

Dott.ssa Ing. Alessandra Amoroso

Via Danimarca, 13/A

71122 Foggia

Cell. 349 2625605

Email: ingalessandramoroso@libero.it

Pec: alessandra.amoroso@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

III Sezione Civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. CLAUDIO CARUSO

RELAZIONE TECNICA DELL'ESPERTO

OGGETTO: ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 74/2016

promossa da

(C.F.)

rappresentata e difesa da avv. Fedelmassimo Ricciardelli

contro

(C.F.)



esecutiva apposta in data 07/09/2015, è stato notificato all'intimato in data 29/12/2015;

- *DICHIARA al debitore _____, nato a _____
e ivi residente alla via Molfetta n. 42, di voler sottoporre ad espropriazione forzata i seguenti beni immobili: a) appartamento ubicato nel fabbricato sito in Foggia, alla Via Molfetta n. 42, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al folio 95, p.lla 1445, sub 122, scala A, piano settimo. della consistenza catastale di vani 8,5; b) appartamento ubicato nel fabbricato sito in Foggia, alla Via Molfetta n. 42, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al foglio 95, p.lla 1445, sub 123, scala A, piano settimo, della consistenza catastale di vani 1,5.*
- *All'uopo precisa che, di detti immobili, esso _____ è proprietario per una quota pari a 1000/1000 mentre la di lui madre _____ è titolare di diritto di abitazione.*
- *Quanto innanzi si intende sottoposto a pignoramento con ogni accessione, annessione, pertinenza, frutto e diritto attivo inerente, per il recupero delle somme indicate nel precetto, oltre interessi come liquidati in sentenza e fino al soddisfo e oltre spese e competenze della procedura.*

[...omissis...].

CREDITORI INTERVENUTI

Nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto intervenivano:

- 1) **Condominio cd. "PALAZZO MENDITTI E ZAMMARANO"**, sito in 71121 – Foggia alla Via Molfetta n° 42 (c.f. 94037700716), in persona dell'amministratore p.t. Società AMMINISTRIAMO VALORI s.r.l., in persona del l.r.p.t., elettivamente domiciliato presso e nello Studio Legale dell'avv. Giuseppe di Gennaro (c.f. DGNGPP70D25D643V), in 71121 - Foggia alla Piazza Aldo Moro n° 16 – P.E.C.: digennaro.giuseppe@avvocatifoggia.legalmail.it, **PREMESSO**
Che con decreto d'ingiunzione n° 1313/2018 del 21.06.2018, emesso telematicamente dal Tribunale Ordinario di Foggia – in persona del Giudice dott.ssa Valentina TRIPALDI, era posto a carico del signor _____ l'obbligo di pagare in favore del Condominio cd. "PALAZZO MENDITTI E ZAMMARANO", la somma di € 12.864,18# oltre interessi legali a far



data dalla costituzione in mora all'effettivo soddisfo nonché spese e competenze della procedura monitoria; che il decreto d'ingiunzione n° 1313/2018, con riserva di registrazione ai sensi della sentenza della Corte Costituzionale n° 522/02, era munito di formula esecutiva in data 04.07.2018 ed era notificato al signor _____ ai sensi dell'art. 143 c.p.c. in data 09.08.2018 in uno e congiuntamente all'atto di precetto con il quale allo stesso era intimato il pagamento della complessiva somma di € 13.910,90#; che nelle more il signor _____ versava la somma di € 3.307,04# a titolo di acconto sul maggior dovuto ma non provvedeva al pagamento dell'importo in differenza ammontante a complessivi € 10.603,86#; che nella vana attesa del versamento del ridetto importo l'atto di precetto andava perento ragion per cui si rendeva necessario provvedere alla sua rinnovazione con atto notificato in data 13.02.2019 ai sensi dell'art. 143 c.p.c.; che il signor _____ provvedeva, altresì, al versamento dell'ulteriore somma di € 326,00# ma non al saldo dovuto con la conseguenza che ad oggi il debito nei confronti del Condominio istante, per il titolo cui sopra e qui in allegato, ammonta complessivamente ad € 10.325,26# (€ 10.651,26# importo intimato con l'atto di precetto in rinnovazione meno € 326,00# importo versato in acconto), oltre le spese successivamente maturate; che avverso il signor _____ pendente dinanzi al Tribunale Civile di Foggia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Giudice dell'Esecuzione dott. CARUSO, una procedura di espropriazione immobiliare rubricata al n° 74/2016 R.G.Es. promossa dal signor _____ che non essendosi ancora tenuta la prima udienza d'autorizzazione alla vendita, fissata per il giorno 11.09.2019, la presente domanda d'intervento conferisce al Condominio cd. "PALAZZO MENDITTI E ZAMMARANO", sì come rappresentato, il diritto a partecipare con utilità alla distribuzione ed al processo esecutivo con eventuali atti d'impulso dello stesso atteso il titolo esecutivo costituito dal D.I. n° 1313/2018 del Tribunale Civile di Foggia.

Tutto quanto premesso, il Condominio cd. "PALAZZO MENDITTI E ZAMMARANO", sito in 71121 – Foggia alla Via Molfetta n° 42, in persona dell'amministratore p.t. Società AMMINISTRIAMO VALORI s.r.l., in persona del l.r.p.t., come innanzi rappresentato, difeso e



domiciliato

CHIEDE di partecipare al giudizio d'espropriazione in corso con le facoltà consentite dal titolo ed alla distribuzione del ricavato della vendita del compendio pignorato, con ogni facoltà d'impulso degli atti relativi ex artt. 499 e 500 c.p.c. ove comunque prevista dalla legge, evidenziando come già innanzi, ai fini della tempestività dello spiegato intervento, che l'udienza per la vendita non è stata ancora tenuta, fissata per il giorno 11.09.2019, il tutto per l'importo ad oggi di € 10.325,26# s.e.o. oltre successive spese maturande per l'esecuzione.

- 2) **JULIET S.p.a.**, con sede in Siena, via Aldo Moro, 13-15, codice fiscale 01461980524, **non in proprio ma quale procuratrice di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.a.**, con sede in Siena, Piazza Salimbeni n. 3, codice fiscale 00884060526, e per essa la **CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA**, con sede in San Donato Milanese (MI), Via dell'Unione Europea 6/A – 6/B, codice fiscale 06374460969, rappresentata e difesa da Avv. Margherita Domenegotti, C.F. DMNMGH78H69A182Z - P.E.C. margherita.domenegotti@milano.pecavvocati.it, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Milena Bonito, C.F. BNTMLN75C51C514J - P.E.C. avv.milenabonito@pec.it, in Via Plebiscito n. 33, Cerignola,

PREMESSO che il creditore procedente con atto di pignoramento immobiliare regolarmente notificato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia ha sottoposto alla procedura di cui agli art. 555 e segg. c.p.c. il bene immobile di proprietà del signor _____, sito in Foggia e meglio descritto nell'atto di pignoramento suddetto; che in relazione a tale immobile in data 25/07/2008 è stato concesso alla signora _____ che ne ha rilasciato contestualmente quietanza, dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. il Mutuo Fondiario n. 85494 Rep. e n. 13133 Racc., a rogito Notaio Dott. Michele Augelli in Foggia munito di formula esecutiva in data 04/09/2008, garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 29/07/2008 ai numeri 18935/3790 sul bene immobile di proprietà del terzo datore di ipoteca signor _____ che la parte mutuataria non ha provveduto a pagare alle scadenze previste quanto pattuito nel sopra citato contratto; che la JULIET S.p.a., non in proprio



Dott.ssa Ing. Alessandra Amoroso
Via Danimarca, 13/A
71122 Foggia

ma quale procuratrice di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA, è quindi creditrice nei confronti del terzo datore di ipoteca signor
lelle seguenti

somme:

- Euro 80.830,09, quale residuo importo capitale, in forza del contratto di mutuo fondiario n. n. 85494 Rep. e n. 13133 Racc.;

- Euro 51.806,06, quale importo per rate scadute;

e così in totale Euro 132.636,15, oltre interessi dal dovuto al saldo.

