

TRIBUNALE DI FOGGIA

Giudice Es. Dott. Claudio Caruso

OGGETTO: Procedura di Es. Imm. n. 148/2016 del Reg. Gen. Esecuzioni

promossa da:

contro:

IL CONSULENTE TECNICO: Geom. Gerardo Torracco

Il sottoscritto Geom. Gerardo Torracco, residente a Foggia in Via Giuseppe Imperiale n. 13/E, iscritto al Collegio dei Geometri di Foggia al n. 2361, nell'udienza del 27.10.2021, riceveva dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Foggia dott. Claudio Caruso, l'incarico di redigere una relazione avente come oggetto i seguenti quesiti:

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 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 ;

1) – quater alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;

1) – quinquies alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;

2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini 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 satellitari 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;

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;

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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;

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;

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

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

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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;

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

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento 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;

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 staggiato, 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:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastrati 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 necessari 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. Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi; Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

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

Premessa

Sulla base delle suddette disposizioni, lo scrivente esaminava preliminarmente sia gli atti di causa presenti nel fascicolo telematico sia quelli depositati presso la cancelleria e procedeva ad effettuare i necessari accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Foggia (N.C.E.U.) e l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), dove veniva richiesta ed acquisita la documentazione tecnica-urbanistica ed amministrativa.

Tramite pec, in data 08/11/2021 alle ore 15:30, presso gli immobili pignorati siti in San Giovanni Rotondo, si convocavano le parti per eseguire il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali.

In tale data, all'orario stabilito, lo scrivente si recava presso l'immobile oggetto di procedura, ma dopo circa quaranta minuti di attesa, decideva di recarsi presso la sede dell'attività del sig. Marchesani Andrea per procurarsi un recapito telefonico per rintracciarlo.

Dopo molteplici tentativi, lo scrivente riusciva a contattare telefonicamente l'esecutato e concordava una nuova data per eseguire il sopralluogo e dare inizio alle operazioni peritali.

In data 23/11/2021 alle ore 15:30, lo scrivente si recava presso gli immobili pignorati siti in San Giovanni Rotondo, ed eseguiva una prima ricognizione dei luoghi accompagnato dalla sig.ra [nome] la quale concordava un ulteriore incontro in data 26/11/2021. Anche in tale data il sottoscritto, dopo quasi un'ora di attesa, non riusciva ad effettuare il sopralluogo a causa della mancata disponibilità, per poter accedere a i luoghi, da parte dell'esecutato, il quale, successivamente, contattava telefonicamente lo scrivente per concordare una nuova data. Il giorno



30/11/2021 alle ore 09:30, presso gli immobili pignorati siti in San Giovanni Rotondo, si eseguiva il sopralluogo e si dava inizio alle operazioni peritali in presenza del sig.

RELAZIONE TECNICA

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

Quesito n. 1

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;

al controllo preliminare, circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c., la documentazione presente nel fascicolo risulta completa;

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) Atto di provenienza: Fabbricato D/2;

- pervenne al sig. Marchesani Luciano, nato a San Giovanni Rotondo il 08/04/1970, in qualità di amministratore unico della società _____ con sede in San Giovanni Rotondo (FG), in virtù di atto di compravendita, del 17/04/1997, a rogito del notaio dott. Vincenzo Meterangelis, rep. n. 17493, racc. n. 8076, trascritto a Foggia il 15/05/1997 ai nn. 7833/6226, da potere della sig.ra _____, nata a San Giovanni Rotondo il _____ n _____ qualità di amministratore unico della Società “ _____

Con detto atto, la società _____ acquistava vano seminterrato di circa mq. 390 con sovrastante lastrico solare della stessa superficie e con circostante zona di terreno scoperto di circa mq. 600. Il tutto formante un unico corpo ed individuato catastalmente al Foglio 66, mappale 389, sub 1 e



2 (allegato 11).

- alla Società _____, l'immobile pervenne tramite sentenza traslativa "Atto dell'Autorità Giudiziaria", del 20/11/1992, dal Tribunale di Foggia, rep. 541, trascritto a Foggia in data 15/05/1997, Reg. Gen. 7832, Reg. Part. 6225, contro i sigg.

