

PREMESSA

Con ordinanza del 10/06/2019 dell'ill.mo sig. Giudice del Tribunale di Foggia, dott.ssa PATTI il sottoscritto dott. ing. Alberto de Vito, con studio tecnico in Foggia alla Via Lecce n°2, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Foggia al N°1081 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Foggia, è stato nominato C.T.U. nella procedura in oggetto.

All'udienza del 10/10/2019, previo giuramento di rito, ha ricevuto incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

“Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione del sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto 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 venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti 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 la relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare 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, etc.) 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 di relativa annotazione;*



- 2) *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e 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 sovrapposizioni 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 sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;*
- 3) *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzione fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4) *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinti 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 o 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 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 di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta 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 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 alla 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 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, etc.) 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 formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
 - 10) 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 di 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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;*
- In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:*



- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a 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 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abitativo (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 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;*
- f) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

Per gli immobili ad 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, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;

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;

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n 199 per 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 per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita;

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella estensione, e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota”.



ACCERTAMENTI

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c. e l'acquisizione di altra documentazione ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico, allegata all'elaborato peritale, il sottoscritto perito con invito tramite posta elettronica e a mezzo racc. A/R del 05/11/2019, comunicava alle parti – debitore esecutato e creditori procedenti – di aver fissato per il giorno 18/11/2019 alle ore 15,30 il sopralluogo in [REDACTED] presso gli immobili oggetto di esecuzione. (All.1bis-1a-1b)

Tale sopralluogo veniva poi spostato di un mese su richiesta dei legali delle parti (2°-2b).

Si fissava così con raccomandata del 29/11/2019 (All.3-3a-3b-3c) il sopralluogo in data 17/12/2019 alle ore 09:00 con incontro presso la casa dell'esecutato per poi procedere presso gli immobili pignorati al fine di iniziare le operazioni peritali.

In tale data alla presenza del sig. [REDACTED] figlio del debitore esecutato il quale faceva presente che il padre era impedito per problemi di salute, ci si recava ad ispezionare gli immobili oggetto di esecuzione in località [REDACTED]. Tali immobili, facenti parte dei lotti 2-3-4, sono costituiti da villa di cui al foglio 70, p.lla 371, sub 1 cat. A/7 formata da piano rialzato con annesso ampie aree a terrazzo e piano mansarda sovrastante, seminterrato adibito parte a box e parte a deposito sottostante la casa di abitazione, identificato al foglio 70 p.lla371 sub2. Infine si ispezionava il capannone di cui alla p.lla 372 del foglio 70. Si annotavano le caratteristiche degli immobili ed si effettuavano rilievi fotografici

Per quanto riguarda l'immobile distinto al foglio 82, p.lla 629, sub 20, non era possibile ispezionarlo perché, così come dichiarato dal [REDACTED] esso non era più nella disponibilità del sig. [REDACTED] dal 1987 in virtù di una scrittura privata di vendita al sig. [REDACTED] [REDACTED] non registrata di cui il [REDACTED] [REDACTED] si riserva di presentare copia successivamente.

Si allega verbale di sopralluogo (All.1).

Successivamente, non ricevendo alcuna documentazione, il sottoscritto con raccomandata AR del 15/01/2020 fissava un nuovo sopralluogo in data 22 gennaio 2020 alle ore 09,00 (All.4-4°-4b-4c)

A tale sopralluogo nessuno si presentava così il sottoscritto, con raccomandata del 01/02/2020 a mezzo pec era costretto a fissare altra data al 06/02/2020 (All.5-5a-5b).

In data 05/02/2020 il sig. [REDACTED] mi faceva presente che non sarebbe stato possibile effettuare il sopralluogo il giorno 06/02/2020 perché il padre era ricoverato a Roma.

Pertanto il sottoscritto a mezzo pec inviava altra convocazione per il giorno 11/02/2020 ore 09,30 (All.6-6a-6b).



In tale giorno ed ora avveniva di fatto il sopralluogo presso l'immobile di via [REDACTED] (vedasi verbale All.1).

Si completavano le operazioni tramite accesso presso l'Ufficio tecnico Erariale di Foggia nonché presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] per acquisire tutta la documentazione necessaria per adempiere all'incarico;
- l'Agenzia delle Entrate, per acquisire le visure storiche e le planimetrie degli immobili pignorati;
- le Agenzie del settore immobiliare, per confrontare i prezzi di mercato per gli immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelli interessati dalla presente procedura esecutiva.

