

TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.n° 164/2022

Giudice: dott.ssa Stefania Rignanese

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione Peritale



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(geom. Antonio TROISI)



Premessa:

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia Dott.ssa Stefania Rignanese, il giorno 03 ottobre 2023, ha nominato il sottoscritto geom. Antonio Troisi quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2 c.p.c. nel procedimento r.g.es. n. 164/2022 promosso [REDACTED]

[REDACTED] fissando per il giorno 14/11/2023 il giuramento di rito di cui all'art. 161, comma 1, c.p.c.

Il sottoscritto geom. Antonio Troisi, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Foggia al n. 1999 e nell'elenco dei Periti del Tribunale di Foggia, nell'accettare l'incarico effettuava giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Stefania Rignanese accogliendo il giuramento di rito, fissava il termine ultimo per il deposito dell'elaborato peritale in 90 gg.

Il Giudice dell'Esecuzione poneva al sottoscritto i seguenti quesiti:

1. 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 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;
2. 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;
3. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati dell'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;
4. 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;
5. 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;
6. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori



e millesimi di parti comuni;

7. 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 sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;
8. 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 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;
9. 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;
10. 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;
11. 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;
12. individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;
13. 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 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;*
- 14. 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 limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*
- 15. accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 16. verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento della 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;*
- 17. verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria; in particolare per gli immobili urbani l'esperto dovrà:*
- 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 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

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA:

Dopo aver effettuato, un attento studio degli atti processuali nonché il controllo in ordine alla sua completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c. ed aver acquisito documentazione, visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, il sottoscritto ha comunicato alle parti in causa, mediante raccomandate A/R e PEC, la data del sopralluogo per l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione immobiliare adibiti ad abitazione e box auto, fissandola per il giorno 04/12/2023 alle ore 10.00. Tuttavia in data 04/12/2023 la [REDACTED] comunicava allo scrivente di aver raggiunto un accordo con il creditore procedente e pertanto non consentiva accesso agli immobili.

Pertanto lo scrivente provvedeva a notificare l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, il quale con ordinanza del 12/12/2023 disponeva un ulteriore accesso entro 10 gg. Tanto premesso veniva fissata nuova data per eseguire il sopralluogo, in ottemperanza all'ordinanza del 12/12/2023, per il giorno 21/12/2023 alle ore 09.30 c/o gli immobili pignorati.

In data 12/12/2023 lo scrivente si recava c/o gli immobili pignorati, siti in Apricena alla Via Ezio Tarantelli, ove risultava presente oltre al sottoscritto esperto [REDACTED] parte



esecutata, che consentiva l'accesso agli immobili. Durante il sopralluogo, il sottoscritto, ha eseguito rilievo fotografico e geometrico, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile indispensabili a dar risposta ai quesiti posti dall'Ill.mo Giudice.

Il sottoscritto, come sopra evidenziato, ha eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Foggia, per poter visionare i dati catastali e verificare l'esistenza delle planimetrie catastali.

Inoltre il sottoscritto CTU, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena per prendere visione ed ottenere copia di Concessioni Edilizie, Sanatorie ed eventuale certificato di agibilità degli immobili oggetto di esecuzione, siti in Foggia.

È doveroso evidenziare che lo scrivente con istanza del 08/01/2024 informava l'Ill.mo Giudice circa delle incongruenze relativamente ai dati catastali indicati nella nota di trascrizione del pignoramento dell'immobile pignorato adibito a box auto. A tal proposito con ordinanza del 25/07/2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione invitava il sottoscritto esperto a depositare, entro il 10.11.2024, elaborato peritale ove non vi sia riferimento al bene adibito a box auto, dal momento che non formerà oggetto di vendita.

RISPOSTA AI QUESITI:

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 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;

Agli atti è presente il certificato notarile redatto dalla dott.ssa Viviana Frediani, notaio in Alba (CN), in data 23/06/2022. La documentazione, di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., risulta completa.

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;

Gli immobili pignorati ed oggetto di esecuzione immobiliare risultano ubicati in Apricena (FG) alla Via Ezio Tarantelli e censiti al catasto fabbricati del suddetto comune, con i seguenti identificativi:



- foglio 23 particella 529 sub. 15 – piano primo – categoria A/3 classe 3 vani 5 rendita catastale € 400,25;

È doveroso evidenziare che nella tras

Inoltre si rileva che sia nel pignoramento che nella nota di trascrizione per l'immobile adibito a box auto vengono indicati dei dati catastali non corretti, con successiva precisazione nel quadro D della nota di trascrizione. Pertanto lo scrivente, geom. Antonio Troisi, provvedeva ad informare l'Ill.mo Giudice che con ordinanza del **25/07/2024 invitava il sottoscritto esperto a depositare elaborato peritale ove non vi sia riferimento al bene adibito a box auto, dal momento che non formerà oggetto di vendita. Ciò premesso si procederà con la ricostruzione delle vicende traslative relativamente al solo immobile adibito ad abitazione, riportato al catasto fabbricati al foglio 23 particella 529 sub.15.**

L'immobile adibito ad abitazione è [redacted] giusto atto di compravendita per [redacted] del 12/10/1989 rep.n. 17337 racc.n.9948, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lucera il 03/11/1989 ai nn. 39900/8174, per acquisto fattone [redacted]

il proprio consenso all'atto. Si rileva, infine, che in atto si richiamano i patti di cui alla convenzione edilizia tra [redacted]

[redacted] di cui agli atti rogito notaio Luciano Mattia Follieri del 14 maggio 1986 e del 25 maggio 1988, il tutto come si evince dal certificato notarile allegato agli atti di causa.

Infine, sull'immobile oggetto di esecuzione, risultano esistenti le seguenti formalità:

- iscrizione ipoteca volontaria del 29/05/2008 nn.640/4710 – [redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
- trascrizione del 21/05/2013 nn. 3265/4034 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera repertorio 263 del 12/04/2013 - verbale di pignoramento immobil [redacted]



- [REDACTED]
- trascrizione del 29/07/2013 nn. 5025/6232 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
 - trascrizione del 30/05/2022 nn. 4322/5207 pubblico ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 2050 del 27/04/2022 - verbale di pignoramento immobili - [REDACTED]
[REDACTED]
● [REDACTED]
- sugli immobili pignorati.

Si evidenzia che dalla consultazione della documentazione depositata in atti emerge che il comune di Apricena risulta proprietario per 1/1 della proprietà per l'area, tuttavia nella certificazione notarile, versata in atti dal creditore precedente, si rileva che relativamente al diritto di proprietà per l'area in capo al comune di Apricena “..non sono stati eseguiti accertamenti volti ad appurare l'effettiva titolarità....”