Così come risulta comprovato:

- dal contratto di mutuo fondiario (doc. 4);

- dalla copia della nota di iscrizione ipotecaria del 29/07/2008 ai numeri 18935/3790 (doc. 5);

Tanto premesso, la JULIET S.p.a., non in proprio ma quale procuratrice di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., e per essa la CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA, come sopra rappresentata e difesa RICORRE per intervenire nella procedura esecutiva in epigrafe onde essere ammessa a partecipare in via privilegiata ipotecaria all'assegnazione del ricavato della vendita dei beni immobili pignorati e ciò sino alla concorrenza della somma di Euro 132.636,15 in dipendenza del Mutuo Fondiario sopra citato oltre alle rate a scadere, gli interessi come sopra, tasse, compensi ed accessori tutti dovuti ai sensi dei contratti e della normativa sul Credito Fondiario sino alla data dell'effettivo pagamento ed oltre alle spese della presente procedura, fatta salva in ogni caso l'applicazione del 4° comma dell'art. 41 del D. Lgs. 1°/09/1993, n. 385 che fa obbligo all'aggiudicatario o all'assegnatario dell'immobile di pagare alla banca, nel termine indicato dal Giudice dell'Esecuzione nel provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, la parte del prezzo corrispondente all'effettivo credito dell'Istituto bancario e con espressa riserva del conteggio finale in sede di liquidazione definitiva all'atto di pagamento.



OPERAZIONI PERITALI

In seguito al mandato ricevuto, l'Esperto dava inizio alle indagini preliminari volte alla ricognizione dei beni oggetto di procedura presso i luoghi, l'Ufficio Catasto dei Fabbricati (N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia.

Nel contempo, la scrivente trovava difficoltà nell'effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto dell'atto di pignoramento, a fronte della iniziale scarsa disponibilità del proprietario, sig. _____ il quale adduceva importanti problemi familiari che gli impedivano di raggiungere ed assistere l'Esperto durante l'accesso. Il sig. _____ successivamente, a seguito anche di ripetuti contatti telefonici con la scrivente con la esclusiva finalità di concordare una data comoda e utile allo stesso, consentiva finalmente all'Esperto di espletare il proprio mandato, permettendole di accedere ai beni e di eseguire il necessario rilievo metrico e fotografico, solo in data 16 maggio 2019.

Alla luce dei fatti appena menzionati e dell'impossibilità di rilevare per tempo gli immobili oggetto di pignoramento, la scrivente si trovava costretta a trasmettere all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione un'istanza di proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale.

La scrivente, pertanto, come già detto, riusciva ad effettuare il necessario sopralluogo, con annesso rilievo metrico e fotografico, presso l'immobile, identificato catastalmente con il sub 122 di vani 8,5, oggetto della presente esecuzione immobiliare solo in data 16 maggio 2019, alle ore 16.30, situato in Foggia (FG) alla via Molfetta n. 42, e descritto nell'atto di pignoramento come di seguito riportato (si veda Allegato N° 1):

"a) appartamento ubicato nel fabbricato sito in Foggia, alla Via Molfetta n. 42, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al folio 95, p.lla 1445, sub 122, scala A, piano settimo della consistenza catastale di vani 8,5."

A seguito di tale sopralluogo, emergeva un'importante anomalia e discordanza rispetto alla planimetria attualmente depositata in N.C.E.U. del Comune di Foggia, ovvero un vano dell'unità immobiliare identificata con il sub 122 risultava inaccessibile, poiché lo stesso era stato precedentemente annesso all'abitazione adiacente, direttamente confinante al piano (si vedano gli Allegati N° 2 e N° 3).



L'immobile appena menzionato, giustappunto identificato catastalmente con il sub 122, risulta al momento del sopralluogo libero e con tutte le utenze domestiche staccate; inoltre, il sig. Casillo dichiarava all'Esperto di non versare l'imposta municipale I.M.U. al Comune di Foggia, relativamente a tale unità immobiliare, poiché la stessa risulterebbe classificata come 'prima casa', per cui il proprietario non è tenuto al pagamento della suddetta imposta (si veda Allegato N° 1).

In merito all'altro immobile oggetto sempre della presente procedura esecutiva, descritto nell'atto di pignoramento come di seguito riportato:

"b) appartamento ubicato nel fabbricato sito in Foggia, alla Via Molfetta n. 42, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al folio 95, p.lla 1445, sub 123, scala A, piano settimo, della consistenza catastale di vani 1,5."

la scrivente non riusciva ad effettuare alcun tipo di rilievo poiché lo stesso, diversamente da quanto riportato in N.C.E.U. del Comune di Foggia, risulta attualmente annesso all'immobile adiacente, direttamente confinante al piano, identificato catastalmente al sub 53 della medesima p.lla 1445 del Foglio 95, in proprietà ad altra ditta (si vedano Allegati N° 2, N° 3 e N° 4).

RISPOSTA AI QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione pone all'esperto i seguenti quesiti:

"Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni oggetto di esecuzione, proceda l'esperto:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c. (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;*
- 1) – bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza*



effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo; 1) – ter alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando – per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali – se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, 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 della relativa annotazione;

Da un controllo preliminare circa la completezza dei documenti in atti, di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c., la sottoscritta non ha rilevato importanti carenze; in ogni caso, tale documentazione sarà eventualmente integrata qualora l'Esperto, nel corso delle indagini, ritenesse opportuno approfondire particolari questioni, al fine di rispondere in maniera pertinente ed esauriente ai quesiti formulati dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Gli immobili citati nell'Atto di Pignoramento dal difensore legale del creditore procedente risultano i seguenti:

- a) *appartamento ubicato nel fabbricato sito in Foggia, alla Via Molfetta n. 42, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al folio 95, p.lla 1445, sub 122, scala A, piano settimo della consistenza catastale di vani 8,5;*
- b) *appartamento ubicato nel fabbricato sito in Foggia, alla Via Molfetta n. 42, individuato nel N.C.E.U. del Comune di Foggia al folio 95, p.lla 1445, sub 123, scala A, piano settimo, della consistenza catastale di vani 1,5*



e ancora oggi risultano riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia ai medesimi identificativi, come di seguito più dettagliatamente specificati:

a) N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 122, zona censuaria 1, categ. A/3, classe 4, vani 8,5, superficie catastale totale mq 237, escluse aree scoperte mq 201, Rendita Euro 943,82, sito in via Molfetta n. 42, al piano settimo, scala A, in ditta a

per la proprietà di 1000/1000, in regime patrimoniale di stato libero (celibe), e alla sig.ra , avente diritto di abitazione per 1/1 (si veda Allegato

N° 4);

b) N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 123, zona censuaria 1, categ. A/3, classe 4, vani 1,5, superficie catastale totale mq 27, escluse aree scoperte mq 25, Rendita Euro 166,56, sito in via Molfetta n. 42, al piano settimo, scala A, in ditta a

er la proprietà di 1000/1000, in regime patrimoniale di stato libero (celibe), e alla sig.ra , avente diritto di abitazione per 1/1 (si veda Allegato

N° 4).

Tali immobili, come sopra identificati, provengono dal frazionamento catastale, per trasferimento di diritti, del 28/03/2011, protocollo n. FG0094129, della unica originaria unità immobiliare, ad oggi soppressa, a suo tempo riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 95 p.lla 1445 sub 30, zona censuaria 1, categ. A/3, classe 4, vani 9, Rendita Euro 999,34, sito in via Molfetta n. 21, al piano settimo, scala A, in ditta a per la proprietà di 1000/1000, in regime patrimoniale di stato libero (celibe), e alla sig.ra , avente diritto di abitazione per 1/1 (si veda Allegato N° 4); prima ancora, tale originario bene veniva identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Foggia al Foglio 96, mappale 8487 sub 30, il quale subiva una variazione per modifica identificativo il 30 giugno 2004 al n. 11856.1/2004, venendo, dunque, soppresso ed originando, giustappunto, il Foglio 95, mappale 1445 subalterno 30, sopra già menzionato.