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

I beni interessati dalla presente procedura esecutiva sono costituiti da quattro lotti che si divideranno singolarmente nella presente relazione di stima classificandoli come di seguito riportati:

LOTTO N. 01: Immobile sito nel Comune di [REDACTED] (FG) alla [REDACTED] distinto al Catasto Fabbricati al foglio 82, p.lla 629, sub 20, Cat. C/2;

LOTTO N. 02: Immobile sito nel Comune di [REDACTED] (FG) alla [REDACTED] distinto al Catasto Fabbricati al foglio 70, p.lla 371, sub 1, Cat. A/7;

LOTTO N. 03: Immobile sito nel Comune di [REDACTED] (FG) alla [REDACTED] distinto al catasto Fabbricati al foglio 70, p.lla 371, sub 2, Cat. C/6);

LOTTO N. 04: Immobile sito nel Comune di [REDACTED] (FG) alla [REDACTED] distinto al catasto Fabbricati al foglio 70, p.lla 372, sub. 1, Cat. D/8.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1

“ 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 venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima”



Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emerso che la documentazione è conforme e completa rispetto a quanto richiesto, così come risultante da allegata relazione sulle visure effettuate (All.7).

QUESITO N. 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 la relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportare pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l’immobile pignorato nel corso del tempo”

A tutto il 26/06/2017 (data della trascrizione dell’atto di pignoramento) gli immobili oggetto del pignoramento appartengono al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1, come si evince dalla seguente cronistoria:

Il ripostiglio di cui al lotto n°1 è in proprietà del [REDACTED] per atto pubblico di Permuta dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (quota ½ a testa della piena proprietà) a rogito Notaio Francesco Di Bitonto con sede in [REDACTED] del 22/03/1980 rep.20215 racc.9421, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] al R.G. 3290 R.P. 36234 DEL 16/04/1980.

Il vecchiarino ha dichiarato che dal 1987 tale immobile è in possesso di terzi e precisamente del sig. [REDACTED] in virtù di scrittura privata non registrata, la quale non ha alcun valore non essendone stata fatta la relativa trascrizione.

Gli immobili di cui ai lotti 2-3-4 derivano da nuova costruzione eseguita dal [REDACTED] [REDACTED] in forza di Concessione edilizia n°3466 del 05/11/1999 del Comune di [REDACTED]

Essi sono stati costruiti su terreno in località [REDACTED] individuato in catasto dal foglio 70 p.lle 257 di Ha. 0.49.66 e pozzo su terreno di Ha 0.00.94 sempre del foglio 70, acquistato dal [REDACTED] con atto di compravendita dai coniugi [REDACTED] a rogito notaio Francesco Di Bitonto del 28/10/1999 rep.48380 racc. n.21042 trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] al R.G. 8769 R.P.6912 del 06/11/1999.

Ai coniugi [REDACTED] (in regime di comunione dei beni) è pervenuto per acquisto fatto dalla sig.ra [REDACTED] (piena proprietà in regime di comunione dei beni) dalla sig.ra [REDACTED] (piena proprietà in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita a rogito notaio Orfina Scrocco con sede in [REDACTED] del 04/12/1997 rep.n.21781



trascritto presso l’Agenzia delle entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] al R.G. 9576 e R.P. 7883 del 30/12/1997.

Alla sig.ra [REDACTED] è pervenuto per acquisto fatto dai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] (quota ½ a testa della piena proprietà) per atto di compravendita a rogito Notaio Orfina Scrocco del 18/09/1994 rep.n.13921, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] al R.G.3989 e R.P.3321 del 17/05/1994.

Ai fini del rilascio della concessione in verde agricolo della villa e del sottostante box-deposito e del capannone è stato necessario acquisire l’asservimento di altro terreno agricolo e per tale motivo è stato redatto l’atto di asservimento del 23/10/1999 a rogito del notaio Francesco Di Bitonto di [REDACTED] del terreno di proprietà dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] in regime di separazione dei beni individuato Foglio 40 particella n°91 di Ha 4.21.10 e particella 19 di Ha 2.08.86.

Si allega alla presente l’atto di compravendita del terreno (All. 8) ed atto di asservimento (All.9).

QUESITO N. 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, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell’immobile”

Dall’esame della documentazione versata in atti risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura esecutiva con quelli riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Si allegano alla presente le visure storiche di tutti i quattro i lotti e le relative planimetrie catastali:

- visura Lotto n°1 (All.10);
- visura Lotto n°2 (All.11);
- visura Lotto n°3 (All.12);
- visura Lotto n°4 (All.13);
- Stralcio planimetrico Lotto n°1 (All.14) e Piantina catastale Lotto n°1 (All.15);
- Stralcio planimetrico Lotto n°2 (All.16) e Piantina catastale Lotto n°2 (All.17);



- Stralcio planimetrico Lotto n°3 (All.16) e Piantina catastale Lotto n°3 (All.18);
- Stralcio planimetrico Lotto n°4 (All.16) e Piantina catastale Lotto n°4 (All.19);

Tuttavia le planimetrie catastali relative ai lotti nn°2-3-4 non risultano conformi alla situazione di fatto rilevata in sede di sopralluogo per cui vi è necessità di eseguire le variazioni catastali necessarie.