Al fine di dare atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo si evidenzia che a seguito di ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate ufficio del territorio emerge che, relativamente a:

IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 23 PARTICELLA 529 sub. 15 comune di Apricena (FG)

L'immobile oggetto di esecuzione risulta censito nel comune di apricena al foglio di mappa 23 particella 529 sub.15 categoria a/3 classe 3 consistenza 5 vani rendita catastale € 400,25, con dati derivanti da variazione nel classamento del 07/04/2016 pratica n.fg0073831 in atti dal 07/04/2016 variazione di classamento e variazione del 07/04/2015 pratica n. Fg0080511 in atti dal 07/04/2015 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 30894.1/2015).

In precedenza a tale data l'immobile era censito al foglio di mappa 23 particella 529 sub.10 categoria a/3 classe 3 consistenza 5 vani rendita catastale € 400,25, con dati derivanti da costituzione del 08/03/1989 in atti dal 13/12/1989 (n.41.1/1989)

VERIFICA DELLA CORRISPONDENZA DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI CON QUELLI RIPORTATI DELL'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

Sulla scorta della documentazione esistente nel fascicolo telematico nonché dopo aver eseguito ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Foggia, si evidenzia che i dati catastali rinvenuti dalla nota di trascrizione del pignoramento risultano corrispondenti con quelli attualmente agli atti catastali ad eccezione dei dati relativi al box-auto.

Difatti risultano pignorati e trascritti in data 30/05/2022, gli immobili siti nel comune di Apricena e riportati al catasto fabbricati al foglio di mappa 23 particella 529 sub.15 (A/3 abitazione) e al foglio di mappa 23 particella 529 (C/6 box-auto). Dalla consultazione degli archivi catastali emerge che la particella 529 senza subalterno NON RISULTA ESISTENTE, ovvero non risulta censita al catasto fabbricati.

Nella nota di trascrizione, tuttavia, nel "quadro D" veniva precisato che "...il pignoramento relativo al box auto al piano terra distinto al numero interno sei in NCEU FG 23 PART 529 di cui al punto 2 da intendersi come particella 529 sub.3....":

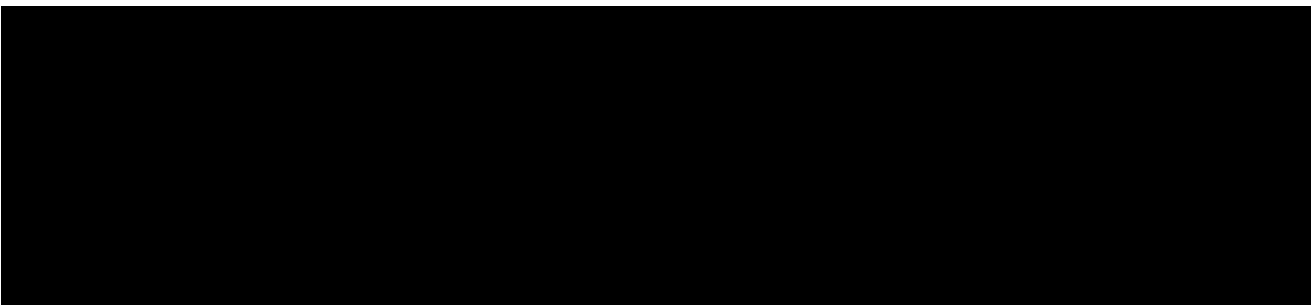
Visto quanto sopra esposto lo scrivente provvedeva ad informare l'Ill.mo Giudice, il quale con ordinanza del 25/07/2024 invitava il sottoscritto esperto a depositare elaborato peritale ove non vi sia riferimento al bene adibito a box auto, dal momento che non formerà oggetto di vendita.

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

Sulla scorta della documentazione di cui alla presente procedura esecutiva, oltre che da ricerche eseguite in Cancelleria non si evidenzia, per quanto è stato possibile verificare, l'esistenza di altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

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

A seguito di richiesta di estratto dell'atto di matrimonio al comune di Apricena si evidenzia



IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, INDICANDONE TIPOLOGIA, UBICAZIONE, ACCESSI, CONFINI, EVENTUALI PERTINENZE, ACCESSORI E MILLESIMI DI PARTI COMUNI

LOTTO UNICO

L'immobile pignorato oggetto di esecuzione risulta ubicato nella zona periferica del comune di Apricena (FG), con destinazione abitazione e più precisamente ubicato alla Via Ezio Tarantelli n.22. Lo stesso risulta riportato al catasto fabbricati del comune di Apricena al foglio di mappa 23 particella 529 sub. 15 categoria catastale A/3 classe 3 vani 5 rendita catastale € 400,25 – indirizzo: Via Ezio Tarantelli n.22 – piano 1 – superficie catastale 113,00 mq.

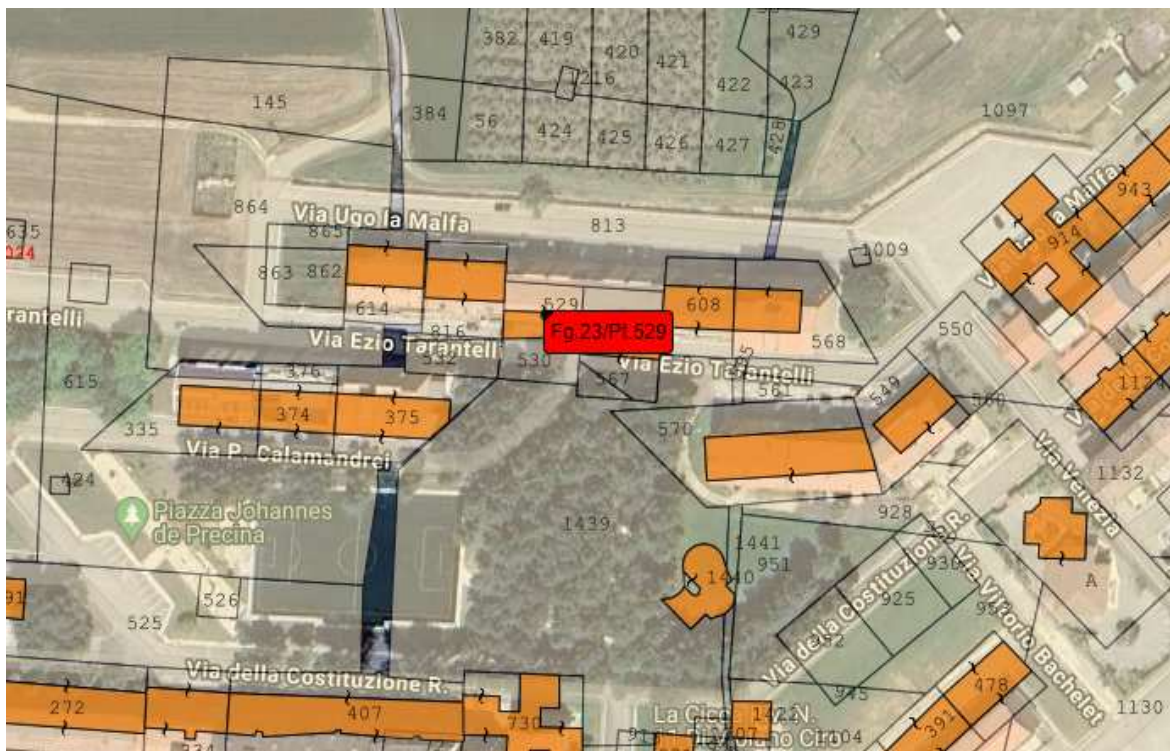
L'immobile risulta confinante con vano scala comune, Via Ezio Tarantelli, proprietà [REDACTED] salvo altri e migliori confini.