All'attualità, e dal 10/10/1996, gli immobili sopra menzionati risultano intestati al debitore,

per la proprietà di 1000/1000, in



regime patrimoniale di stato libero (celibe), a mezzo di atto di donazione (n. 14442.1/1996), Repertorio n. 35055, per Notar Michele Augelli di Foggia, trascritto a Foggia il 15/10/1996 ai nn. 15049/11570, da parte di _____, portante riserva di diritto di abitazione sul medesimo immobile; tali beni risultano pervenuti a _____

_____, nella piena ed esclusiva proprietà dell'originaria unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 95 p.lla 8487 sub 30, da _____ nato a _____ C.F. _____

_____ per la quota di $\frac{1}{2}$, e da _____, _____, per la quota di $\frac{1}{2}$, a mezzo di atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia in data 3 novembre 1987, trascritto a Foggia il 19 novembre 1987 ai nn.19236/229285. Ai sig.ri sopra menzionati e già generalizzati, _____ immobile, identificato catastalmente al Foglio 95 p.lla 8487 sub 30, era pervenuto da _____

_____ a mezzo di atto pubblico di compravendita, per Notaio Francesco Paolo Pepe di Foggia, del 28 dicembre 1981 trascritto nei Registri Immobiliari di Foggia l'11 gennaio 1982 ai nn.461/128956.

A seguito delle ispezioni ipotecarie, già depositate in atti ed eseguite in itinere dalla scrivente, al fine di verificare se nel frattempo fossero intervenute ulteriori procedure esecutive sui medesimi immobili, si conferma che all'attualità è in essere esclusivamente il pignoramento di cui al presente procedimento, già citato in atti tra le formalità pregiudizievoli, e nel quale intervenivano gli ulteriori creditori sopra menzionati (si veda Allegato N° 4).

Attraverso il sopralluogo effettuato presso i su citati immobili, è stato possibile verificare la consistenza e la conformità degli stessi, da un punto di vista sia urbanistico sia catastale, riscontrando, di conseguenza, le seguenti incongruenze e discordanze:

a) il sub 122, della p.lla 1445 del Foglio 95, di vani 8,5, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria già depositata in Catasto Fabbricati (prot. n. FG0094129 del 28/03/2011), e tali opere sarebbero state realizzate senza alcuna pratica edilizia autorizzativa, così come emerso dalle indagini richieste dall'Esperto all'ufficio tecnico del Comune di Foggia; più precisamente,



veniva rinvenuta una pratica edilizia D.I.A. N. 687/2008 per ristrutturazione interna dell'immobile de quo (si veda Allegato N° 5), ma, successivamente, sarebbero state realizzate ulteriori opere non opportunamente denunciate, come anche dimostrato dall'ultima planimetria depositata in Catasto, avente protocollo n. FG0094129 del 28/03/2011, non conforme allo stato attuale; inoltre, un vano presente nella planimetria depositata in Catasto, appena menzionata, risulta nella realtà inaccessibile e sarebbe stato annesso, secondo quanto informalmente dichiarato dal debitore durante il sopralluogo, all'unità immobiliare adiacente, direttamente confinante al piano (sub 123 sempre in ditta, per la quota di 1000/1000, a _____ e per diritto di abitazione a _____), senza la sottoscrizione di alcun atto pubblico o formale trasferimento di diritti (si vedano Allegati N° 3, N° 4 e N° 5);

b) il sub 123, della p.lla 1445 del Foglio 95, di vani 1,5, come riportato anche in N.C.E.U. del Comune di Foggia, risulta un vano intercluso, frutto di un frazionamento per trasferimento di diritti, il quale trasferimento, successivamente, non si concretizzava e formalizzava con nessun atto pubblico, restando tutt'oggi in ditta, per 1000/1000, a _____ e per diritto di abitazione a _____ nella realtà, tale immobile, di consistenza pari a 1,5 vani, sarebbe stato annesso, insieme al vano inaccessibile del sub 122, citato al precedente punto a), come informalmente dichiarato dal debitore durante il sopralluogo, all'unità immobiliare adiacente, direttamente confinante al piano, identificata catastalmente con il sub 53 della medesima p.lla 1445 del Foglio 95, per di più in proprietà ad altra ditta (si vedano Allegati N° 2, N° 3 e N° 4).

Tali anomalie, riscontrate dall'Esperto durante il sopralluogo, potranno essere, dunque, sistemate ripristinando i vani così come urbanisticamente e catastalmente già denunciati, conformando la distribuzione dei vani alle attuali proprietà, già formalizzate e sottoscritte nei pregressi atti pubblici; al frazionamento per trasferimento dei diritti effettuato il 28/03/2011, protocollo n. FG0094129, il quale determinava i subb 122 e 123 dall'originario sub 30, sarebbe dovuto seguire la sottoscrizione di un atto pubblico, per la formalizzazione di tale trasferimento, e la presentazione di una pratica catastale per contestuale soppressione del sub 123 ed inserimento di nuovo subalterno, derivante, giustappunto, dalla fusione della unità immobiliare già esistente, sub 53, con il precedente sub 123, tutti passaggi burocratici



e formali a tutt'oggi non presenti in atti.

Inoltre, in allegato alla presente Relazione Tecnica, si produce copia del Certificato di Stato Civile, rilasciata dal Comune di Foggia (si veda Allegato N° 7), da cui si evince che:

- il sig. _____ presenta uno stato civile di uomo non sposato, ovvero sia celibe.

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 sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitare od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, 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;

I beni oggetto della procedura de quo risultano i seguenti:

a) abitazione situata nel Comune di Foggia alla via Molfetta n. 42, piano settimo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 122, zona cens. 1, categ. A/3, classe 4, vani 8,5, superficie catastale totale mq 237, escluse aree scoperte mq 201, rendita Euro 943,82, confinante al piano con il sub 53 della medesima particella e inferiormente con altrettanti subb, tutti a destinazione abitativa; attualmente tale bene, che, per semplicità e fluidità di esposizione, verrà denominato nel seguito del presente elaborato come 'IMMOBILE N° 1', presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria già depositata in Catasto Fabbricati, inoltre, un vano, già riportato nella medesima planimetria catastale, risulta nella realtà inaccessibile e sarebbe stato annesso, secondo quanto informalmente dichiarato dal debitore durante il sopralluogo, all'unità immobiliare adiacente, direttamente confinante al piano (sub 123 sempre in ditta, per la quota di 1000/1000, a _____ e per diritto di abitazione a _____ senza la sottoscrizione di alcun atto pubblico o formale



trasferimento di diritti (si vedano Allegati N° 3, N° 4 e N° 5);

b) immobile sito nel Comune di Foggia alla via Molfetta n. 42, piano settimo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 123, zona cens. 1, categ. A/3, classe 4, vani 1,5, superficie catastale totale mq 27, escluse aree scoperte mq 25, rendita Euro 166,56, confinante, al piano, con i subb 122 e 53 della medesima particella e, inferiormente, con altrettanti subb, tutti a destinazione abitativa; diversamente da quanto già riportato in N.C.E.U. del Comune di Foggia, attualmente tale bene, che, per semplicità e fluidità di esposizione, verrà denominato nel seguito del presente elaborato come 'IMMOBILE N° 2', risulta un vano intercluso, frutto di un frazionamento per trasferimento di diritti, il quale trasferimento, successivamente, non si concretizzava e formalizzava con nessun atto pubblico, restando tutt'oggi in ditta, per 1000/1000, a _____ e per diritto di abitazione a _____

_____ ; nella realtà, tale immobile, di consistenza pari a 1,5 vani, sarebbe stato annesso, insieme al vano inaccessibile del sub 122, citato al precedente punto a), come informalmente dichiarato dal debitore durante il sopralluogo, all'unità immobiliare adiacente, direttamente confinante al piano, identificata catastalmente con il sub 53 della medesima p.lla 1445 del Foglio 95, per di più in proprietà ad altra ditta (si vedano Allegati N° 2, N° 3 e N° 4).