QUESITO N. 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”

Dalla documentazione versata in atti della presente procedura esecutiva non si evince che al momento della trascrizione del pignoramento esistessero altre procedure esecutive gravanti sugli immobili pignorati.

QUESITO N. 1 QUINQUES

“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 di relativa annotazione”

Riguardo al regime patrimoniale del debitore, dall’estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio si evince che in data 25/06/1967, in ██████████(FG), il sig. ██████████ nato a ██████████ (FG) il ██████████ ha contratto matrimonio con la sig.ra ██████████ nata a ██████████ (AN) il ██████████ con annotazione di regime patrimoniale di separazione dei beni.(vedasi All.20)

QUESITO N. 2

“all’identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”

L’immobile del lotto n°1 è intestato al sig. ██████████ nato a ██████████ (FG) il ██████████ per la quota di 1/1 dell’immobile ad uso locale di deposito ubicato in ██████████(FG) alla ██████████ piano S1.

L’immobile è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio 82, P.lla 629, Sub 20 con i seguenti dati di classamento: cat. C/2, classe 3, consistenza 12 m², sup. catastale totale 14 m², Rendita € 29,75, indirizzo Via ██████████ piano S1.

Confini: a Nord con corsia di manovra; a Est con altra Ditta; a Sud con Via Rovereto; a Ovest con altra Ditta.



L'immobile del **lotto n°2** è intestato al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (FG) il [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'immobile ad uso abitazione ubicato in [REDACTED] (FG) alla Località [REDACTED]

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio70, P.lla 371, Sub 1 con i seguenti dati di classamento: cat. A7, classe U, consistenza 7 vani, sup. catastale totale 172 m² (Totale escluse aree scoperte 120 mq.), Rendita € 867,65, indirizzo località [REDACTED]

Confini: a Nord, ad est, a Sud ed a Ovest con corte p.lla 371.

L'immobile del **lotto n°3** è intestato al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (FG) il [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'immobile ad uso autorimessa ubicato in [REDACTED] (FG) alla località [REDACTED]

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio70, P.lla 371, Sub 2 con i seguenti dati di classamento: cat. C/6, classe 1, consistenza 190mq, sup. catastale totale 218 m², Rendita € 343,44, indirizzo località [REDACTED]

Confini: a Nord, ad est, a Sud ed a Ovest con corte p.lla 371.

L'immobile del **lotto n°4** è intestato al sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (FG) il [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'immobile ad uso capannone-deposito ubicato in [REDACTED] (FG) alla località [REDACTED]

L'immobile è censito nel Catasto Fabbricati al Foglio70, P.lla 372, Sub 1 con i seguenti dati di classamento: cat. D/8, Rendita € 2.081,24, indirizzo località [REDACTED]

Confini: a Nord, ad est, a Sud ed a Ovest con corte p.lla 372.

QUESITO N. 2 BIS

“alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizioni 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 sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitare od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i”

L'immobile di cui al Lotto 1 in argomento si trova in un complesso di edilizia condominiale censito nel catasto Fabbricati con la p.lla 629 del foglio 82, localizzato in scala del Catasto ortofoto reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del territorio.

Si allega alla presente l'ortofoto dell'edificio in cui è sito il ripostiglio (All.21).



Gli immobili di cui ai lotti 2-3 si trovano all'interno della p.lla 371 del foglio 70, una sopra l'altro, perché costituiti da piano rialzato e piano seminterrato di una villa in zona agricola località

Si allega (All.22) ortofoto della villa.

L'immobile di cui al lotto n°4 è un capannone in verde agricolo adibito a deposito prodotti agricoli, deposito mezzi ed attrezzature agricole ed officina mezzi agricoli.

Esso si trova all'interno della particella 372 del foglio 70, localizzato in scala del Catasto ortofoto reperita dal sito ufficiale della Provincia di Foggia – Settore Assetto del territorio.

Si allega alla presente l'ortofoto dell'edificio in cui è sito il ripostiglio (All.23).

QUESITO N. 3

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

Per quanto riguarda l'allegazione delle planimetrie catastali si rimanda a quanto già riportato nella risposta al quesito 2.