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 ESPPLICITAMENTE ATTO NELLA RELAZIONE IN RISPOSTA AL PRESENTE QUESITO E CORREDANDO LA PERIZIA DI UN APPOSITO ELABORATO GRAFICO IN SCALA RECANTE LA SOVRAPPOSIZIONE TRA LE VIGENTI MAPPE CATASTALI E FOTO SATELLITARI OD ORTOFOTO PER LA LOCALIZZAZIONE DEL BENE/I STAGGITO/I

LOTTO UNICO

L'immobile oggetto di esecuzione, adibito ad abitazione, risulta ubicato in Apricena, alla Via Ezio Tarantelli n.22. In merito alla sua individuazione rispetto alle orto-foto e alle foto satellitari, si rimanda al sottostante allegato grafico.





ANALITICA DESCRIZIONE DEI BENI, MEDIANTE ALLEGAGIONE DI PLANIMETRIE CATASTALI PER GLI IMMOBILI URBANI, DELLE PLANIMETRIE RISULTANTI DAL SOPRALLUOGO E DAI RILIEVI ESEGUITI IN ADEGUATO RAPPORTO DI SCALA, E DI RIPRODUZIONI FOTOGRAFICHE DEGLI STESSI; IN PARTICOLARE INDICHI LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DISTRIBUTIVE DELL'IMMOBILE, L'ALTEZZA UTILE INTERNA, LE FINITURE E LE CARATTERISTICHE ESTERNE ED INTERNE, LO STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE, LA PRESENZA DI EVENTUALI PROPRIETÀ CONDOMINIALI, LA DOTAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI E LA LORO RISPONDENZA AL D.M. 37/08, PRECISANDONE IN CASO CONTRARIO I PRESUMIBILI COSTI DI ADEGUAMENTO;

LOTTO UNICO

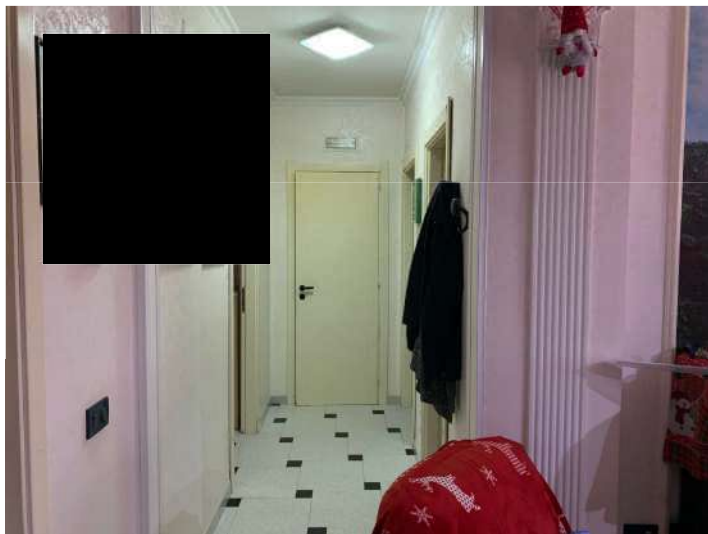
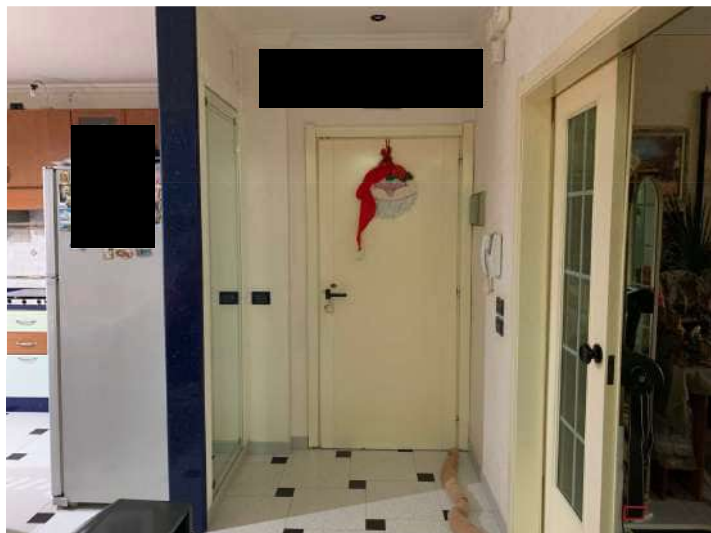
IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 23 PARTICELLA 529 sub. 15- COMUNE DI APRICENA