Si riportano in Allegato N° 6 una serie di elaborati grafici e cartografici raffiguranti l'inquadramento e la localizzazione dei beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva, attraverso ortofoto e sovrapposizione catastali, tratte da riferimenti ufficiali quali la cartografia fornita dalla Provincia di Foggia e dalla stessa Sogei dell'Agenzia delle Entrate.

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

I beni oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano i seguenti:

a) **IMMOBILE N° 1:** abitazione situata nel Comune di Foggia alla via Molfetta n. 42, piano settimo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 122, zona cens. I, categ. A/3, classe 4, vani 8,5, superficie catastale totale mq 237, escluse aree scoperte mq 201, rendita Euro 943,82, confinante al piano con il sub 53 della medesima particella e inferiormente con altrettanti subb, tutti a destinazione abitativa; attualmente tale bene presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria già depositata in Catasto Fabbricati, inoltre, un vano, già riportato nella medesima planimetria catastale, risulta nella realtà inaccessibile e sarebbe stato annesso, secondo quanto informalmente dichiarato dal debitore durante il sopralluogo, all'unità immobiliare adiacente, direttamente confinante al piano (sub 123 sempre in ditta, per la quota di 1000/1000, a

e per diritto di abitazione di 1/1 a) , senza la sottoscrizione di alcun atto pubblico o formale trasferimento di diritti (si vedano Allegati N° 3, N° 4 e N° 5);

b) **IMMOBILE N° 2:** immobile sito nel Comune di Foggia alla via Molfetta n. 42, piano settimo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 123, zona cens. I, categ. A/3, classe 4, vani 1,5, superficie catastale totale mq 27, escluse aree scoperte mq 25, rendita Euro 166,56, confinante, al piano, con i subb 122 e 53 della medesima particella e, inferiormente, con altrettanti subb, tutti a destinazione abitativa; diversamente da quanto già riportato in N.C.E.U. del Comune di Foggia, attualmente tale bene risulta un vano intercluso, frutto di un frazionamento per trasferimento di diritti, il quale trasferimento, successivamente, non si concretizzava e formalizzava con nessun atto pubblico, restando tutt'oggi in ditta, per 1000/1000, a e per diritto di abitazione di 1/1 a

, nella realtà, tale immobile, di consistenza pari a 1,5 vani, sarebbe stato annesso, insieme al vano inaccessibile del sub 122, citato al precedente punto a), come informalmente dichiarato dal debitore durante il sopralluogo, all'unità immobiliare adiacente, direttamente confinante al piano, identificata catastalmente con il sub 53 della medesima p.lla 1445 del Foglio 95, per di più in proprietà ad altra ditta (si vedano Allegati N° 2, N° 3 e N° 4).



Gli immobili appena menzionati insistono in un fabbricato, avente un telaio in cemento armato composto da elementi portanti di travi e pilastri, realizzato mediante Licenza di Costruzione n. 62 rilasciata in data 28/05/1963 (si veda Allegato n° 5).

Gli immobili si trovano entrambi al piano settimo, raggiungibile attraverso un vano ascensore comune, facente parte integrante del Condominio 'Palazzo Menditti e Zammarano' di via Molfetta n. 42 in Foggia. Come già detto, il bene identificato catastalmente con il sub 123, di vani 1,5, è risultato non rilevabile, intercluso ed inaccessibile, poiché precedentemente già annesso all'abitazione confinante al piano, in proprietà ad altra ditta; diversamente, il bene identificato catastalmente con il sub 122 si compone di cinque vani principali, diversi accessori, tra cui due servizi igienici e un'ampia cucina abitabile, oltre vari affacci finestrati e balconati su ben tre lati, via Molfetta, via dell'Immacolata ed il cortile interno (si vedano Allegati N° 2 e N° 3).

Tale abitazione, nello specifico, è costituita da un'accoglienza in un'ampia sala/soggiorno, direttamente comunicante con un altro vano, dotato di camino, attraverso il quale si accede al vasto terrazzo di proprietà esclusiva, elemento caratteristico e predominante dell'immobile de quo, con piccolo ripostiglio esterno; proseguendo nell'ispezione dell'immobile, si accede ad un comodo corridoio che introduce sia alla zona notte, con un'ampia camera da letto con annessa stanza cabina armadio ed un servizio igienico interno, sia alla cucina abitabile, al tinello e ad un piccolo soggiorno, oltre che al secondo servizio igienico della casa. La zona giorno della cucina abitabile è servita anch'essa da un balcone prospiciente il cortile interno, mentre il resto delle camere ed entrambi i servizi igienici sono tutti finestrati e ben aerati (si vedano Allegati N° 2 e N° 3).

Pertanto, tutto quanto pocanzi esposto, relativamente ai subb 122 e 123, si sviluppa su una superficie complessiva lorda interna di circa mq 193,69, oltre circa mq 302,25 di totali superfici esterne (si veda Allegato N° 3).

Lo stato manutentivo e conservativo di tale proprietà risulta abbastanza buono, di recente ristrutturazione, con la presenza di controsoffittature sia verticali che orizzontali, l'installazione diffusa di faretti, la posa di una pavimentazione in laminato chiaro e di finiture interne, superiori all'ordinario,



per i servizi igienici. L'immobile medesimo è dotato, inoltre, di tutti gli impianti, idrico-sanitario, elettrico e del gas, le cui utenze risultano, però, tutte staccate al momento del sopralluogo; è presente, inoltre, un impianto a gas metano autonomo, con installazione di caldaia esterna (presunto anno di installazione 2008), per la fornitura del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria, con sistema di distribuzione interna mediante radiatori in ghisa (si veda Allegato N° 3).

I su citati impianti sembrerebbero risalenti ad una più o meno recente ristrutturazione dell'immobile, in ogni caso andrebbe comunque verificata la conformità degli stessi al D.M. n. 37/2008, modificato dal Decreto del 19/05/2010; l'adeguamento e/o la rispondenza di conformità di tutti gli impianti alla normativa vigente, con rilascio della conseguente certificazione da parte della ditta installatrice ed esecutrice delle opere, prevede un costo di intervento generale pari a circa €/mq 70,00.

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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; 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;

Per la determinazione del valore commerciale del bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva, l'Esperto scrivente ha utilizzato il metodo di stima per comparazione, attraverso il procedimento sintetico per parametri unitari, finalizzato al raggiungimento del più probabile valore di



mercato; con riferimento al D.P.R. 138/98 – Allegato C, sono stati considerati, come valori base di riferimento, le quotazioni di mercato di beni simili e situati nello stesso ambito, effettuando indagini presso privati, presso l'Agenzia del Territorio e presso le agenzie immobiliari, operando, quindi, una comparazione tra i valori base a mq di superficie, fino ad addivenire ai valori globali del bene. I parametri utilizzati come base di confronto tra l'immobile oggetto di stima e gli altri presi a riferimento sono gli stessi utilizzati per individuare i coefficienti correttivi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato: tipologia edilizia, tipo di struttura, vetustà, ubicazione e destinazione, grado di conservazione e manutenzione, esposizione, affaccio, orientamento, superficie ed impianti tecnologici.