Per quanto riguarda le planimetrie dello stato di fatto in base alle misurazioni eseguite in sede di sopralluogo, per il lotto 1 è sufficiente la planimetria catastale, per il lotto 2 si riporta in allegato 30 la planimetria del rilievo, per il lotto 3 si riporta la planimetria del rilievo in allegato 31 e per il lotto 4 si riporta la planimetria del rilievo in allegato 32.

L'immobile di cui **al lotto 1** è all'interno di un fabbricato avente struttura in cemento armato, muri esterni in doppia foderia di mattoni forati, solai in laterocemento, pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura, intonaci a civile e tinteggiatura a tempera di soffitto e pareti. Porta di accesso in lamiera a doppio battente.

Esso è in normale stato di manutenzione.

L'altezza utile interna è variabile perché esso trovasi sotto una rampa con altezza media di m.1,70.



L'immobile di cui **al lotto 2** è una villa avente struttura in cemento armato con murature esterne in doppia fodera di mattoni forati da cm20 camera d'aria e mattoni faccia vista esterna per uno spessore totale di 35cm, solai in laterocemento, tramezzature interne in forati, pavimentazione in piastrelle di ceramica monocottura, rivestimenti e pavimenti bagno in piastrelle di ceramica, rifiniture pareti e soffitti con intonaco a civile e tinteggiature ad idropittura lavabile le pareti e tempera ai soffitti. Gli infissi esterni sono in legno douglass a vetri con tapparelle metalliche color legno a comando elettrico. Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce.

L'approvvigionamento idrico avviene dal pozzo ivi esistente.

Lo scarico delle acque luride avviene in fossa Imhoff.

L'impianto elettrico è sottotraccia con cavi elettrici sfilabili ed è dotato di messa a terra.

Esso è provvisto di impianto termico con caldaia alimentata a gas GPL da bombolone e radiatori.

Il piano di calpestio della villa è a m.1,00 dal piano campagna.

L'altezza netta interna è di m2,93.

Lo stato di manutenzione è normale.

Tale immobile è stato costruito in base alla concessione edilizia n°3466 del 05/11/1999 con inizio lavori in data 17/03/2000 e non risulta la comunicazione di fine lavori, né la richiesta del certificato di agibilità/abitabilità.

Si allega alla presente la Concessione edilizia (All.24), la comunicazione di inizio lavori (All.25), la relazione tecnica di progetto (All.26) la tav.2 del progetto rappresentata da Stralcio planimetria catastale, Corografia e Stralcio tavoletta I.G.M. (All.27) le piante autorizzate della villa in piano rialzato (Lotto 2) e piano interrato (Lotto 3) comprese prospetti e sezioni (All.28), le piante prospetti e sezioni autorizzate del capannone (All.29).

L'immobile di cui **al lotto 3** si eleva fuori terra di cm.100 ed ha il pavimento a quota -2,10 da piano campagna con altezza netta interna di m.2,80, esso è delimitato da muri in cemento armato contro terra con all'interno pilastri della struttura della villa.

Contrariamente alla concessione edilizia, detto garage fuoriesce da terra di cm.100 anziché cm.80 ed ha una superficie complessiva lorda di mq. 211 a fronte di una superficie assentita di mq.190,58; esso all'interno è stato suddiviso in due ambienti, garage vero e proprio di mq.68,00 e tavernetta con bagno di mq.143,00.

Nella zona a garage il pavimento è in gres porcellanato con pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiate a tempera e idropittura lavabile.

Nella zona a tavernetta il pavimento è in ceramica monocottura così come nel bagno con rivestimento pareti in ceramica.



Lo stato di manutenzione è normale per entrambi gli ambienti.

L'immobile di cui al **lotto 4** è un capannone in prefabbricato in cemento armato precompresso costruito dalla ditta Pattacini.

Alla originaria sezione è stata apportata una modifica riguardante i prospetti più alti e mettendo i tegoli di copertura non all'altezza originaria di 4,50m ma a m.5,70 sulle travi prefabbricate il cui intradosso è rimasto a m.4,50.

All'interno del capannone ed in fondo ad esso è stato realizzato un soppalco interno ricavando una zona per spogliatoi ed una zona per uffici sovrastante lo spogliatoio alla quale si accede a mezzo scala interna in acciaio.

La pavimentazione è di tipo industriale in battuto di cemento.

L'immobile è dotato di servizi igienici, impianto elettrico e di allarme.

Lo stato di manutenzione è normale.

Si allegano altresì le planimetrie dei rilievi dello stato di fatto eseguiti e precisamente:

- Planimetria del Lotto 2 costituita da piano rialzato e mansarda (All.30);
- Planimetria del Lotto 3 costituita dal piano seminterrato (All.31);
- Planimetria del Lotto 4 capannone (All.32).