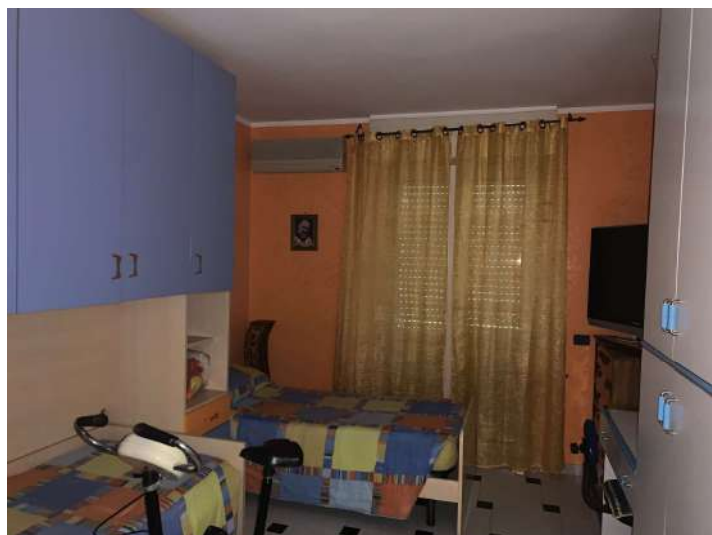
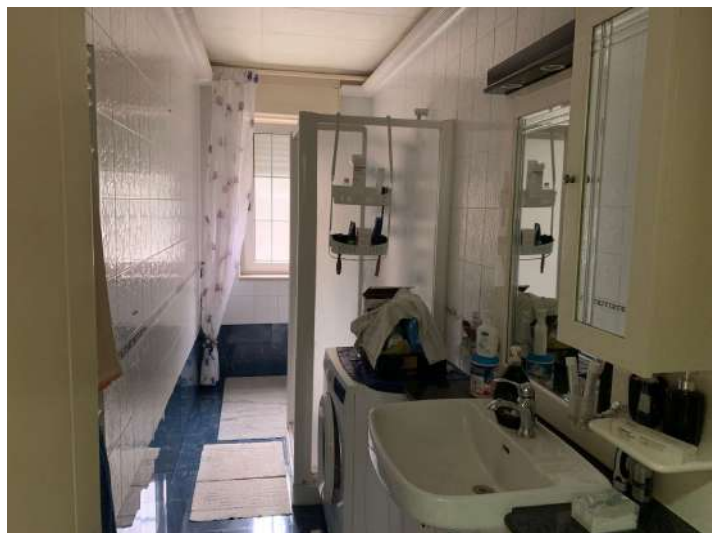
L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un fabbricato, di tipo condominiale, con accesso diretto da Via Ezio Tarantelli n.22 – Lotto 42. Nello specifico trattasi di appartamento posto al primo piano, avente accesso dalla porta posta a sinistra salendo dal vano scala, composto da ingresso, soggiorno pranzo, cucina, due camere, bagno e ripostiglio. L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a circa 2,70 m. Si evidenzia che il fabbricato è sprovvisto di ascensore. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono rivestite con mattoncini in laterizio. All'interno dell'immobile, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel bagno e nella parte della cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di

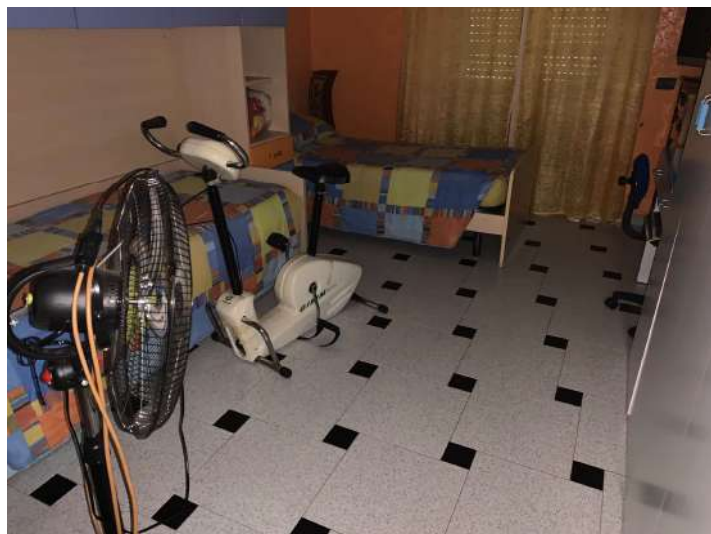


colore chiaro. La pavimentazione è in ceramica e la porta d'ingresso principale è in legno blindata. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in PVC con doppi vetri. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, gas allacciati alle reti pubbliche, oltre ad essere dotato di impianto di riscaldamento. L'immobile al momento del sopralluogo risulta in un discreto stato di conservazione. Si rileva che nel vano camera, posto a destra del corridoio, risulta realizzata un veranda mediante al chiusura del balcone di pertinenza. Per quanto è stato possibile verificare la veranda risulta realizzata in assenza di titoli edilizi e pertanto verranno quantificati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi che verranno detratti dal più probabile valore di mercato. Si segnala che risultano mancanti tutti certificati di conformità degli impianti esistenti oltre a non essere esistente il libretto dell'impianto termico esistente, il tutto come dichiarato dalla parte eseguita durante il sopralluogo. Infine si segnala che risultano esistenti n.3 condizionatori per i quali la parte eseguita dichiara che non risultano funzionanti in quanto vetusti.





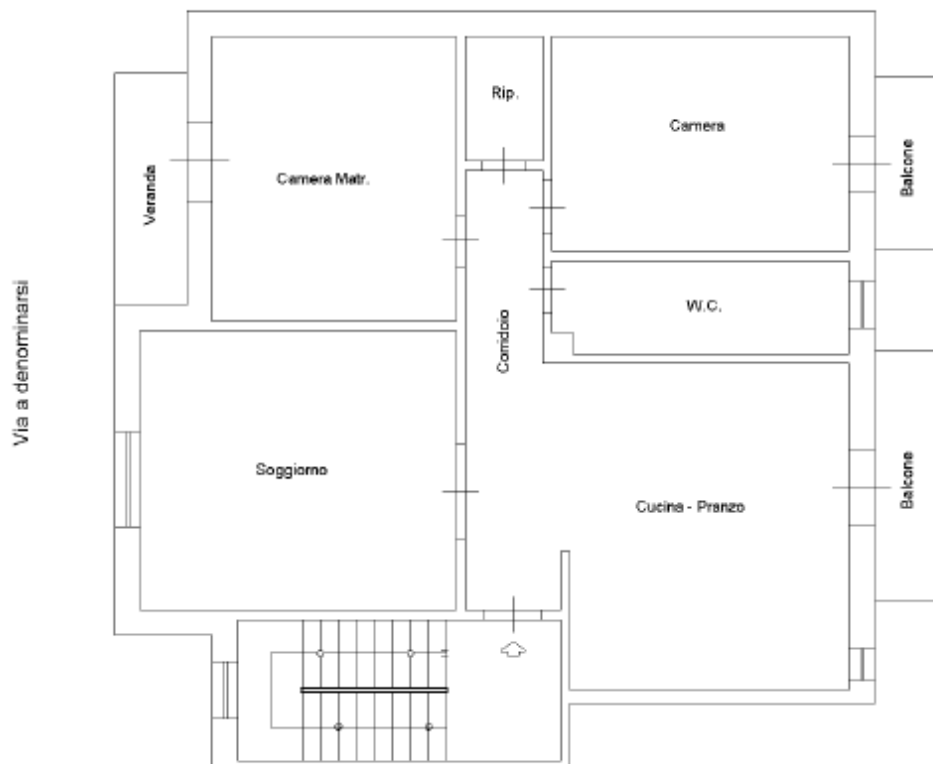




PIANTA PIANO PRIMO

h = m. 2,70

Altra U.I.