_____, nato a San Giovanni Rotondo il _____ per la quota di ½ e _____ nata a San Giovanni Rotondo il _____ per la restante quota di ½, del fabbricato individuato al Foglio 66, part. 389.

2) Atto di provenienza: Terreni

- pervenne al sig. _____, nato a San Giovanni Rotondo il _____ in qualità di amministratore unico della società _____ con sede in San Giovanni Rotondo (FG), in virtù di atto di compravendita, del 29/03/2002, a rogito del notaio dott. Frumento Giannino, rep. n. 32786, racc. n. 10181, trascritto a Foggia il 20/04/2002 al Reg. Gen. n. 9309, Reg. Part. 6882, contro i coniugi _____, nato a San Giovanni Rotondo il _____ nata a San Giovanni Rotondo il _____ in comunione legale dei beni. Terreno catastalmente individuato nell'anno 2002, al Foglio 66, Part. 231, con consistenza di 5 are 35 centiare (allegato 12).

- al sig. _____, nato a San Giovanni Rotondo il _____, nata a San Giovanni Rotondo il _____ in comunione legale dei beni, il terreno pervenne tramite atto di compravendita del 25/06/1981, a rogito del notaio dott. Vincenzo Meterangelis, trascritto a Foggia in data 13/07/1981, Reg. Gen. 11040, Reg. Part. 120109, rep. n. 3766, racc. n. 1677, contro il sig. _____, nato a San Giovanni Rotondo il _____ (allegato 12).

1) – ter 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;

Dalla verifica della corrispondenza dei dati catastali, identificati nell'atto di pignoramento, e nella nota di trascrizione, i beni vengono identificati come di seguito:

- Foglio 66, part.lla 897 sub 1, cat. D/2, Via Antonio Latufara, n. CN Piano S1-T-1-2-3, rendita € 24.202,72.
- Foglio 66, part.lla 1039, superficie catastale mq. 242, reddito dominicale € 0,62, reddito



agrario € 0,37, particella con qualità pascolo di classi 1.

- Foglio 66, part.lla 1040, superficie catastale mq. 138, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,21, particella con qualità pascolo di classi 1.
- Foglio 66, part.lla 1041, superficie catastale mq. 155, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,24, particella con qualità pascolo di classi 1.

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;

Attualmente non sussistono altre procedure esecutive.

Quesito n. 2

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;

I beni sono di seguito elencati:

1) immobile (**Fabbricato**) sito in **San Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del Comune di **San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.lla 897, Sub. 1 Classe 1, Categoria D/2, Piano S1 – T – 1- 2 - 3, Rendita € 24.202,72.

Confinante con Via Antonio Latufata, via Marta Miglionico e proprietà privata su entrambi i lati.

2) immobile (**Terreno**) sito in **Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del Comune di **San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.lla 1039, superficie catastale mq. 242, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,37, particella con qualità pascolo di classi 1.

Confinante con particella 1040, 1041, 202 e 203.

3) immobile (**Terreno**) sito in **Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del Comune di **San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.lla 1040, superficie catastale mq. 138, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,21, particella con qualità pascolo di classi 1.

Confinante con particella 1039 e 1041.

4) immobile (**Terreno**) sito in **Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del Comune di **San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.lla 1041, superficie catastale mq. 155, reddito



dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,24, particella con qualità pascolo di classi 1.

Confinante con particella 1040, 1039 e 216.

Quesito n. 2 bis

2) – bis alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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;

Individuazione del Fabbricato Foglio 66 P.IIa 897, Sub. 1 Classe 1, Categoria D/2 (allegato 2).

Individuazione del Terreni Foglio 66, P.IIe 1039, 1040, 1041 (allegato 3).

Quesito n. 3

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;

Descrizione

Analizzando le caratteristiche estrinseche del fabbricato, si rileva che è collocato territorialmente nel del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), in Via Antonio Latufata. E' composto da un piano interrato e 4 piani fuori terra, di forma rettangolare, costruito in struttura portante da telai verticali, in cemento armato, copertura a doppia falda, solai del tipo a nervature in c.a.p. e laterizi e murature di tompagno a doppia fodera. Una struttura in acciaio, su cui poggiano le rampe della scala di emergenza è adiacente al fabbricato.