ATTENZIONE!!! In sede di sopralluogo si è accertato che vi è difformità di quanto costruito rispetto alla concessione edilizia e precisamente:

- **Lotto 2** è difforme la pianta realizzata sia per il contorno che per la superficie in più realizzata che è di mq. 122,48 contro mq. 111,21 assentita, oltre al fatto che è stata realizzata una mansarda con tetto inclinato costituita da un vano con bagno, di superficie netta interna di mq.28,40 (m.6,50x4,37) e lorda di mq.33,95 per un'altezza alla gronda di m.1,80 e 2,50 al colmo, adibito a lavatoio stenditoio al quale si accede da scala a chiocciola interna al soggiorno della villa. Mentre la veranda esterna sotto porticato è di mq. 108,16 + balcone di mq.9,40 a fronte della veranda da progetto che è di mq.112,88. Inoltre il piano rialzato da progetto è a quota 0,80 mentre in realtà è a m.1,00.
- **Lotto 3** è difforme la pianta del garage e la rampa di discesa che è stata realizzata sul davanti anziché sul retro e la superficie è stata divisa in due parti: autorimessa vera e propria e tavernetta-deposito con rampa di accesso collegata al piano rialzato. La superficie lorda del piano interrato assentita è di mq. 190,88 mentre quella realizzata è di mq.211,15 con superficie netta totale di circa mq. 186,00 di cui mq.60,00 di autorimessa vera e propria e mq.126,00 adibita a tavernetta-deposito.



- **Lotto 4** anche il capannone è **difforme** sia perché realizzato leggermente più grande con misure reali di m.30.71x11,84 per totali mq. 363,61 a fronte di una superficie assentita di mq. 319,87 (m.30,12x10,62). Non solo, ma all'interno e sul fondo del capannone è stato eseguito un soppalco con solaio in laterocemento su muratura di m.6,34x5,96 su murature con piano terra adibito a spogliatoio e primo piano adibito ad ufficio al quale si accede con scala in acciaio esterna.

L'altezza netta interna da progetto è di m.4,50 che corrisponde all'intradosso delle travi in c.a.p. ma in realtà il capannone ha i tegoli di copertura posti a m.5,70 sull'estradosso della trave in c.a.p.

Di conseguenza per la vendita sarà necessario eseguire la Sanatoria di tali immobili rispetto alla concessione edilizia e la modifica catastale di tutti e tre gli immobili di cui ai lotti 2-3-4.

A questo punto è necessario verificare se è possibile eseguire la sanatoria.

Volumi realizzati:

- **Lotto 2** : mq. 122,48 x h= m3,20 + mq.33,95xh=1,80 = mc. 453,05
- **Lotto 3** : mq. 211,15 x h= m 1,00 = mc. 211,15
- **Lotto 4** : mq. 363,61 x h=m 5,90 = mc. 2.145,24
- **Totale volumetria** = **mc. 2.809,44**

Terreno disponibile: Ha 0,5060 + Ha 6,2996 (asservimento) = Ha 6.8056 =mq.68.056

Volume realizzabile: mq 68.056 x 0,03 = mc. 2.041,68

Tale volume è inferiore a quello costruito per cui occorre altro terreno da asservire.

Per di più da una verifica effettuata dall'Agenzia del Territorio è risultato che il [REDACTED] ha realizzato un'altra struttura in lamiera per la quale è stato poi obbligato ad accatastare all'urbano e questa insiste sulla particella 372 come da ortofoto n°23, per cui è evidente che occorre ulteriore terreno per portare a termine la sanatoria.

Terreno che ovviamente manca per cui la Sanatoria non è tecnicamente realizzabile allo stato.



QUESITO N. 4

“alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore del 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinti per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi”

Alla determinazione del più probabile valore di mercato dell’unità immobiliare pignorata si è pervenuti utilizzando il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d’uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed età.

Fonti di informazione: Anche dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.) – Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia – Agenzie Immobiliari di [REDACTED] – operatori del settore immobiliari di [REDACTED] – indagini di mercato dirette svolte nella zona in cui insiste l’immobile pignorato.

Lotto 1 In esito alle indagini di mercato svolte in zona si è accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per metro quadro di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche simili a quello di cui trattasi (ripostiglio sottoscala), oscilla tra € 500,00 e € 600,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell’immobile trattandosi di bene da vendesi mediante asta pubblica, si ritiene congruo assumere quale suo più probabile valore di mercato unitario per metro quadro di superficie commerciale quello medio di € 550,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto n. 01 è pari a:

$$\text{m}^2 12,00 \times \text{€}/\text{m}^2 550,00 = \text{€ } 6.600,00$$

Lotto 2 Per quanto riguarda la villa si tiene conto della tipologia strutturale, delle caratteristiche costruttive di pregio e della buona distribuzione in pianta degli ambienti, e si valuta



al 100% la superficie lorda della villa vera e propria , all'80% la superficie della mansarda, al 35% la superficie del porticato adibito a veranda, al 25% la superficie del balcone.