Altra U.I.

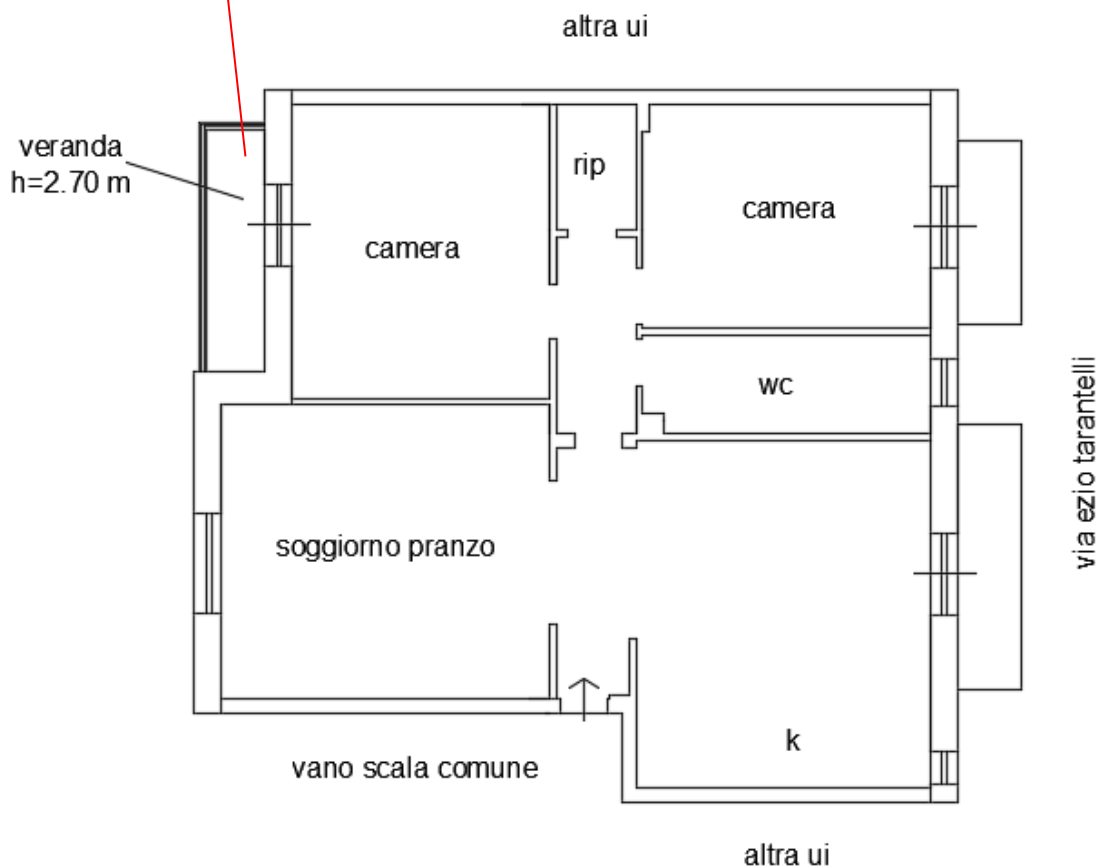


Situazione al momento del sopralluogo

PIANTA PIANO PRIMO

h=2.70 m

Veranda realizzata
in assenza di titoli
edilizi



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, NONCHÉ PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE O PER QUELLE OCCORRENTI AI FINI DELLE OPERAZIONI DI BONIFICA OVE SIANO PRESENTI RIFIUTI TOSSICI O NOCIVI

LOTTO UNICO

Per la stima degli immobili oggetto di esecuzione e quindi per la determinazione del più probabile valore di mercato si è preso in considerazione il metodo sintetico comparativo. Tale metodo è praticabile in alternativa a quello a valore di trasformazione e si avvale della "famosa" scala di valori dell'unità di misura di riferimento la quale, per ciò che concerne gli immobili come quello della presente stima, è il metro quadrato della consistenza effettiva del bene stimato. Il valore di mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, tenendo presente che prima di procedere all'analisi comparativa tra il bene oggetto di stima e altri simili, si devono osservare le caratteristiche che riguardano principalmente:

- ubicazione;
- caratteristiche costruttive;
- consistenza;
- epoca di riferimento;
- regolarità amministrativa del bene oggetto di stima.

Da indagini di mercato, dalla valutazione della posizione, della conformazione, della possibilità di accesso all'immobile, del tipo di edilizia economica e popolare e tutte le ipotesi annesse e connesse, per stabilire un valore significativo e ordinario, si è pervenuti ad assumere come riferimento del costo unitario, il valore pari ad € 700,00. Fatte queste premesse, avendo accertato i valori medi di beni che abbiano caratteristiche simili all'immobile oggetto della perizia de quo, riferiti all'anno 2023 secondo semestre, si può ritenere congruo il valore pari ad € 700,00. Si evidenzia che la determinazione del valore sopra citato tiene conto che trattasi di una **valutazione riferita al diritto di proprietà superficiaria** di un immobile adibito ad abitazione e che pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese all'eventuale presentazione di istanza presso il comune di Apricena (FG) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà previo pagamento del corrispettivo di trasformazione opportunamente



determinato dallo stesso comune di Apricena secondo quanto previsto dal regolamento adottato con delibera di consiglio comunale n.57 del 12/11/2020, oltre alle spese notarili per la stipula del relativo atto e di ogni ulteriore spesa indispensabile a definire la richiesta.

Ai fini della valutazione commerciale di un immobile è necessario individuare la sua superficie lorda e quindi successivamente quella commerciale, secondo quanto stabilito nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI.

A tal proposito l'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Pertanto il sottoscritto, sulla scorta nell'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, ha proceduto con l'individuazione ed il calcolo della superficie commerciale, come di seguito si riporta:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE	105,00	1,00	105,00
BALCONI	10,00	0,30	3,00
TOTALE			108,00

Nella determinazione della superficie si è considerata la veranda come balcone in considerazione che saranno previsti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi, visto che la stessa risulta realizzata in assenza di autorizzazioni edilizie.