Come già detto i beni oggetto di pignoramento risultano presenti nel Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Foggia secondo le seguenti identificazioni:

- a) **IMMOBILE N° 1:** abitazione situata nel Comune di Foggia alla via Molfetta n. 42, piano settimo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 122, zona cens. 1, categ. A/3, classe 4, vani 8,5, superficie catastale totale mq 237, escluse aree scoperte mq 201, rendita Euro 943,82, confinante al piano con il sub 53 della medesima particella e inferiormente con altrettanti subb, tutti a destinazione abitativa (si vedano Allegati N° 3, N° 4 e N° 5);
- b) **IMMOBILE N° 2:** immobile sito nel Comune di Foggia alla via Molfetta n. 42, piano settimo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 123, zona cens. 1, categ. A/3, classe 4, vani 1,5, superficie catastale totale mq 27, escluse aree scoperte mq 25, rendita Euro 166,56, confinante, al piano, con i subb 122 e 53 della medesima particella e, inferiormente, con altrettanti subb, tutti a destinazione abitativa (si vedano Allegati N° 2, N° 3 e N° 4).

Si procede, innanzitutto, con la determinazione del valore di mercato dell'IMMOBILE N° 1, considerando lo stesso nella sua piena ed effettiva consistenza, così come urbanisticamente e catastalmente riportato in atti, in conformità con l'originario atto pubblico di donazione accettata (n. 14442.1/1996) (si veda Allegato N° 5), oltretutto includendo comunque il vano attualmente inaccessibile, che sarebbe stato annesso all'unità immobiliare adiacente, sub 123, senza alcun formale



trasferimento dello stesso; inoltre, nella stima seguente, si terrà conto, oltre che della suddetta circostanza, anche della diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto già dichiarato in atti, mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi per la determinazione del 'minus valore' riconducibile proprio alle spese di ripristino dello stato quo ante dell'immobile oggetto di stima, successivamente meglio approfondite ed esplicitate.

Ai fini della stima del bene, la superficie commerciale dell'immobile de quo comprende oltre la superficie coperta calpestabile (comprensiva di pareti divisorie interne, di pareti perimetrali di massimo cm 50 e del 50% delle pareti in comune), anche le superfici scoperte comunicanti e le pertinenze non esclusive dell'immobile, secondo precisi criteri di ponderazione o omogeneizzazione, come indicato nel D.P.R. 138/98:

Superficie coperta al 100 %	mq 197,99
30% [mq 25,00 – Balconi e terrazze comunicanti < 25 mq]	mq 7,50
10% [mq 273,11 – Balconi e terrazze comunicanti, superficie eccedente i mq 25,00]	mq 27,311
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98	mq 232,80
Superficie commerciale arrotondata al centesimo	mq 232,80

I Coefficienti Correttivi del valore di zona servono per tener conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile in questione, per le quali differisce da altri immobili con caratteristiche medie della zona (zona del vigente P.R.G. 'B2.1: Edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, esistente'); i coefficienti presi in considerazione sono i seguenti:

piano settimo servito da ascensore	1,00
orientamento prevalente: Nord/Est – Nord/Ovest	0,90
esposizione su più lati	1,05
affaccio su strada ampia e panorama	1,10
taglio > 100 mq con due servizi igienici	1,05
superfici esterne: tre balconi e ampio terrazzo	1,10



superfici interne ben illuminate	1,05
discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	0,90
vetustà del fabbricato/anno di ristrutturazione: 2008	0,94
buona manutenzione dell'immobile	1,00
scadente manutenzione dello stabile	0,90
finiture interne superiori all'ordinario	1,10
riscaldamento autonomo	1,05
zona prossima al centro storico	1,05
zona ben collegata da trasporti pubblici con tutto il centro abitato	1,05
via abbastanza trafficata e rumorosa (il piano settimo dell'abitazione de quo in ogni caso attutisce molto tali eventuali disturbi stradali)	0,90
possibilità di parcheggio pubblico gratuito	1,10
Coefficiente correttivo totale	1,210053

Il calcolo della stima prosegue con l'individuazione del più probabile valore di mercato della zona in cui è ubicato il bene, ricavandolo dai borsini immobiliari (O.M.I.) e da indagini di mercato di immobili della stessa zona con caratteristiche simili; pertanto, si è inquadrato il valore di zona per mq (zona catastale C5, si veda Allegato N° 6) in €/mq 1.200,00 (Euro/al metro quadro milleduecento, 00) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 1,210053, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times 1,210053 = \text{€/mq } 1.452,06 \text{ (Euro/al metro quadro millequattrocentocinquanta, 06).}$$

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 232,80, si ottiene il valore dell'immobile:

$$\text{€/mq } 1.452,06 \times \text{mq } 232,80 = \text{€ } \underline{\underline{338.040,00 \text{ (Euro trecentotrentottomilaquaranta, 00)}}}.$$

Tale stima del più probabile valore di mercato dell'immobile de quo rispecchia le condizioni attuali



dello stesso, il quale risulta libero al momento del sopralluogo dell'Esperto. Allo stesso tempo, la scrivente ha tenuto in considerazione nel valore di stima (attraverso la scelta di opportuni valori correttivi) le discrepanze catastali ed urbanistiche riscontrate durante il sopralluogo, ovvero una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria già presente negli atti catastali; tali opere, inoltre, dalle indagini realizzate presso l'ufficio tecnico del Comune di Foggia, non sarebbero, per di più, riconducibili ad alcuna pratica edilizia mirata all'ottenimento di tutte le necessarie preventive autorizzazioni, pertanto le stesse, trattandosi di interventi cosiddetti 'leggeri' da un punto di vista urbanistico, andranno denunciate e sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria, pagando la sanzione minima di € 516,00, oltre al versamento dei diritti di segreteria pari a € 80,00 e all'onorario del tecnico cui sarà dato il suddetto mandato. Allo stesso tempo, andrà aggiornata anche la planimetria in Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Foggia, per una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, effettuando il versamento dovuto di € 50,00, oltre all'onorario del tecnico cui sarà dato il suddetto mandato. Inoltre, il vano appartenente sempre al sub 122, che ad oggi risulta inaccessibile e che sarebbe stato annesso all'unità immobiliare adiacente al piano, senza alcuna formale sottoscrizione di atto pubblico e/o processo di fusione, dovrà essere ripristinato nello stato quo ante, così come da titoli di proprietà.

Si procede, a questo punto, con la determinazione del valore di mercato dell'IMMOBILE N° 2, considerando lo stesso nella sua piena ed effettiva consistenza, in conformità con il frazionamento per trasferimento di diritti del 28/03/2011 protocollo n. FG0094129 (si veda Allegato N° 4), pur essendo attualmente inaccessibile in quanto sarebbe stato annesso all'unità immobiliare adiacente, sub 53, senza alcun formale atto pubblico e/o fusione catastale; nella stima seguente, si terrà conto, dunque, della suddetta circostanza mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi per la determinazione del 'minus valore' riconducibile proprio alle spese di ripristino dello stato quo ante dell'immobile oggetto di stima, successivamente meglio approfondite ed esplicitate.

La superficie commerciale dell'immobile de quo, come sopra già definita, è pari a:

Superficie coperta al 100 %

| mq 24,21



30% [mq 4,14 – Balconi e terrazze comunicanti < 25 mq]	mq 1,242
Superficie ponderata calcolata secondo il D.P.R. 138/98	mq 25,45
Superficie commerciale arrotondata al centesimo	mq 25,45

I Coefficienti Correttivi presi in considerazione sono i seguenti:

piano settimo servito da ascensore	1,00
orientamento prevalente: Nord/Est	0,90
esposizione su un lato	0,95
affaccio su strada ampia e panorama	1,10
taglio < 70 mq	1,10
superfici esterne: un balcone	1,00
superfici interne ben illuminate	1,05
discrepanze con la documentazione catastale ed urbanistica	0,90
vetustà del fabbricato/anno di ristrutturazione: 2008	0,94
buona manutenzione dell'immobile	1,00
scadente manutenzione dello stabile	0,90
zona prossima al centro storico	1,05
zona ben collegata da trasporti pubblici con tutto il centro abitato	1,05
via abbastanza trafficata e rumorosa (il piano settimo dell'abitazione de quo in ogni caso attutisce molto tali eventuali disturbi stradali)	0,90
possibilità di parcheggio pubblico gratuito	1,10
Coefficiente correttivo totale	0,90275

Il valore di zona per mq (zona catastale C5, si veda Allegato N° 6) è stato inquadrato in €/mq **1.200,00** (Euro/al metro quadro milleduecento, 00) e lo si è moltiplicato per il coefficiente correttivo totale di zona di cui sopra, 0,90275, in modo da ottenere il valore di zona corretto sulla base delle specificità dell'immobile che si sta stimando:



€/mq 1.200,00 x 0,90275 = €/mq 1.083,30 (Euro/al metro quadro milleottantatre, 30).