Ne consegue una superficie lorda commerciale di mq. 190,00 circa.

In esito alle indagini di mercato svolte in zona si è accertato che il prezzo di mercato corrente unitario per metro quadro di superficie commerciale, per immobili di caratteristiche similari a quello di cui trattasi oscilla tra € 700,00 e € 900,00.

Ciò premesso, nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, stato di manutenzione, consistenza, grado di rifinitura, esposizione, ecc.) ed estrinseche (ubicazione, caratteristiche socio-economiche della zona, dotazione di strutture e servizi, ecc.) dell'immobile trattandosi di bene da vendesi mediante asta pubblica, si ritiene congruo assumere quale suo più probabile valore di mercato unitario per metro quadro di superficie commerciale quello medio di € 800,00.

In considerazione della superficie commerciale si ha che il più probabile valore del lotto n. 01 è pari a:

$$\text{m}^2 190,00 \times \text{€}/\text{m}^2 800,00 = \text{€ } 152.000,00$$

Lotto 3 Per quanto riguarda l'interrato della villa si tiene conto della tipologia strutturale, delle caratteristiche costruttive di pregio e della buona distribuzione in pianta degli ambienti, con uso a tavernetta per la maggior parte della superficie 143mq su 211mq, collegata al piano rialzato, il cui costo viene stimato al 60% di quello della villa e cioè ad €/mq 480,00, mentre per il box, anch'esso collegato con la tavernetta e quindi da questa con la villa a piano rialzato a mezzo scala interna, viene calcolato il costo unitario al 50% di quello della villa e cioè ad €/mq 400,00.

Considerate le superfici per il box di 68mq su 211 e tavernetta di 143 mq su 211mq, si ottiene:

$$\text{Tavernetta } \text{m}^2 143,00 \times \text{€}/\text{m}^2 480,00 = \text{€ } 68.640,00$$

$$\text{Autorimessa } \text{m}^2 68,00 \times \text{€}/\text{m}^2 400,00 = \text{€ } 27.200,00$$

$$\text{Totale valore Lotto 3} = \text{€ } 95.840,00$$

Lotto 4 – Capannone. Trattandosi di un capannone prefabbricato con buone finiture esterne ed interne, munito di locali a servizio di spogliatoi ed uffici e relativi servizi igienici, nonché di impianti compreso quello di allarme, si considera un costo a mq di € 350,00.

Ne consegue una valutazione di:

$$\text{mq. } 363,61 \times \text{€}/\text{mq } 350,00 = \text{€ } 127.263,50 \text{ che si arrotonda ad € } 130.000,00.$$



Valore intero degli immobili pignorati e della quota di diritto a favore dell'esecutato:

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
LOTTO 1 Ripostiglio deposito	12 mq.	€ 6.600,00	€ 6.600,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi: €
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
- Riduzione per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: €
- Riduzione per stato di possesso: € 1.600,00
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici: €
- Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: €

Sommano: € 1.600,00

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinata è pari a € 5.000,00, **in cifra tonda € 5.000,00.**

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
LOTTO 2 Villa residenziale in verde agricolo	190 mq.	€ 152.000,00	€ 152.000,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi: € 1.520,00
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
- Riduzione 25% per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 38.000,00
- Riduzione per stato di possesso: €
- Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici: €
- Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 7.600,00

Sommano: € 47.120,00



Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinata è pari a € 104.880,00, **in cifra tonda € 105.000,00.**

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
LOTTO 3			
Autorimessa	68,00 mq	€ 27.200,00	€ 27.200,00
Tavernetta	143,00 mq	€ 68.640,00	€ 68.640,00
TOTALE	211 mq	€ 95.840,00	€ 95.840,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi: € 958,00
 - Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
 - Riduzione 25% per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: € 23.960,00
 - Riduzione per stato di possesso: €
 - Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici: €
 - Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.792,00
- Sommano: € 29.710,00**

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinata è pari a € 66.130,00, **in cifra tonda € 66.000,00.**

Immobile	Sup. commerciale	Valore intero	Valore di diritto
LOTTO 4			
Capannone in verde agricolo	363,61 mq.	€ 130.000,00	€ 130.000,00

Adeguamenti e correzioni del valore di stima:

- Riduzione del 1% per assenza di garanzia per vizi: € 1.300,00
- Riduzione per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute: €
- Riduzione 25% per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del



procedimento esecutivo (sanatoria da eseguire):	€ 32.500,00
• Riduzione per stato di possesso:	€
• Spese occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica di rifiuti tossici:	€
• Spese di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.500,00
Sommano:	€ 40.300,00

Prezzo a base d'asta del diritto di proprietà sull'immobile: il valore dell'intero del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, al netto degli adeguamenti e delle correzioni della stima innanzi determinata è pari a € 89.700,00, **in cifra tonda € 90.000,00.**

QUESITO N. 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”

La superficie commerciale di ciascun immobile oggetto dei vari lotti è stata calcolata secondo l'allegato 2) dell'Osservatorio Mercato Immobiliare e nelle valutazioni di cui alla risposta al quesito n°4 si sono indicati i vari coefficienti adottati.

QUESITO N. 5

“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 di valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta sola”

Dalla lettura della documentazione in atti, gli immobili pignorati risultano di esclusiva proprietà dell'esecutato sig. [REDACTED] e quindi non occorre alcuna divisione.



QUESITO N. 6

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

Lotto	Tipologia ed Ubicazione	Consistenza	Confini	Dati catastali	Prezzo base
01	Locale ad uso deposito ubicato in [redacted] (FG) alla Via [redacted] piano S1	Superficie commerciale: mq 12,00	Nord con corsia di manovra Est con altra Ditta Sud Via [redacted] Ovest con altra Ditta	Foglio 82 p.lla 629 sub 20 cat. C/2 classe 3 consistenza 12 mq Superficie catastale totale: 14 mq Rendita € 29,75	€ 5.000,00
02	Villa residenziale in verde agricolo in località [redacted]	Superficie commerciale= mq.190	Su tutti i lati con corte della particella n°371	Foglio 70 p.lla 371 sub 1	€ 105.000,00
03	Piano seminterrato adibito ad autorimessa e tavernetta in località [redacted]	Superficie commerciale=mq.211	Su tutti i lati con corte della particella n°371	Foglio 70 p.lla 371 sub 2	€ 66.000,00
04	Capannone in verde agricolo in località [redacted]	Superficie commerciale =mq. 363,61	Su tutti i lati con corte della particella n°372	Foglio 70 p.lla 372	€ 90.000,00

QUESITO N. 7

“alla individuazione dello stato di possesso dei beni (ad es. verificando l'intestazione dei contratti 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 alla 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”

Dalla documentazione in atti, il possesso degli immobili di cui ai lotti 2-3-4 risultano all'esecutato proprietario sig. [redacted]

Il sig. [redacted] ha esibito le bollette di Luce e gas da lui pagate (All.33) per gli immobili in località [redacted] e si è riservato di inviare i pagamenti di ICI/IMU da lui eseguiti.

Mentre per il Lotto 1, di esiguo valore, risulta in possesso del sig. [redacted] a cui il sig. [redacted] ha dichiarato di averlo venduto nel 1987 con scrittura privata mai trascritta e come tale non valida ai fini dell'esecuzione.



Di tale immobile le bollette condominiali e quelle di luce e di IMU i pagamenti sono stati fatti dal sig. [REDACTED] e quindi non in possesso del [REDACTED]

QUESITO N. 8

“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, etc.) 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”

A tutt’oggi non sembrano risultare vincoli od oneri gravanti sui beni e di diritti reali di terzi, salvo che per il lotto 1 – ripostiglio deposito – in possesso al sig. [REDACTED] cespite, peraltro di poco valore.

QUESITO N. 9

“all’accertamento dell’esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente”

Sono destinati ad essere cancellati il pignoramento per cui si procede, nonché le iscrizioni ipotecarie dalla documentazione versata in atti della procedura esecutiva, si evince che sul bene pignorato gravano le seguenti trascrizioni e iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 26/05/2017 Reg. generale n. 4060, Reg. particolare n. 292, Pubblico Ufficiale: CORTE DI APPELLO DI BARI, rep. 610 del 08/03/2017, Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna.
- TRASCRIZIONE del 11/07/2017 Reg. generale n. 5327, Reg. particolare n. 4349, Pubblico Ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FOGGIA, rep. 5068 del 29/06/2017, Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

QUESITO N. 10

“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 di pertinenza di fabbricati”

Per quanto riguarda il Lotto 1, facente parte di fabbricato condominiale sito in via [REDACTED] considerato lo scarso valore del bene, peraltro non in possesso del [REDACTED] si è ritenuto di procedere ad acquisire dal Comune la regolarità urbanistica ed edilizia.

