpretativi ed alle indicazioni operative in relazione alla sospensione delle procedure esecutive, ai sensi dell'art. 54 ter del decreto legge 17 marzo 2020, n.18 come convertito nella legge 29 aprile 2020, n.27, lo scrivente comunicava all'Ill.mo Giudice Dott. Michele Palagano che, dopo aver verificato dalla documentazione presente agli atti e dal certificato di residenza dell' esecutato, pervenutogli il 21/05/2020 dal comune di Stornarella, l'immobile oggetto di pignoramento, risultava abitazione principale del sig.

Il giorno 28/05/2020 l'ill.mo Giudice, letta l'istanza, ordinava la ripresa delle operazioni peritali, in quanto il componimento dell'elaborato non era ostacolato dalla sospensione ed indicava il nuovo termine peritale al 30/09/2020.

A seguito del decreto, previo accordo telefonico, veniva convocato il sig. alle ore 10:00 del giorno 18/07/2020, in Stornarella, presso gli immobili oggetto di esecuzione.

In tale data, all'orario stabilito , lo scrivente si recava in Stornarella ed effettuava il sopralluogo e le operazioni peritali.

ALLEGATI

1) Verbale di sopralluogo;
2) Rilievo fotografico appartamento;
3) Visura storica, planimetria catastale, estratto di mappa, elaborato planimetrico;
4) Concessione edilizia, agibilità;
5) Certificazione energetica;
6) Certificato di residenza, ispezione ipotecaria;
7) Elaborato in cad;
8) Libretto caldaia;

RELAZIONE TECNICA

Eseguite le relative indagini catastali e rilevati successivamente i dati e gli elementi necessari per lo svolgimento dell'incarico peritale, verificati i luoghi interessati dalla procedura di espropriazione, il sottoscritto ha redatto la presente relazione, riportando in essa le relative risultanze e conclusioni:

Quesito n. 1 - 1bis

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed 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., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;

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

Atti di provenienza:

1)L'immobile **(appartamento)**, fù regolarmente costruito sul suolo, che pervenne al debitore, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Pascucci Fabrizio, del 26.09.2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 22100/15098 il 29.09.2006, da

25.03.1979.

- suolo pervenne, con atto di compravendita a rogito del notaio Pascucci Fabrizio del 29.09.2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 21883/14990 il 04.10.2005, da

3 e con successivo atto amministrativo di legittimazione canone di natura enfiteutica del 06.07.2006, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 17751/12176 il 21.07.2006, annotato di affrancazione livello enfiteutico il 02.11.2006 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 24995/3224.

- A Giannetta Angelo nato a Scampitella, per 1/1 di enfiteusi, per essere pervenuto con atto di

compravendita a rogito del notaio Carbone del 09.04.1976, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare al n. 33568 del 22.04.1976.

Quesito n. 2

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Dati catastali e confini

I beni pignorati sono i seguenti:

1) Piena proprietà dell'immobile **(appartamento)** sito in Stornarella alla via Benevento n. 33 individuato al **NCEU del comune di Stornarella (FG) al Foglio 7 P.lla 1744 sub.3**, cat. A/2, Classe 4, vani 8, Rendita € 867,65.

Confina con P.lla 325 e P.lla 1718.

Quesito n. 3

3) alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;

Descrizione del fabbricato:

Analizzando le caratteristiche estrinseche del fabbricato, si rileva che l'immobile territorialmente è collocato in zona periferica del Comune di Stornarella (FG); esso è composto da due piani fuori terra, costruita con struttura portante (pilastri e travi) in cemento armato realizzato in opera e solaio e tetto in latero - cemento. Le murature di tamponamento sono a doppia fodera con interposto materiale isolante; il portoncino d'ingresso è in alluminio anodizzato.

Il fabbricato non è dotato d'impianto tecnologico di ascensore.

Nelle vicinanze si trovano attività commerciali addette alla vendita di prodotti di prima necessità, strutture di servizio pubblico quali: scuole, uffici, chiese, banche, impianti sportivi, ricreativi.

Durante il sopralluogo, si rilevava la mancanza di rivestimento murale (intonaco e pittura) della facciata con affaccio nel cortile interno del fabbricato.

Descrizione dell'immobile: Appartamento

All'immobile si accede da portoncino posto in Via Benevento n.33, successivamente salendo la scalinata interna al fabbricato, la porta d'ingresso è posta frontalmente.