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

L'immobile, ad uso struttura ricettiva, è suddiviso in:

- Piano interrato che si sviluppa su di una superficie di circa 550 mq, costituito da un sala ristorante,



servizi igienici, sala relax, deposito, cucina, vano scala con ascensore ed un garage con accesso carraio.

- Piano terra che si sviluppa su di una superficie di circa 305 mq, costituito da una grande hall, n. 8 camere complete di bagno, vano scala con ascensore. Inoltre su una superficie esterna di circa 175 mq si sviluppa un terrazzo perimetrale dove è collocata la cabina della centrale termica di circa 25 mq e la scala di emergenza in struttura metallica. La struttura ricettiva usufruisce di una superficie adiacente, di circa 155 mq, di proprietà del Comune di San Giovanni Rotondo (particella n.899) in cui sono stati realizzati l'unico ingresso pedonale della struttura alberghiera e la scalinata per l'accesso alla sala ristorante del piano interrato.
- Piano primo, che si sviluppa su di una superficie di circa 250 mq, costituito da n. 9 camere complete di bagno, corridoio e vano scala con ascensore.
- Piano secondo, che si sviluppa su di una superficie di circa 250 mq, costituito da n. 9 camere complete di bagno, corridoio e vano scala con ascensore.
- Piano mansardato, che si sviluppa su di una superficie di circa 210 mq, costituito da n. 6 camere complete di bagno, corridoio, vano scala con ascensore e vano tecnico.

Tutte le camere della struttura ricettiva hanno pavimento in gres, pareti rivestite con carta da parati, bagno privato rivestito in gres porcellanato (completo di lavabo, wc, bidet, vasca o doccia), televisione, rete tv satellitare, telefono, connessione ad internet, riscaldamento ed aria climatizzata.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico, fognario collegato alla rete pubblica, e impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo. L'edificio presenta affacci sulla via principale tramite porte e finestre; esternamente si presenta in buono stato di conservazione, mentre internamente si mostra in carente stato di conservazione e manutenzione a causa di infiltrazioni presenti al piano seminterrato nei locali cucina, bagni, lavanderia/stireria e zona relax. Al piano terra, nella hall, sono presenti delle infiltrazioni provenienti dal tetto realizzato in struttura in legno lamellare.

Descrizione dell'immobile: Terreni

Le particelle 1040 e 1041, di forma irregolare e giacitura piana, sono recintate ed a esse si accede da Via Italo Calvino. Su di esse è stata realizzata una tettoia in struttura metallica su pavimento in conglomerato bituminoso, adibita a parcheggio auto, ed una struttura in muratura con tetto in pannelli coibentati, dotata di impianto elettrico, adibita ad alloggio custode e deposito. La particella 1039, di forma irregolare, è in leggero declivio ed attualmente è adibita a sede stradale.



Quesito n. 4 – 5

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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;

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;

LOTTO N. 1

- 1) immobile (**Fabbricato**) sito in **San Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del **Comune di San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.IIa 897, Sub. 1 Classe 1, Categoria D/2, Piano S1 – T – 1- 2 - 3, Rendita € 24.202,72.

Si evidenzia che relativamente al lotto n.1, costituito da una struttura ricettiva Turistico-alberghiera, non essendoci dati di mercato immobiliare per assenza di compravendite, per la determinazione del suo valore, verrà applicato il criterio di stima del costo di costruzione deprezzato.

Tale metodo è utilizzato quando il mercato presenta uno scarso numero di transazioni, quando non sono disponibili dati relativi al reddito e quando gli edifici hanno caratteristiche particolari. Il deprezzamento tiene conto del deterioramento fisico attribuibile all'uso ed al passare del tempo (quota di vetustà) e dell'obsolescenza funzionale ed economica del bene. Il costo di costruzione totale a nuovo del complesso ricettivo sarà definito con la sigla Cctn, esso sarà determinato da:

Sc (superficie commerciale) = circa mq. 1565

Vc (volume commerciale) = mq. 1565 x 2,8 = circa 4.382 mc



Pertanto si propone, in base alla variazione ISTAT, che il costo di costruzione per gli edifici residenziali sia aggiornato in **Euro 431,67** per l'anno 2022.