Pertanto si avrà che:

VALORE DI MERCATO = SUP.COMMERCIALE x VALORE/mq

VALORE DI MERCATO= 108,00 mq x € 700,00= € 75.600,00

In considerazione del quesito posto dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione, relativamente agli adeguamenti e correzioni della stima, il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno applicare le seguenti riduzioni:

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	
Riduzione per ripristino stato dei luoghi per smontaggio veranda realizzata mediante la chiusura del balcone del vano camera. 2%	€ 1.512,00
Riduzione per stato d'uso, di manutenzione, stato di possesso e per attuale stato manutentivo - 3 %	€ 2.268,00
Riduzione del 4% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€ 3.024,00
Riduzione per presentazione di CILA in sanatoria con relativi diritti di segreteria e sanzioni pecuniarie	€ 1.800,00
Riduzione per denuncia di variazione catastale	€ 500,00
TOTALE	€ 9.104,000



Pertanto si avrà che il più probabile valore di mercato dell'immobile ad uso abitazione, oggetto di esecuzione al netto degli adeguamenti e delle correzioni è pari a:
€ 81.000,00 - € 9.104,00= € 66.496,00, approssimato ad **€ 67.000,00.**

Pertanto si avrà che il valore del "lotto unico" è pari a:

€ 67.000,000 (sessantasettemila/00 euro)

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

L'allegato 2 del Manuale della banca dati dell'OMI, al punto 1.1. definisce la superficie commerciale come la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: o di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini), o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

A seguito delle misurazioni effettuate durante il sopralluogo, si è proceduto con il calcolo della superficie commerciale:

DESTINAZIONE	SUPERFICIE(mq)	COEFFICIENTE	SUP.COMMERCIALE(mq.)
ABITAZIONE	105,00	1,00	105,00
BALCONI	10,00	0,30	3,00
TOTALE			108,00

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

L'immobile oggetto di esecuzione è pignorato per l'intero e quindi per la quota pari a 1/1 della piena proprietà superficiaria.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA, INDICANDO, PER CIASCUNO DI ESSI: UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI, DATI CATASTALI E PREZZO BASE

LOTTO UNICO

Immobile destinato ad abitazione sito in Apricena alla Via Ezio Tarantelli n.22, posto al primo piano (senza ascensore) e avente accesso dalla porta posta a sinistra salendo dal vano scala condominiale, il tutto censito al NCEU del comune di Apricena (FG) al foglio di



mappa 23 particella 529 sub. 15 categoria catastale A/3 classe 3 vani 5 rendita catastale € 400,25 – indirizzo: Via Ezio Tarantelli n.22 – piano 1 – superficie catastale 113,00 mq.

L'immobile risulta confinante con vano scala comune, Via Ezio Tarantelli, proprietà [REDACTED] salvo altri e migliori confini.

Il prezzo a base d'asta della quota di 1/1 del diritto di proprietà superficiaria del lotto unico, è pari a: € 67.000,00 (sessantasettemila/00 euro)

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 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

Al fine di individuare lo stato di possesso dei beni lo scrivente CTU provvedeva a presentare richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Foggia, al fine di verificare l'eventuale esistenza di contratti di locazione, comodato, ecc aventi per oggetto gli immobili pignorati. L'Agenzia delle Entrate con nota del 19/01/2024 comunicava che dalla consultazione dell'Anagrafe Tributaria non non erano emersi contratti in essere all'attualità. Ad ogni buon conto si rileva che al momento del sopralluogo l'immobile [REDACTED] che risultano ivi residenti.

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 ATTIVITÀ 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 LIMITANO LA PIENA FRUIBILITÀ DEL CESPITE, INDICANDO, ANCHE PER QUESTI ULTIMI, L'EVENTUALE ANTERIORITÀ ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E L'INCIDENZA SUL VALORE DI STIMA

Il sottoscritto, CTU, dall'esame dei documenti allegati al fascicolo telematico e dalle informazioni ricevute in merito all'esistenza di oneri e vincoli può scrivere, che non risultano presenti altre formalità a carico del debitore esecutato oltre a quelle, precedentemente indicate e allegare agli atti.



Si rileva che le parti esegutate, [REDACTED] no intestatari ciascuno per la quota di ½ della proprietà superficiaria dell'immobile pignorato.

ACCERTAMENTO DELL'ESISTENZA DELLE FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

In merito al presente quesito lo scrivente evidenzia, nuovamente, che le parti esegutate risultano proprietarie, ciascuno per ½, della proprietà superficiaria dell'immobile. Pertanto l'eventuale aggiudicatario, qualora lo ritenesse necessario, potrà presentare istanza presso il comune di Apricena (FG) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà previo pagamento del corrispettivo di trasformazione opportunamente determinato dallo stesso comune di Apricena secondo quanto previsto dal regolamento adottato con delibera di consiglio comunale n.57 del 12/11/2020, oltre alle spese notarili per la stipula del relativo atto.

Di conseguenza resterà a totale carico dell'aggiudicatario l'eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, il quale dovrà provvedere a proprie cure e spese alla presentazione di opportuna istanza ed al pagamento del corrispettivo di trasformazione determinato dal comune di Apricena (FG) oltre a tutte le altre spese ritenute necessaria al momento della richiesta.

Di quanto sopra riportato si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI, NONCHÉ ALL'ACCERTAMENTO DELLA 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

A seguito di richiesta di accesso agli atti è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 102/85 del 26/11/1958, Concessione Edilizia n. 39/86 del 15/05/1986, Concessione Edilizia n. 86/87 del 28/07/1987 e Concessione Edilizia n.18/89 del 23/02/1989 – pratica n.76/83. Inoltre si rileva che risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 28/03/1989 prot.n.3038

VERIFICA, SE ABILITATO, OVVERO, IN MANCANZA AVVALENDOSI DELL'AUSILIO DI UN TECNICO CERTIFICATORE, DELLA SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA RELATIVA AL COMPENDIO STAGGITO, PROVVEDENDO, QUALORA ESSA NON VI SIA, ALLA PREDISPOSIZIONE DELLA MEDESIMA CERTIFICAZIONE, CON ASSEVERAZIONE RELATIVA AI CESPITI PER I QUALI È NECESSARIA

In merito al presente quesito si precisa che non è stato possibile reperire attestato di



prestazione energetica in quanto le parti eseguite non ne risultano in possesso. Si evidenzia, inoltre, che la parte eseguita ha informato il sottoscritto di non essere in possesso di libretto di impianto termico e di ultimo rapporto di "controllo tecnico" (rilasciato dal manutentore). La suddetta documentazione si rende indispensabile per la redazione e trasmissione sulla piattaforma "Ape Puglia" della regione Puglia dell'attestato di prestazione energetica di un immobile, difatti l'art. 6 comma 5 del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto di impianto debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica. Pertanto alla luce di quanto sopra evidenziato il sottoscritto non ha potuto procedere con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

ACCERTARE SE GLI STESSI RISULTINO REGOLARMENTE ACCATASTATI LIMITANDOSI, PER IL CASO NEGATIVO, A DARNE ATTO NELL'ELABORATO TECNICO ED A QUANTIFICARE I COSTI OCCORRENTI

L'immobile pignorato risulta regolarmente accatastato e quindi censito al NCEU del comune di Apricena (FG) al foglio di mappa 23 particella 529 sub.15 categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani rendita catastale € 400,25

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

Confrontando la planimetria catastale in atti rispetto allo stato dei luoghi si evidenzia che la stessa risulta conforme all'attuale stato dei luoghi.