Pertanto, moltiplicato il valore di zona corretto, di cui sopra, per la superficie commerciale, precedentemente determinata e pari a mq 25,45, si ottiene il valore dell'immobile:

€/mq 1.083,30 x mq 25,45 = **€ 27.570,00 (Euro ventisettemilacinquecentosettanta, 00).**

La scrivente ha tenuto in considerazione nel valore di stima (attraverso la scelta di opportuni valori correttivi) le discrepanze accertate durante il sopralluogo e di cui già ampiamente detto ai punti precedenti; in particolare, tale unità immobiliare dovrà essere ripristinata, da un punto di vista urbanistico, allo stato quo ante, ovverosia alla sua effettiva consistenza e nel rispetto delle quote e dei titoli di proprietà.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva del calcolo del valore di stima, sopra dettagliatamente descritto:

IMMOBILE	Superficie commerciale (mq)	Coeff. correttivo totale	Valore (€/mq)	Valore corretto (€/mq)	Valore (€)
IMMOBILE N° 1 Fig. 95 p.lla 4445 sub 122 cat. A/3 (abitazione)	232,80	1,210053	1.200,00	1.452,06	338.040,00
IMMOBILE N° 2 Fig. 95 p.lla 4445 sub 123 cat. A/3 (abitazione)	25,45	0,90275	1.200,00	1.083,30	27.570,00

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 del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola;*

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, denominati nel presente elaborato IMMOBILE N° 1 e IMMOBILE N° 2, come già detto ai punti precedenti, all'attualità risultano intestati, per la piena proprietà di 1000/1000, al sig.



in regime di stato libero; in merito agli stessi beni, all'attualità sussiste, inoltre, un diritto di abitazione per 1/1 in favore della sig.ra

_____, madre del debitore principale, sig.

Pertanto, nel caso di specie, essendo il debitore principale, sig. _____, proprietario della quota di 1000/1000, relativamente ad entrambi i beni esegutati, non sarà necessario procedere alla vendita di quote indivise degli stessi; va nuovamente evidenziato, però, che sulle suddette unità immobiliari sussiste a tutt'oggi anche il diritto di abitazione per 1/1 della madre del debitore medesimo, sig.ra _____ alla quale, in data 25/07/2008, veniva concesso, dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., il Mutuo Fondiario n. 85494 Rep. e n. 13133 Racc., a rogito Notaio Dott. Michele Augelli in Foggia munito di formula esecutiva in data 04/09/2008, garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 29/07/2008, ai numeri 18935/3790, sul bene immobile de quo (ex sub 30 della p.lla 1445 del Fg. 95) di proprietà del terzo datore di ipoteca signor

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

I lotti da porre in vendita sono i seguenti:

- a) **LOTTO N° 1** coincidente con IMMOBILE N° 1 del presente elaborato - Abitazione situata nel Comune di Foggia alla via Molfetta n. 42, piano settimo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 122, zona cens. 1, categ. A/3, classe 4, vani 8,5, superficie catastale totale mq 237, escluse aree scoperte mq 201, rendita Euro 943,82, confinante al piano con il sub 53 della medesima particella e inferiormente con altrettanti subb, tutti a destinazione abitativa; attualmente tale bene risulta in ditta, per la quota di 1000/1000, a _____ in regime di stato libero, e per il diritto di abitazione di 1/1 a _____ madre del debitore principale, sig. _____ (si vedano Allegati N° 3, N° 4 e N° 5).

Tale lotto presenta una superficie commerciale di mq 232,80 ed un valore o prezzo base pari ad €



338.040,00 (Euro trecentotrentottomilaquaranta, 00).

b) **LOTTO N° 2** coincidente con IMMOBILE N° 2 del presente elaborato – Unità immobiliare situata nel Comune di Foggia alla via Molfetta n. 42, piano settimo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 123, zona cens. 1, categ. A/3, classe 4, vani 1,5, superficie catastale totale mq 27, escluse aree scoperte mq 25, rendita Euro 166,56, confinante, al piano, con i subb 122 e 53 della medesima particella e, inferiormente, con altrettanti subb, tutti a destinazione abitativa; attualmente tale bene risulta in ditta, per 1000/1000, a

in regime di stato libero, e per il diritto di abitazione di 1/1 a

madre del debitore

principale, sig. Casillo Gennaro e per diritto di abitazione di 1/1 a

(si vedano

Allegati N° 2, N° 3 e N° 4).

Tale lotto presenta una superficie commerciale di mq 25,45 ed un valore o prezzo base pari ad €

25.570,00 (Euro venticinquemilacinquecentosettanta, 00).

7) *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento 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;*

Il bene, denominato nel presente elaborato come IMMOBILE N° 1, e identificato catastalmente al sub. 122 della p.lla 1445 del Fg. 95, al momento del sopralluogo dell'Esperto, risulta libero; diversamente, l'unità immobiliare denominata IMMOBILE N° 2, e identificata catastale al sub 123 della medesima particella, risulta interclusa e, da quanto emerso dalle dichiarazioni del debitore, sarebbe stata annessa



all'abitazione adiacente, corrispondente al sub 53, senza alcuna formalizzazione e sottoscrizione di tale trasferimento e/o fusione, essendo, per di più, quest'ultimo immobile citato, in proprietà ad altra ditta. Durante l'ispezione degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, emerge che tutte le utenze domestiche a servizio del sub 122 risultano staccate, diversamente in merito al sub 123, essendo giustappunto un'unità immobiliare interclusa, non è stato possibile effettuare ulteriori accertamenti; qualora quest'ultimo bene sia stato effettivamente annesso all'abitazione accanto, identificata catastalmente con il sub 53, così come informalmente dichiarato dal debitore, allora potrebbe essere abbastanza plausibile che anche le utenze domestiche a servizio del sub 123 siano state trasferite in capo allo stesso sub 53.

Inoltre, in merito all'imposta comunale prevista per i suddetti immobili risulta ad oggi, così come da dichiarazione rilasciata dalla Adriatica Servizi s.r.l., una debitoria da parte del sig. _____ nei confronti del Comune di Foggia di € 1.701,00, così come da Ingiunzione di Pagamento N. 153290 del 20/11/2017 (si veda Allegato N° 5).

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;

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano entrambi gravati da un diritto di abitazione per 1/1 della sig.ra _____ quale madre del debitore principale e proprietario esclusivo dei suddetti beni, sig. _____, diritto, per di più, acquisito dalla stessa prima ancora della trascrizione del pignoramento. A tal proposito, va evidenziato, inoltre, che nella presente procedura esecutiva intervenivano sia il Condominio "Palazzo Menditti e Zammarano", per una situazione debitoria accumulata dal sig. _____, circa le quote condominiali inerenti agli immobili de quo, sia la



Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., la quale, in data 25/07/2008, concedeva alla sig.ra

il Mutuo Fondiario n. 85494 Rep. e n. 13133 Racc., a rogito Notaio Dott. Michele Augelli in Foggia, garantito da ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Foggia in data 29/07/2008, ai numeri 18935/3790, sul bene immobile originante gli attuali subb 122 e 123, oggetto della presente esecuzione immobiliare (ex sub 30 della p.lla 1445 del Fg. 95), di proprietà del terzo datore di ipoteca sig.