Il costo di costruzione totale a nuovo sarà pertanto:

$$Cctn = Vc \times Ccun =$$

$$Cctn = 4.382 \text{ mc} \times \text{Euro } 431,67 = \text{euro } 1.891.577,94$$

A detto costo verrà aggiunto il valore del lotto urbanizzato, che sarà pari al 10% circa del costo di costruzione a nuovo, quindi il valore di mercato del lotto urbanizzato è: $Vmlu = 10\%$ di $Cctn = 10\%$ di euro 1.854.108,98 = euro 185.410,89.

Il valore totale al costo di costruzione a nuovo è **Vtccn = Cctn + Vmlu.**

$$\text{Vtccn: } 1.891.577,94 + 189.157,80 = \text{Euro } 2.080.735,73$$

Detto valore verrà ridotto della vetustà ed obsolescenza, determinato analiticamente con l'espressione proposta dall'U.E.C.C. (Unione Europea Esperti Contabili): $Dti = (Ai + 20) / 140 - 2,86$.

Invero, si consideri che un edificio simile è costituito per un 1/3 circa da strutture con vita utile media di circa 100 anni, e per i restanti 2/3 da impianti tecnologici e finiture/complementi con vita utile media di 50 anni circa. Quindi, essendo l'età media dell'edificio di circa 22 anni (1999-2021) per 1/3 dello stesso si ha un $Dti = (22/100 \times 100 + 20) / 140 - 2,86 = 9,74\%$ circa. Per i restanti 2/3 dello stesso si ha un $Dti = (22/50 \times 100 + 20) / 140 - 2,86 = 26,39\%$ circa.

Eseguendo la media ponderata si ha $Dti = (33 \times 9,74 + 66 \times 26,39) / 99 = 20,84\%$, ed il relativo coefficiente di deprezzamento sarà pertanto: $Cd = 100 - 20,84\% = 79,16\%$.

Per quanto sopra dedotto si ha che per il bene il valore totale del costo di costruzione deprezzato lordo è: $Vtccdl = Vtccn \times Cd = \text{euro } 2.080.735,73 \times 79,16\% = \text{euro } 1.647.110,41$.

Il valore di $Vtccdl$, verrà decurtato del 10% per i lavori di ripristino (quesito 11, punto a-b-c-d-e-f-g) e per la revisione degli impianti (idrici, elettrici, centrale termica, impianti di climatizzazione, ascensore).

$$\text{Valore} = Vtccdl - 10\% = \text{euro } 1.647.110,41 - 10\% = \text{euro } 1.482.399,37$$

$$\text{Valore} = Vtccdl = \text{euro } 1.647.110,41 - \text{euro } 164.711,04 = \text{euro } 1.482.399,37$$

TOTALE VALORE FABBRICATO = € 1.482.399,37

VALORE TERRENO EDIFICABILE (PARTICELLA 897) = $Mq. \times € \text{ mq.}$

VALORE TERRENO EDIFICABILE = $mq. 697 \times € 110,00 \text{ mq.} = € 76.670,00$



TOTALE (FABBRICATO + TERRENO) =

TOTALE € 1.482.399,37 + € 76.670,00 = € 1.559.069,37

LOTTO N. 2

- 1) immobile (**Terreno**) sito in **Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del Comune di **San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.IIa 1039, superficie catastale mq. 242, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,37, particella con qualità pascolo di classi 1.
- 2) immobile (**Terreno**) sito in **Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del Comune di **San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.IIa 1040, superficie catastale mq. 138, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,21, particella con qualità pascolo di classi 1.
- 3) immobile (**Terreno**) sito in **Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del Comune di **San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.IIa 1041, superficie catastale mq. 155, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,24, particella con qualità pascolo di classi 1.

VALORE DI MERCATO TERRENI

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
terreno cat. C/2	Normale	100,00	120,00	L 535 Mq.

Viene considerato il valore medio dato da $(€ 100,00 + € 120,00) / 2 = € 110,00$ al mq.

Valore terreni stimato è: Mq. 535 x € 110,00 = € 58.850,00-

Valore presunto di opere da sanare € 7.000,00=

Totale Valore particelle di terreno € 51.850,00

Quesito n. 6

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

Metodo di stima valutazione dei beni e formazione dei lotti



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

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

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

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

Si propone la formazione dei seguenti n. 2 lotti di vendita:

Lotto n.1

immobile (**Fabbricato**) sito in **San Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del Comune di **San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.IIa 897, Sub. 1 Classe 1, Categoria D/2, Piano S1 – T – 1- 2 - 3, Rendita € 24.202,72.