L'appartamento è composto da 8 vani ed accessori, questi consistenti in ingresso/soggiorno, cucina abitabile, n. 1 camera da letto, n. 2 camerette, n. 2 bagni (di cui uno è incompleto e viene utilizzato come deposito), un locale lavanderia. Si sviluppa su una superficie coperta di mq. 187 circa, su una superficie scoperta di tre balconi con affaccio sul cortile interno ed una veranda con affaccio sulla via principale.

Analizzando in particolare l'unità immobiliare si rilevano le seguenti caratteristiche: l'altezza utile dell'alloggio dal pavimento al soffitto, è di ml. 2,80; il pavimento è in ceramica; le pareti del bagno sono rivestite in ceramica; la cucina, esclusivamente il lato del piano cottura, è rivestita in ceramica; le pareti degli ambienti sono rivestite con pittura lavabile, decorazioni e cornici, i soffitti sono dipinti con idropittura a tempera; gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato a taglio termico dotati di vetro-camera; la porta di ingresso anti sfondamento è rivestita con pannelli in legno; porte interne sono in legno tamburrato.

Inoltre l'appartamento è dotato di impianto elettrico, citofonico, telefonico, idrico, fognario, di impianto termico autonomo con alimentazione a gas, ed elementi fancoil. Tutti gli impianti sono collegati alle reti pubbliche.

L'appartamento presenta affacci sull'esterno con finestre o porte, per l'illuminazione e l'aerazione naturale ed è ottimamente soleggiato. Nel complesso si presenta in buone finiture ed è in buono stato di manutenzione e di conservazione.

Durante il sopralluogo presso l'immobile, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici di progetto (Planimetrie catastali) è stata rilevata una variazione distributiva degli spazi interni (spostamento della porta d'ingresso del bagno; l'inesistenza di muri per la cabina armadio in camera da letto) eseguita senza preventiva autorizzazione. Detta opera è sanabile in base alla normativa, con la presentazione della pratica edilizia in sanatoria presso il Comune di Stornarella e con la relativa variazione planimetrica catastale. Le spese per sanare l'abuso edilizio, (spese amministrative e spese tecniche) in via preventiva e con l'ausilio di un tecnico abilitato vengono stimate in euro 600,00 (allegato 7).

Quesito n. 4 - 5

4) alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza

dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici.

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

Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi ad eventuali procedure riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione.

5) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;

Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti

Nella stima di un bene si individua il più probabile valore di mercato, che ordinari compratori e venditori, in piena libertà ritengono assegnargli.

Le condizioni che influiscono sulla determinazione del valore di un bene vengono indicate, nella pratica estimativa, come condizioni intrinseche ed estrinseche.

Le condizioni estrinseche si possono così definire: ubicazione dell'immobile rispetto alla città, tipo di zona, ceto sociale di insediamento, mercato locale, tipologia edilizia prevalente, ecc.; quelle intrinseche sono individuate con le caratteristiche dell'immobile come: l'anno di costruzione, i materiali utilizzati per le rifiniture, la dotazione e lo stato generale dei servizi e degli impianti, lo stato d'uso e di manutenzione ecc.

Sulla base dell'esatta conoscenza di questi elementi si perviene alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.

Si è scelto per questo motivo il metodo di stima sintetico comparativo. Al valore nominale del bene, comunque determinato, si sono eseguite le eventuali aggiunte o detrazioni, in osservanza al principio dell'ordinarietà, per riportare il bene stesso nelle sue reali condizioni in cui si trova al momento della stima.

Si propone la formazione dei seguenti lotti di vendita:

LOTTO 1: (appartamento)

Piena proprietà dell'immobile sito in sito in Stornarella alla via Benevento n. 33 individuato al

Firmato Da: TOBBACO CEBADDO Emesso Da: ABUIBADEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 71cdf6f0c0226b4b0f676d0d05fd7

NCEU del comune di Stornarella (FG) al Foglio 7 P.lla 1744 sub.3, cat. A/2, Classe 4, vani 8, Rendita € 867,65.

Valore a corpo euro 125.000,00

Quesito n. 6

6) alla individuazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

Il bene è in uso del sig (esecutato).