Infine, a seguito del sopralluogo effettuato dall'Esperto presso gli immobili oggetto di pignoramento, veniva alla luce una situazione di distribuzione interna dei vani differente da quanto dichiarato in atti:

- l'unità immobiliare denominata IMMOBILE N° 1, identificata catastale al sub 122 della particella 1445 del Foglio 95, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria già depositata in Catasto Fabbricati, inoltre, un vano, già riportato nella medesima planimetria catastale, risulta nella realtà inaccessibile e sarebbe stato annesso, secondo quanto informalmente dichiarato dal debitore durante il sopralluogo, all'unità immobiliare adiacente, direttamente confinante al piano (sub 123 sempre in ditta, per la quota di 1000/1000, a e per diritto di abitazione di 1/1 a), senza la sottoscrizione di alcun atto pubblico o formale trasferimento di diritti e/o fusione di beni (si vedano Allegati N° 3, N° 4 e N° 5);

- l'unità immobiliare denominata IMMOBILE N° 2, identificata catastale al sub 123 della medesima particella 1445, risulta interclusa e, da quanto emerso dalle dichiarazioni informali del debitore, sarebbe stata annessa all'abitazione adiacente, corrispondente al sub 53, senza alcuna formalizzazione e sottoscrizione di tale trasferimento e/o fusione, essendo, per di più, quest'ultimo immobile citato (sub 53), in proprietà ad altra ditta (si vedano Allegati N° 3, N° 4 e N° 5).

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;

Non sono state accertate ulteriori formalità e/o vincoli, che risulteranno comunque non opponibili all'eventuale acquirente, oltre quanto già indicato nella Ispezione Ipotecaria, nella Certificazione



Notarile e negli atti di Intervento, documenti tutti già citati ed allegati agli atti di causa.

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 pertinenza di fabbricati;

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti da parte dell'Esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, veniva rinvenuto tutto quanto di seguito elencato, riferibile sia al fabbricato in cui insistono gli immobili di proprietà del debitore sia alle unità immobiliari medesime, subb 122 e 123 (si veda Allegato N° 5):

- Denuncia preventiva di Lavori Edilizi prot. n. 1430 del 09/03/1963 per la richiesta di autorizzazione alla nuova costruzione di un fabbricato per civile abitazione, negozi e auto-garage in Foggia tra la via Immacolata e la strada nuova di P.R.; a tale richiesta la Commissione Edilizia esprimeva parere favorevole, salvo il diritto di terzi, concedendo la Licenza di Costruzione n. 62 del 28/05/1963, rilasciata il 11/09/1963;
- Variante con Licenza di Costruzione n. 28 del 06/03/1964, rilasciata il 20/03/1964;
- Certificato di Ultimazione dei Lavori rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al n. prot. 023378/2580 del 16 luglio 1964;
- Certificato di Uniformità al progetto approvato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al n. prot. 5317 del 30 luglio 1964;
- Certificato di collaudo del 09/06/1964;
- Certificato di Destinazione d'Uso rilasciato in data 11 agosto 1964 al N. 54697/4^ dall'allora Prefetto della Provincia di Foggia;
- Richiesta di autorizzazione alla sostituzione sul terrazzo di proprietà esclusiva di una veranda esistente in profilati di alluminio e vetri con murature di forati attraverso Pratica 477E82 prot. n. 7775 del 23/09/1982;



- Domanda di Sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge n. 47 del 28/02/1985 – Pratica di Condonò N. 3389/85 e Pratica di Sanatoria N. 3919/85;
- Autorizzazione con Concessione in Sanatoria del 22/10/2002 N. 182/2002 per la realizzazione di una veranda sul balcone, di un vano e di un ripostiglio sul terrazzo di proprietà esclusiva;
- Pratica D.I.A. N. 687/2008 per l'esecuzione di opere interne di ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli impianti.

Null'altro veniva rinvenuto e restituito, a seguito di formale richiesta dell'Esperto, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia in merito all'immobile de quo e non veniva rintracciata alcuna pratica edilizia, piú recente, riconducibile ad una richiesta di autorizzazione per la esecuzione di ulteriori opere finalizzate ad una diversa distribuzione degli spazi interni, accertata anche in sede di sopralluogo.

I suddetti immobili, inoltre, ricadono in 'Zona B2.1: Edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, esistente' del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Foggia, in merito alla quale si riporta, in Allegato N° 5, opportuna attestazione dell'Ufficio Tecnico, con l'indicazione puntuale delle relative Norme Tecniche di Attuazione (si veda Allegato N° 5).

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R. 115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria;

Il debitore restituiva all'Esperto un certificato di Attestazione di Prestazione Energetica dell'IMMOBILE N° 1, sub 122 della p.lla 1445 del Foglio 95, rilasciato in data 23/09/2013 da un tecnico incaricato, con validità di 10 anni, allorquando l'immobile veniva temporaneamente locato e le utenze domestiche erano ancora tutte attive, il quale si allega, giustappunto, alla presente Relazione Tecnica (si veda Allegato N° 8):

- **IMMOBILE N° 1**: Classe Energetica 'G' con Indice di Prestazione Energetica Non Rinnovabile



“EP_{gl, nren}” pari a kWh/mq*anno 155,369.

Qualora l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, nonostante la validità del suddetto certificato, ritenesse comunque opportuno emettere un nuovo Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile de quo, la scrivente, sin da ora, manifesta la propria disponibilità.

In merito all'IMMOBILE N° 2, sub 123 della p.lla 1445 del Foglio 95, essendo un vano singolo, formalmente non accorpato a nessuna unità immobiliare, risulta privo di significatività ai fini della prestazione energetica, pertanto non si ritiene possibile rilasciare un certificato.

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, 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.*

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano presente nel Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Foggia come di seguito elencati:

- a) **LOTTO N° 1** coincidente con IMMOBILE N° 1 del presente elaborato - Abitazione situata nel Comune di Foggia alla via Molfetta n. 42, piano settimo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 122, zona cens. 1, categ. A/3, classe 4, vani 8,5, superficie catastale totale mq 237, escluse aree scoperte mq 201, rendita Euro 943,82, confinante al piano con il sub 53 della medesima particella e inferiormente con altrettanti subb, tutti a destinazione abitativa; attualmente tale bene risulta in ditta, per la quota di 1000/1000, a
....., n regime di stato libero, e per il diritto di abitazione di 1/1 a, madre del debitore principale, sig. (si vedano Allegati N° 3, N° 4 e N° 5).

Tale lotto presenta una superficie commerciale di mq 232,80 ed un valore o prezzo base pari ad € **338.040,00 (Euro trecentotrentottomilaquaranta, 00).**

- b) **LOTTO N° 2** coincidente con IMMOBILE N° 2 del presente elaborato – Unità immobiliare situata nel Comune di Foggia alla via Molfetta n. 42, piano settimo, identificata al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 95 p.lla 1445 sub 123, zona cens. 1, categ. A/3, classe 4, vani 1,5, superficie catastale totale mq 27, escluse aree scoperte mq 25, rendita Euro 166,56, confinante, al piano, con i subb 122 e 53 della medesima particella e, inferiormente, con altrettanti subb, tutti a destinazione abitativa; attualmente tale bene risulta in ditta, per 1000/1000, a



egime di stato libero, e per il diritto di abitazione di 1/1 a
madre del debitore
principale, sig. e per diritto di abitazione di 1/1 a (si vedano
Allegati N° 2, N° 3 e N° 4).

Tale lotto presenta una superficie commerciale di mq 25,45 ed un valore o prezzo base pari ad €
25.570,00 (Euro venticinquemilacinquecentosettanta, 00).