Valore stimato del fabbricato immobiliare in € 1.559.069,37

Lotto n.2

- 1) immobile (**Terreno**) sito in **Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del Comune di **San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.IIa 1039, superficie catastale mq. 242, reddito dominicale € 0,62, reddito agrario € 0,37, particella con qualità pascolo di classi 1.
- 2) immobile (**Terreno**) sito in **Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del Comune di **San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.IIa 1040, superficie catastale mq. 138, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,21, particella con qualità pascolo di classi 1.
- 3) immobile (**Terreno**) sito in **Giovanni Rotondo**, individuato al NCEU del Comune di **San Giovanni Rotondo (FG)** al Foglio 66 P.IIa 1039, superficie catastale mq. 155, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,24, particella con qualità pascolo di classi 1.



Valore stimato dei terreni in € 51.850,00**Quesito n. 7**

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;

Risposta al quesito

Per il fabbricato e i terreni, la società risulta debitrice verso il Comune di San Giovanni Rotondo in merito ai pagamenti dell'Ici, imu, tari e tares (allegato 10).

Dalle verifiche espletate, presso la conservatoria dei registri e dal certificato ipotecario, risulta che la società ha un contratto di locazione decennale per il fabbricato ad uso ricettivo con decorrenza dal 01/05/2013 e scadenza il 30/04/2023 registrato il 19/04/2013, Reg. Gen. 8216, Reg. Part. 6142, a favore della società **Attualmente il fabbricato ad uso ricettivo non è in uso ma dalle verifiche espletate presso l'agenzia delle entrate non risulta trascritta la disdetta del contratto.**

Quesito n. 8

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 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;

Gli immobili staggiti non sono soggetti ad oneri condominiali.



Quesito n. 9

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;

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

1) Trascrizione del 31.03.2016 ai nn. 6214/4645, derivante da pignoramento, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, censiti con i mappali **Foglio 66 Part. 897 Sub 1, Foglio 66 Part. 1039, 1040 e 1041** a favore di _____ con sede in Trieste, cod. fiscale _____ contro la società _____ cod. fiscale _____ San Giovanni Rotondo (FG).

2) Trascrizione del 21.07.2014 ai nn. 13751/10897, derivante da pignoramento esattoriale, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, censiti con i mappali **Foglio 66 Part. 897 Sub 1**, a favore di Equitalia sud spa, con sede in Foggia, cod. fiscale 11210661002, contro la società _____ cod. fiscale _____ in San Giovanni Rotondo (FG).

3) Trascrizione del 19.04.2013 ai nn. 8216/6142, derivante da scrittura privata, contratto di locazione eseguita il 18/04/2013 dal notaio dott.ssa Giuliani Rosa, n. Rep. 13997/7563, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, censiti con i mappali **Foglio 66 Part. 897 Sub 1**, a favore della società _____ con sede in San Giovanni Rotondo, cod. fiscale _____ contro la società _____ cod. fiscale _____ in San Giovanni Rotondo (FG).

Si precisa che nonostante detto contratto di locazione, il fabbricato ad uso ricettivo non è in uso.

4) Iscrizione del 31.01.2013 ai nn. 2592/186, derivante da ipoteca legale, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, censiti con i mappali **Foglio 66 Part. 897 Sub 1**, a favore di Equitalia sud spa, con sede in Foggia, cod. fiscale 11210661002, contro la società _____ cod. fiscale _____ San Giovanni Rotondo (FG).

5) Iscrizione del 21.09.2007 ai nn. 23212/4148, derivante da ipoteca legale, sugli immobili



di **piena ed esclusiva proprietà**, censiti con i mappali **Foglio 66 Part. 897 Sub 1, Foglio 66 Part. 1039, 1040 e 1041**, a favore di Equitalia sud spa, con sede in Foggia, cod. fiscale 01594070714, contro la società _____ cod. fiscale _____ in San Giovanni Rotondo (FG).