Quesito n. 7

7) 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;

Risposta ai quesiti n.7

Sui beni gravano, secondo le indagini eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare

0) DOMANDA GIUDIZIALE – derivante da accertamento simulazione atti: per Tribunale di Foggia Sez. Distaccata di Cerignola del 04.05.2007, trascritta in data 06.06.2007 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 14180/9808, in favore di

per i diritti ad 1/1 di piena proprietà sul bene all'unità negoziale n.1 oggetto della presente esecuzione, contro , senza indicazione di quote e

per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sul bene all'untà negoziale n.1 oggetto della presente esecuzione.

NB: per detta Domanda Giudiziale, presso l'Agenzia del Territorio, veniva richiesta ed acquisita l'ispezione ipotecaria, la quale, alla SEZIONE D, risultava che il sig.

è creditore nei confronti del sig. della somma di euro 28.950,17, così come riconosciuta in suo favore dal Tribunale di Foggia Sez. Distaccata di Cerignola con sentenza n. 228/05; il sig. si era reso impossidente con scrittura privata autenticata per notaio Pascucci del 29.09.05 rep. 5908/2605 reg. part. 14990 con cui il bene immobile sito nel comune di Stornarella di mq. 1258 fog. 7 p.ll 1489,1490,1241,1242,1243 e 1244; analogamente il sig. con scrittura privata per notaio Pascucci, del 29.05.05 rep. 5909/2606 reg. part. 14991 vendeva a altri immobili a Cerignola.
Portano a ritenere la simulazione assoluta, ed in subordine la realizzazione in frode ai creditori, degli atti di compravendita stipulati tra
nonché

<u>Il sig. Gesualdo Gerardo non è intervenuto come creditore nella procedura.</u>

1) - IPOTECA VOLONTARIA - derivante da concessione a garanzia di mutuo: rogata dal notaio Sannoner Rossella il 27.06.2008, iscritta in data 11.07.2008 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 17145/3210, in favore di BANCA CARIME S.P.A con sede a Cosenza (CS), contro il sig.

2) – COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE: rogata dal notaio Folinea Riccardo Maria, del 05.09.2013, trascritta in data 06.09.2013, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 18463/14109, a favore e contro nato a Stornarella il e (moglie dell'esecutato) nata a Carapelle il , sul bene all'unità negoziale n.1 oggetto della presente esecuzione.

3) – DOMANDA GIUDIZIALE – derivante da revoca atti soggetti a trascrizione: per Tribunale di Foggia del 07.01.2015, trascritta in data 23.01.2015 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1021/828, a favore di con sede in Foggia e contro il sig. e la sig.ra grava sul bene all'unità negoziale n.1 oggetto della presente esecuzione.
<u>La ditta SRL GESTIMARKETS è creditore intervenuto nella procedura.</u>

4) – PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: notificato dall' Uff. Giud. UNEP Tribunale di Foggia in data 09.03.2018, trascritta in data 11.04.2018, presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 7906/5974, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA con sede in Bergamo contro

per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà sul bene all'unità negoziale n.1 oggetto della presente esecuzione.

Quesito n. 8

8) 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 sono soggetti ad oneri condominiali in quanto è collocato in un fabbricato indipendente.

Quesito n. 9 - 10

9) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché dell'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

10) alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario.

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

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

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

g. ***verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;***

h. ***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.***

Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

Il fabbricato, in cui insiste l'unità immobiliare, precedentemente descritto, è stato costruito con pratica edilizia 67/2006 permesso a costruire n.54/2006, in data 21/12/2006, successivamente con pratica edilizia 92/2007, permesso a costruire n.62/2007 in data 20/12/2007, rilasciate dal Comune di Stornarella al sig. (allegato 4).

Presso il Comune di Stornarella, al prot. 7481 del 29/12/2006, risulta che i lavori sarebbero iniziati in data 02/01/2007, mentre il certificato di ultimazione lavori, non è rinvenibile.

Per detta costruzione, il Comune di Stornarella, rilasciava il certificato di agibilità del 20/03/2008. (allegato 4).

Per l'immobile è stato redatto un nuovo libretto per la caldaia (allegato 8), non essendo stato rinvenuto l'originale redatto al momento dell'installazione, ed il certificato di prestazione energetica (APE), che lo colloca in una Classe energetica "E" (Allegato n. 5).

Quesito n. 11

11) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1-quarter della legge 18

dicembre 2008, n.199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza all'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita"

Per gli immobili oggetto di esecuzione non risulta la sussistenza delle condizioni di cui all'art.1 della legge 18 dicembre 2008, n, 199.

CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 14 pagine dattiloscritte e n. 8 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

Foggia, 30.09.2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Gerardo Torraco