L'attuale stato dei luoghi prevede la presenza di una veranda realizzata sul balcone di pertinenza dell'immobile, tuttavia la veranda risulta realizzata in assenza di titoli edilizi e pertanto sono stati previsti i costi per lo smontaggio che sono stati detratti dal più probabile valore di mercato.

Ne consegue che si rende necessaria la presentazione di denuncia di variazione catastale per la demolizione della veranda realizzata in assenza di titoli edilizi, che a parere dello scrivente dovrebbe essere redatta prima dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dell'immobile.

Si precisa che i costi per la presentazione della suddetta variazione catastale sono stati detratti dal più probabile valore di mercato,

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 102/85 del 26/11/1958, Concessione Edilizia n. 39/86 del 15/05/1986, Concessione Edilizia n. 86/87 del 28/07/1987 e Concessione Edilizia n.18/89 del 23/02/1989 – pratica n.76/83. Inoltre si rileva che risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 28/03/1989 prot.n.3038

VERIFICARE SE SIANO STATI REALIZZATI NEL RISPETTO DELLE NORME EDILIZIE IN VIGORE ALL'EPOCA DELLA LORO COSTRUZIONE RISCOSTRANDO CONTESTUALMENTE LA COINCIDENZA TRA QUANTO ASSENTITO COL TITOLO ABILITATIVO E CIÒ CHE IN CONCRETO È STATO REALIZZATO

Per quanto è stato possibile verificare il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie allora vigenti.

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 102/85 del 26/11/1958, Concessione Edilizia n. 39/86 del 15/05/1986, Concessione Edilizia n. 86/87 del 28/07/1987 e Concessione Edilizia n.18/89 del 23/02/1989 – pratica n.76/83. Inoltre si rileva che risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 28/03/1989 prot.n.3038.

Confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alle concessioni edilizie sopra citate emergono le seguenti opere realizzate in assenza di titoli edilizi:

- aumento volumetrico mediante la chiusura di un balcone di pertinenza dell'immobile e la realizzazione di una piccola veranda;
- opere di diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione di tramezzature interne.

In merito alla realizzazione della piccola veranda sul balcone di pertinenza dell'immobile pignorato, sono stati previsti i costi per lo smontaggio ed il ripristino dello stato dei luoghi detratti dal più probabile valore di mercato, **in quanto trattasi di opere edilizie che non potranno essere sanate.**



Invece per quanto riguarda le opere di diversa distribuzione degli spazi interni, trattasi di opere che potranno essere sanate mediante la presentazione di CILA in sanatoria, con costi che sono stati detratti dal più probabile valore di mercato.

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

In merito al seguente quesito posto dal Giudice dell'Esecuzione, si precisa che le parti eseguite risultano titolari della proprietà superficiaria dell'immobile pignorato.

Ne consegue che l'eventuale aggiudicatario, qualora lo ritenesse necessario, potrà presentare istanza presso il comune di Apricena (FG) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà previo pagamento del corrispettivo di trasformazione opportunamente determinato dallo stesso comune di Apricena secondo quanto previsto dal regolamento adottato con delibera di consiglio comunale n.57 del 12/11/2020, oltre alle spese notarili per la stipula del relativo atto.

Di conseguenza resterà a totale carico dell'aggiudicatario l'eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, il quale dovrà provvedere a proprie cure e spese alla presentazione di opportuna istanza ed al pagamento del corrispettivo di trasformazione determinato dal comune di Apricena (FG) ed al pagamento delle spese notarili e di ogni ulteriore spesa necessaria.

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 DEGLI IMMOBILI PIGNORATI AGLI ISTITUTI AUTONOMI CASE POPOLARI, COMUNQUE DENOMINATI O TRASFORMATI, IN TAL CASO INSERENDO NELLA RELAZIONE PERITALE L'ESPRESSO AVVERTIMENTO CHE L'ESECUTATO HA LA POSSIBILITÀ DI FORMULARE APPOSITA ISTANZA IN TAL SENSO ALL'ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, OVVERO AD ALTRO ISTITUTO AUTONOMO, PRIMA CHE SIA DISPOSTA LA VENDITA

Secondo quanto previsto dall'art.1-quater della Legge 18/12/2008 n.199, "Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire il disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvederanno a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale..."



Per quanto è stato possibile verificare non sussistono le condizioni di cui all'art 1-quater della Legge n.199/2008, salvo diverso parere dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, rimanendo comunque a disposizione dell'Ill.mo Giudice, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Il sottoscritto provvederà alla trasmissione della presente per via telematica attraverso il portale del processo civile telematico e alle parti esegutate a mezzo raccomandata.

Alla presente si allega:

- prospetto riepilogativo relativamente all'immobile oggetto di esecuzione, così come richiesto nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice per l'esecuzione;
- verbale operazioni peritali;
- planimetria e visura catastale immobile;
- quotazioni immobiliari valori OMI;
- Estratto atto di matrimonio parti esegutate;
- Titoli Edilizi rilasciati dal comune di Apricena;
- Nota agenzia entrate ufficio provinciale di Foggia;

Foggia lì, 24/09/2024

Il CTU

(geom. Antonio Troisi)



PROSPETTO RIEPILOGATIVO "LOTTO UNICO"