6) Iscrizione del 18.11.2006 ai nn. 26627/5073, derivante da ipoteca volontaria, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, censiti con i mappali **Foglio 66 Part. 897 Sub 1**, a favore di Banca Credito Cooperativo, con sede in San Giovanni Rotondo, cod. fiscale 00149260713, contro la società _____ cod. fiscale _____ in San Giovanni Rotondo (FG).

7) Trascrizione del 30.03.1999 ai nn. 6034/4477, derivante da domanda giudiziale, sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, censiti con i mappali **Foglio 66 Part. 389 Sub 1 e 2**, (oggi Foglio 66, Particella 897 sub 1) a favore del sig. _____, nato a Candela (FG) il 27/09/1947, cod. fiscale TRVBRN47P27B584C, contro la società _____ cod. fiscale _____ in San Giovanni Rotondo (FG).

8) Trascrizione del 23/12/1998 ai nn. 20661/15565, derivante da cessione a titolo gratuito di suolo edificatorio, dell'immobile di **piena ed esclusiva proprietà**, censito con i mappale **Foglio 66 Part. 899**, (frazionamento del Foglio 66, Particella 389), con atto del 10/12/1998, a rogito del dott. Notaio Vincenzo Meterangelis, a favore del Comune di San Giovanni Rotondo, cod. fisc. 83001510714, contro la _____ (allegato 13).
Si precisa che detta trascrizione non è presente nel certificato ipotecario ventennale, depositato nel fascicolo.

9) Trascrizione del 15.12.1998 ai nn. 19816/14910, derivante da scrittura privata "Atto unilaterale d'obbligo edilizio", sugli immobili di **piena ed esclusiva proprietà**, censiti con i mappali **Foglio 66 Part. 389 Sub 1 e 2**, (oggi Foglio 66, Particella 897 sub 1) a favore del Comune di San Giovanni Rotondo (FG), cod. fiscale 83001510714, contro la società _____ cod. fiscale _____ in San Giovanni Rotondo (FG).

Con detta trascrizione, la ditta Pulisan, si obbligava a non modificare per venticinque anni la destinazione d'uso del fabbricato da realizzare.



10) Trascrizione del 31.01.1996 ai nn. 1817/1499, derivante da Atto Giudiziario, verbale di pignoramento immobiliare, sugli immobili di piena ed esclusiva proprietà, censiti con i mappali Foglio 66 Part. 389 Sub 1 e 2, (oggi Foglio 66, Particella 897 sub 1) a favore della Banca Caripuglia, con sede in Bari (BA), contro la società _____ cod. fiscale _____ in San Giovanni Rotondo (FG).

Quesito n. 10

10) alla 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;

- 1 Il fabbricato ad uso ricettivo, precedentemente descritto, fu costruito con concessione in deroga n. 427 del 16/12/1998, variante n. 251 del 11/06/1999 rilasciati dal Comune di San Giovanni Rotondo alla società _____. Per lo stesso fabbricato in data 29/09/1999 veniva rilasciato il certificato di abitabilità/d'uso dal Comune di San Giovanni Rotondo (allegato 9). Successivamente, veniva realizzata, per ampliamento della hall esistente, una struttura esterna in muratura e legno lamellare come da pratica in sanatoria n. 44 del registro, del 17/03/2006 (allegato 9).
- 2 Per le particelle n.1039, n.1040 e n.1041, ricadenti in zone di espansione edilizia semintensiva C2, il Comune di San Giovanni Rotondo il 12/01/2022, rilasciava il CDU (allegato 8).

Quesito n. 11

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 staggiato, 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:
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 necessari 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. Per gli immobili a uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi; Per i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;*

Il certificato di prestazione energetica (APE), redatto in data 27/01/2022, colloca l'immobile in Classe energetica "C" (allegato 7).