Al fine di verificare la regolarità edilizia e urbanistica degli altri immobili pignorati, siti in verde agricolo ed oggetto della presente procedura esecutiva, si inoltrava richiesta di accesso agli atti relativi alla Concessione Edilizia (All.24a).

Dall'esame di tale documentazione si è evinto che gli immobili di cui ai lotti 2-3-4 costruiti in forza di Concessione edilizia n°3466, risultano non conformi ai progetti assentiti con piccole variazioni di superficie per tutti e tre gli immobili. Ne è conseguita una maggiore volumetria di circa mc.768.

L'esecutato non ha integrato la progettazione al Comune né ha chiesto l'agibilità che quindi manca.

Poiché la volumetria assentita è stata esattamente pari a quella relativa al 3% dei terreni in possesso e di quelli di cui all'atto di asservimento (All. 8-9), ne consegue che non è possibile effettuare la Sanatoria allo stato di fatto.

Tuttavia, nella fattispecie ci troviamo in presenza dell'art.34 della legge 380 del 2001 che così recita:

[L'art. 34 d.p.r. 6/6/2001, n. 380](#) (Testo unico in materia edilizia), stabilisce, al primo comma, che *«gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso» entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del Comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso». Il secondo comma dispone che «quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale».*

Pertanto il sottoscritto ritiene che nella fattispecie, non potendo procedere alla demolizione delle maggiori superfici eseguite senza pregiudicare le altre aree delle parti eseguite in conformità, si possa procedere alla sanabilità procedendo alla Sanatoria delle piccole superfici pagando le



sanzioni oltre gli oneri aggiuntivi (legati al costo di costruzione e oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) previsti in base alla legge 380/2001 da definire con il Comune .

Per tale motivo nella valutazione si terrà conto di una congrua decurtazione di valore, rimanendo a carico dell'acquirente l'onere di legittimare le autorizzazioni e gli accatastamenti.

Si allega alla presente il certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici, datato 21/11/1997, rimasto invariato a tutt'oggi (All.35).

QUESITO N. 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 esse non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria”

Si riporta in allegato l'Attestato di Prestazione Energetica del lotto 2 (All.34) oggetto di pignoramento che è stato consegnato dall'esecutato nel corso dell'ultimo sopralluogo.

QUESITO N. 11 a)

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

Tutte le unità immobiliare dei quattro lotti, risultano regolarmente accatastati come da visure storiche e planimetrie già allegate.

QUESITO N. 11 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”

Nel corso degli accertamenti peritali si è constatato che l'attuale unità immobiliare del lotto 1 risulta conforme a quella depositata agli atti del Catasto.

Le altre unità immobiliari sono regolarmente accatastate ma difformi.



In particolare la villa presenta l'accatastamento quasi conforme allo stato di fatto con eccezione di una piccola modifica esterna e senza la mansarda a primo piano.

Pertanto si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Il piano seminterrato è conforme allo stato attuale ma non riporta la divisione interna in autorimessa e tavernetta, per cui anche per esso bisognerà procedere alla variazione catastale.

Per quanto riguarda il capannone, la planimetria va variata con l'inserimento del soppalco interno e dell'ufficio a primo piano e variazione sugli accessi laterali.

I costi occorrenti rientrano nelle diminuzioni di valore già quantificate.

QUESITO N. 11 c)

“accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o altro titolo abitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa”

Nel corpo della perizia si è indicata la concessione edilizia n°3466 del 05/11/1999

QUESITO N. 11 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”

Per quanto riguardo le difformità rispetto alle norme edilizie si è già parlato nella risposta ai precedenti quesiti e pertanto si rimanda a quanto abbondantemente relazionato in merito.

QUESITO N. 11 e)

“descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione”

Per quanto innanzi relazionato, dalle risultanze dei rilievi effettuati nel corso degli accertamenti peritali, è possibile affermare che le opere abusive rilevate, siano sanabili ai sensi dell'art.34 della



Legge 380/2001, e nel calcolare il valore si è provveduto a valutare spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per il pagamento delle relative sanzioni.

QUESITO N. 11 f)

“per l’edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all’Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

Per gli immobili ad 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, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi.

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”

Non trattasi né di edilizia convenzionata, né di immobile ad uso industriale, né di terreno.

QUESITO N. 12

“alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1 – quater della legge 18 dicembre 2008, n 199 per 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 per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita”

Non sussistono le condizioni richiamate nel quesito.

Ritenendo di aver risposto ai quesiti posti, il sottoscritto rassegna in fede la presente relazione.

Foggia, 06/03/2020

Il C.T.U.
(Dott. ing. Alberto de VITO)