A seguito del sopralluogo effettuato dall'Esperto presso gli immobili oggetto di pignoramento, veniva alla luce una situazione di distribuzione interna dei vani differente da quanto dichiarato in atti:

- l'unità immobiliare denominata IMMOBILE N° 1, identificata catastale al sub 122 della particella 1445 del Foglio 95, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria già depositata in Catasto Fabbricati, inoltre, un vano, già riportato nella medesima planimetria catastale, risulta nella realtà inaccessibile e sarebbe stato annesso, secondo quanto informalmente dichiarato dal debitore durante il sopralluogo, all'unità immobiliare adiacente, direttamente confinante al piano (sub 123 sempre in ditta, per la quota di 1000/1000, a e per diritto di abitazione di 1/1 a , senza la sottoscrizione di alcun atto pubblico o formale trasferimento di diritti e/o fusione di beni (si vedano Allegati N° 3, N° 4 e N° 5);

- l'unità immobiliare denominata IMMOBILE N° 2, identificata catastale al sub 123 della medesima particella 1445, risulta interclusa e, da quanto emerso dalle dichiarazioni informali del debitore, sarebbe stata annessa all'abitazione adiacente, corrispondente al sub 53, senza alcuna formalizzazione e sottoscrizione di tale trasferimento e/o fusione, essendo, per di più, quest'ultimo immobile citato (sub 53), in proprietà ad altra ditta (si vedano Allegati N° 3, N° 4 e N° 5).

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti, da parte dell'Esperto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, veniva rinvenuto quanto segue (si veda Allegato N° 5):

- Denuncia preventiva di Lavori Edilizi prot. n. 1430 del 09/03/1963 per la richiesta di autorizzazione alla nuova costruzione di un fabbricato per civile abitazione, negozi e auto-garage in Foggia tra la via Immacolata e la strada nuova di P.R.; a tale richiesta la Commissione Edilizia esprimeva parere



favorevole, salvo il diritto di terzi, concedendo la Licenza di Costruzione n. 62 del 28/05/1963, rilasciata il 11/09/1963;

- Variante con Licenza di Costruzione n. 28 del 06/03/1964, rilasciata il 20/03/1964;
- Certificato di Ultimazione dei Lavori rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al n. prot. 023378/2580 del 16 luglio 1964;
- Certificato di Uniformità al progetto approvato rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia al n. prot. 5317 del 30 luglio 1964;
- Certificato di collaudo del 09/06/1964;
- Certificato di Destinazione d'Uso rilasciato in data 11 agosto 1964 al N. 54697/4^ dall'allora Prefetto della Provincia di Foggia;
- Richiesta di autorizzazione alla sostituzione sul terrazzo di proprietà esclusiva di una veranda esistente in profilati di alluminio e vetri con murature di forati attraverso Pratica 477E82 prot. n. 7775 del 23/09/1982;
- Domanda di Sanatoria per abusi edilizi di cui alla legge n. 47 del 28/02/1985 – Pratica di Condonò N. 3389/85 e Pratica di Sanatoria N. 3919/85;
- Autorizzazione con Concessione in Sanatoria del 22/10/2002 N. 182/2002 per la realizzazione di una veranda sul balcone, di un vano e di un ripostiglio sul terrazzo di proprietà esclusiva;
- Pratica D.I.A. N. 687/2008 per l'esecuzione di opere interne di ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli impianti.

Null'altro veniva rinvenuto e restituito, a seguito di formale richiesta dell'Esperto, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia in merito all'immobile de quo e non veniva rintracciata alcuna pratica edilizia, più recente, riconducibile ad una richiesta di autorizzazione per la esecuzione di ulteriori opere finalizzate ad una diversa distribuzione degli spazi interni, accertata anche in sede di sopralluogo.

Le discrepanze catastali ed urbanistiche riscontrate durante il sopralluogo presso l'IMMOBILE N° 1, ovvero una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria già presente negli atti catastali, opere, per di più, non riconducibili ad alcuna pratica edilizia mirata all'ottenimento di tutte le



necessarie preventive autorizzazioni, trattandosi di interventi cosiddetti 'leggeri' da un punto di vista urbanistico, andranno denunciate e sanate mediante la presentazione di una pratica edilizia S.C.I.A. in sanatoria, pagando la sanzione minima di € 516,00, oltre al versamento dei diritti di segreteria pari a € 80,00 e all'onorario del tecnico cui sarà dato il suddetto mandato; allo stesso tempo, andrà aggiornata anche la planimetria in Catasto Fabbricati N.C.E.U. del Comune di Foggia, per una diversa distribuzione degli spazi interni, mediante la presentazione di una pratica DOCFA, effettuando il versamento dovuto di € 50,00, oltre all'onorario del tecnico cui sarà dato il suddetto mandato. Inoltre, il vano appartenente sempre al sub 122, che ad oggi risulta inaccessibile e che sarebbe stato annesso all'unità immobiliare adiacente al piano, identificata catastalmente con il sub 123 della p.lla 1445 in proprietà sempre al debitore, senza alcuna formale sottoscrizione di atto pubblico e/o processo di fusione, dovrà essere ripristinato nello stato quo ante, così come da titoli di proprietà; lo stesso dicasi per l'IMMOBILE N° 2, il quale sarebbe stato annesso all'unità immobiliare adiacente al piano, identificata catastalmente con il sub 53 della medesima p.lla 1445 in proprietà ad altra ditta, e che, pertanto, dovrà essere ripristinato, da un punto di vista urbanistico, allo stato quo ante, ovvero sia alla sua effettiva consistenza e nel rispetto delle quote e dei titoli di proprietà.

I suddetti immobili, inoltre, ricadono in 'Zona B2.1: Edilizia residenziale indipendente dai confini degli isolati, esistente' del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Foggia, in merito alla quale si riporta, in Allegato N° 5, opportuna attestazione dell'Ufficio Tecnico, con l'indicazione puntuale delle relative Norme Tecniche di Attuazione (si veda Allegato N° 5).

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero al altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.



Si riporta di seguito l'Art. 1-quater di legge 18 dicembre 2008 n. 199:

"1. Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, 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 la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

2. Sono definiti canoni sostenibili, per le finalità del presente articolo, i canoni di importo pari al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni, e comunque non inferiori al canone di edilizia residenziale pubblica vigente in ciascuna regione e provincia autonoma.

3. Il canone sostenibile corrisposto a fronte del contratto di locazione è computabile a parziale restituzione delle somme pagate dagli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, per l'estinzione del mutuo relativo all'immobile e degli oneri accessori corrisposti. Resta ferma la facoltà di riacquisto dell'immobile prioritariamente dalla parte del mutuatario insolvente alla scadenza del contratto di locazione secondo le modalità stabilite da leggi regionali."

In riferimento all'Art. 1-quater di legge 18 dicembre 2008 n. 199 sopra riportato si evidenzia che gli immobili in oggetto non presentano le condizioni necessarie per la loro cessione agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, poiché essi non rientrano nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica.



Non avendo altro ad esporre, tanto è quanto, con lealtà professionale e coscienza, si doveva in ossequio al mandato conferitomi, nella fiducia di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto.

Foggia lì, 15 settembre 2019

L'Esperto

(dott.ssa ing. Alessandra Amoroso)

Alessandra Amoroso


La presente relazione si compone degli allegati così distinti:

ALLEGATO N° 1:

Verbale di sopralluogo

ALLEGATO N° 2:

Documentazione fotografica

ALLEGATO N° 3:

Ricostruzione dei rilievi metrici eseguiti sul bene immobile

ALLEGATO N° 4:

Documentazione catastale

Indagini prezzi di mercato

ALLEGATO N° 5:

Documentazione tecnica rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia

Certificato identificativo della destinazione d'uso del suolo

Documentazione trasmessa dall'Adriatica Servizi Generali s.r.l.



ALLEGATO N° 6:

Inquadramento dei luoghi attraverso ortofoto e ortofoto catastali

ALLEGATO N° 7:

Copia del Certificato di Stato Libero rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Foggia

ALLEGATO N° 8:

Attestato di Prestazione Energetica emesso in data 23/09/2013 ed ancora in corso di validità