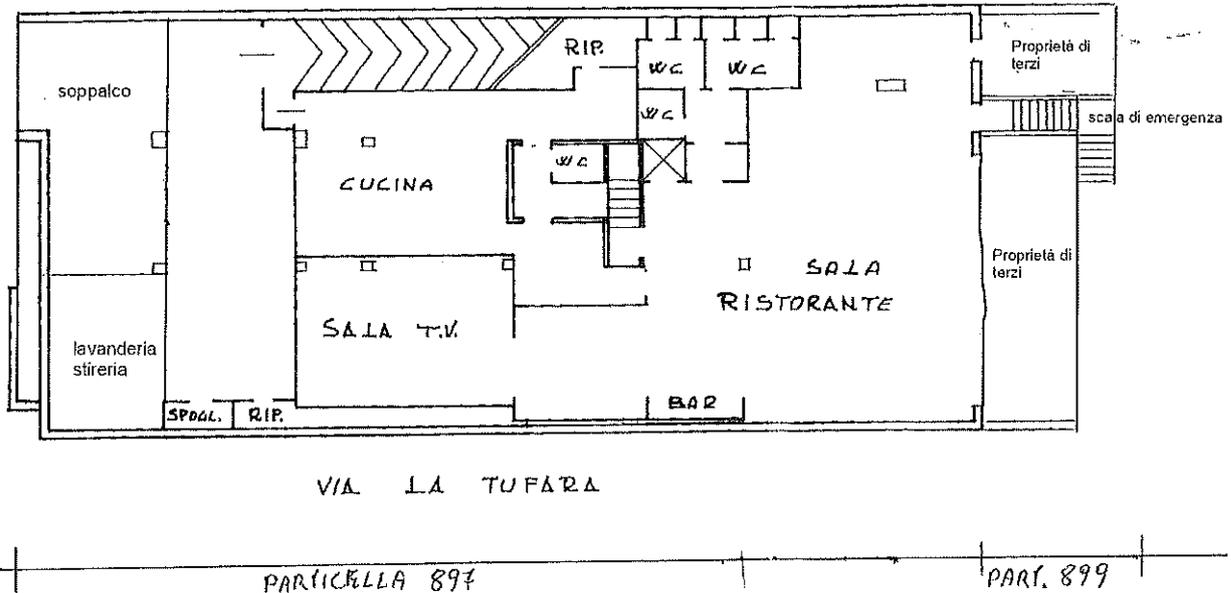
A) Durante il sopralluogo presso il fabbricato, confrontando lo stato dei luoghi con gli elaborati grafici di progetto (planimetrie catastali), sono state rilevate le seguenti variazioni distributive degli spazi interni:

- a) Il locale sotterraneo adibito a sala ristorante non corrisponde alle planimetrie catastali, la superficie totale è maggiore rispetto a quella dichiarata nella planimetria catastale. Inoltre detto ampliamento, ricavato sul suolo della particella 899 di proprietà del Comune di San Giovanni Rotondo, risulta privo di progetti, calcoli strutturali e autorizzazioni. Pertanto è



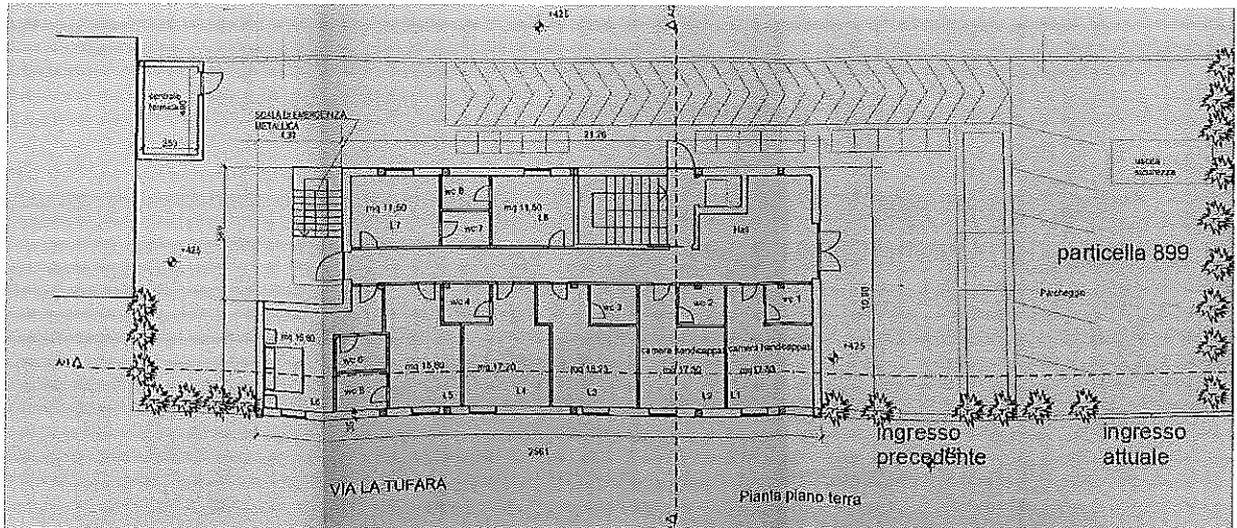
necessario il ripristino dei luoghi allo stato di progetto (costruzione di un muro perimetrale della misura di circa 14ml x 4 ml).