TIPOLOGIA BENI	IMMOBILE AD USO ABITAZIONE – FOGLIO 23 PARTICELLA 529 sub. 15 Immobile con destinazione abitazione, sito in Apricena alla Via Ezio Tarantelli n. 22 – Lotto 42, posto al piano secondo, censito al NCEU del comune di Apricena al foglio di mappa 23 particella 529 sub.15 categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani rendita catastale € 400,25.
DESCRIZIONE	L'immobile oggetto di procedura esecutiva fa parte di un fabbricato, di tipo condominiale, con accesso diretto da Via Ezio Tarantelli n.22 – Lotto 42. Nello specifico trattasi di appartamento posto al primo piano, avente accesso dalla porta posa a sinistra salendo dal vano scala, composto da ingresso, soggiorno pranzo, cucina, due camere, bagno e ripostiglio. L'altezza interna netta dell'abitazione è pari a circa 2,70 m. Si evidenzia che il fabbricato è sprovvisto di ascensore. Il tutto come meglio descritto e specificato nella planimetria dello stato dei luoghi allegata alla presente relazione. Le facciate del fabbricato, di cui fa parte l'immobile pignorato, sono rivestite con mattoncini in laterizio. All'interno dell'immobile, tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre nel bagno e nella parte della cucina le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro. La pavimentazione è in ceramica e la porta d'ingresso principale è in legno blindata. Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in PVC con doppi vetri. L'appartamento è provvisto di impianti tecnologici di acqua, fogna, luce, gas allacciati alle reti pubbliche, oltre ad essere dotato di impianto di riscaldamento. L'immobile al momento del sopralluogo risulta in un discreto stato di conservazione. Si rileva che nel vano camera, posto a destra del corridoio, risulta realizzata un veranda mediante al chiusura del balcone di pertinenza. Per quanto è stato possibile verificare la veranda risulta realizzata in assenza di titoli edilizi e pertanto verranno quantificati i costi per il ripristino dello stato dei luoghi che verranno detratti dal più probabile valore di mercato. Si segnala che risultano mancanti tutti certificati di conformità degli impianti esistenti oltre a non essere esistente il libretto dell'impianto termico esistente, il tutto come dichiarato dalla parte esecutata durante il sopralluogo. Infine si segnala che risultano esistenti n.3 condizionatori per i quali la parte esecutata dichiara che non risultano funzionanti in quanto vetusti.
UBICAZIONE, CONFINI, DATI CATASTALI	L'immobile pignorato oggetto di esecuzione risulta ubicato nella zona periferica del comune di Apricena (FG), con destinazione abitazione e più precisamente ubicato alla Via Ezio Tarantelli n.22. Lo stesso risulta riportato al catasto fabbricati del comune di Apricena al foglio di mappa 23 particella 529 sub. 15 categoria catastale A/3 classe 3 vani 5 rendita catastale € 400,25 – indirizzo: Via Ezio Tarantelli n.22 – piano 1 – superficie catastale 113,00 mq. L'immobile risulta confinante con vano scala comune, Via Ezio Tarantelli, propriet
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] del 25 maggio 1988, il tutto come si evince dal certificato notarile allegato agli atti di causa.
EVENTUALE COMPROPRIETA	L'immobile risulta di proprietà superficaria di ½ cadauno tra le parti esegutate. Si rileva che il comune di Apricena risulta proprietario per l'area per la quota di 1/1.
TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI GRAVANTI	Sulla scorta della documentazione presente nel fascicolo telematico si evidenzia la presenza delle seguenti iscrizioni: • iscrizione ipoteca volontaria del 29/05/2008 nn.640/4710 – Pubblico Ufficiale dott. Renato di Biase rep.n. 46717/26194 del 13/05/2008 – ipoteca volontaria



	[REDACTED] immobili pignorati. • trascrizione del 21/05/2013 nn. 3265/4034 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lucera repertorio 263 del 12/04/2013 - verbale di [REDACTED] • [REDACTED] superficiaria sugli immobili pignorati. • trascrizione del 30/05/2022 nn. 4322/5207 pubblico ufficiale Tribunale di Foggia repertorio 2050 del 27/04/2022 - verbale di pignoramento immobili - in [REDACTED] Si evidenzia che le parti eseguite risultano proprietarie, ciascuno per ½, della proprietà superficiaria dell'immobile. <u>Pertanto l'eventuale aggiudicatario, qualora lo ritenesse necessario, potrà presentare istanza presso il comune di Apricena (FG) per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà previo pagamento del corrispettivo di trasformazione opportunamente determinato dallo stesso comune di Apricena secondo quanto previsto dal regolamento adottato con delibera di consiglio comunale n.57 del 12/11/2020, oltre alle spese notarili per la stipula del relativo atto. Di conseguenza resterà a totale carico dell'aggiudicatario l'eventuale trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, il quale dovrà provvedere a proprie cure e spese alla presentazione di opportuna istanza, al pagamento del corrispettivo di trasformazione determinato dal comune di Apricena (FG), al pagamento delle spese notarili e di ogni ulteriore spesa rinveniente da tale operazione.</u> Di quanto sopra riportato si è tenuto conto nella determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.
STATO DI OCCUPAZIONE IMMOBILE	L'immobile al momento del sopralluogo risultava in possesso delle parti eseguite, che risultavano tra altro ivi residenti. Da ricerche eseguite presso l'agenzia delle entrate non risultano registrati contratti di natura privata riconducibili agli immobili oggetto della presente procedura.
REGOLARITA' EDILIZIA- URBANISTICA	A seguito di richiesta di accesso agli atti è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 102/85 del 26/11/1958, Concessione Edilizia n. 39/86 del 15/05/1986, Concessione Edilizia n. 86/87 del 28/07/1987 e Concessione Edilizia n.18/89 del 23/02/1989 – pratica n.76/83. Inoltre si rileva che risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 28/03/1989 prot.n.3038. Confrontando lo stato dei luoghi con i grafici allegati alle concessioni edilizie sopra citate emergono le seguenti opere realizzate in assenza di titoli edilizi: - aumento volumetrico mediante la chiusura di un balcone di pertinenza dell'immobile e la realizzazione di una piccola veranda; - opere di diversa distribuzione degli spazi interni mediante la demolizione di tramezzature interne. <u>In merito alla realizzazione della piccola veranda sul balcone di pertinenza dell'immobile pignorato, sono stati previsti i costi per lo smontaggio ed il ripristino dello stato dei luoghi detratti dal più probabile valore di mercato, in quanto trattasi di opere edilizie che non potranno sanate.</u> Invece per quanto riguarda le opere di diversa distribuzione degli spazi interni, trattasi di opere che potranno essere sanate mediante la presentazione di CILA in sanatoria, con costi già detratti dal più probabile valore di mercato
CONFORMITA' CATASTALE	Lo stato dei luoghi risulta conforme con la planimetria catastale. Tuttavia lo stato dei luoghi prevede la presenza di una veranda, realizzata sul balcone di pertinenza dell'immobile, realizzata in assenza di titoli edilizi e pertanto sono stati previsti i costi per lo smontaggio che sono stati detratti dal più probabile valore di mercato. Ne



	consegue che si rende necessaria la presentazione di denuncia di variazione catastale per la demolizione della veranda realizzata in assenza di titoli edilizi, che a parere dello scrivente dovrebbe essere redatta prima dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento dell'immobile. Si precisa che i costi per la presentazione della suddetta variazione catastale sono stati detratti dal più probabile valore di mercato.
AGIBILITA'	Esistente. Risulta rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 28/03/1989 prot.n.3038.
VALORE IMMOBILE	LOTTO UNICO Importo a base d'asta € 67.000,00 – Diritto e quota del diritto di proprietà superficaria per 1/1.