PIANO SEMINTERRATO (P.S.I.)
H= 4.00



- b Nel garage sotterraneo sono stati creati due locali adibiti a stireria/lavanderia e deposito biancheria, ed un soppalco in struttura metallica di circa mq. 30.
- c Al piano seminterrato sono presenti delle infiltrazioni provenienti dal sottosuolo che si manifestano nella cucina, nei bagni, nella lavanderia/stireria e nella zona relax. Al piano terra, nella hall, sono presenti delle infiltrazioni provenienti dal tetto costruito in struttura in legno lamellare.
- d Ad oggi l'unico accesso pedonale alla struttura ricettiva avviene attraverso un cancello posizionato nella particella 899 (area urbana di proprietà del Comune di San Giovanni Rotondo), in via Antonio Latufara (allegato 6, pag. 7). Originariamente, da progetto edilizio, l'ingresso pedonale alla struttura era posizionato all'interno della particella 897 (terreno di proprietà della struttura), in via Antonio Latufara (allegato 6 pag.15). Tale variazione risulta priva di progetti e autorizzazioni, per tale motivi è necessario il ripristino dei luoghi allo stato di progetto.





- e La scalinata di accesso al piano sotterraneo, realizzata con concessione edilizia in variante n. 251 del 11/06/1999 sulla particella 899, di proprietà del Comune), è difforme dal progetto depositato agli atti (pianta stato attuale allegato 6, pag. 7-8).
- f Nei locali del sottotetto, non abitabili ed accatastati ad uso deposito e lavanderia, sono state realizzate camere d'albergo complete di bagno. Poiché per il sottotetto risulta la condizione speciale di non abitabilità (concessione edilizia n. 251 del 11/06/1999), è necessario il ripristino dei luoghi allo stato di progetto.
- g Le porte per l'uscita d'emergenza, poste ai vari piani, sono state spostate senza autorizzazione, di circa 2 mt. verso l'interno.

B) Durante il sopralluogo presso le particelle 1040 e 1041, si rilevava che le stesse sono adibite a parcheggio auto recintato. Su dette particelle sono state realizzate una tettoia in struttura metallica per parcheggio auto ed una struttura in muratura adibita ad alloggio custode e deposito. Tali opere, prive di autorizzazione, sono sanabili, in base alla normativa vigente, presentando relativa pratica con variazione planimetrica catastale al Comune di San Giovanni Rotondo. Le spese per sanare l'abuso edilizio (spese amministrative e spese tecniche), in via preventiva, vengono stimate in euro 7.000,00.

La particella 1039 è adibita a sede stradale.

Quesito n. 12

12) alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art.1/quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati in tal caso inserendo nella



relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita;

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

ALLEGATI

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Rilievo fotografico fabbricato;
- 3) Rilievo fotografico terreni;
- 4) Visura storica; ispezione ipotecaria fabbricato part. 897;
- 5) Visure storiche; Ispezione ipotecaria terreni part.1039, 1040, 1041;
- 6) Planimetria catastale fabbricato; Planimetria stato attuale; Planimetrie di progetto;
- 7) Certificato energetico;
- 8) Certificato di destinazione urbanistico terreni;
- 9) Concessione edilizia fabbricato; Certificato d'uso/abitabilità fabbricato;
- 10) Certificato tributi comunali;
- 11) Atto di provenienza fabbricato;
- 12) Atti di provenienza terreni;
- 13) Atto di cessione part. 899;

CONCLUSIONI

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine dattiloscritte e n. 13 allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice esecutore per qualsiasi chiarimento.

Foggia, 24.02.2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Gerardo Torraco

