

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**G.E. Dottoressa Valentina Patti**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 466/2014**

**RELAZIONE PERITALE**

**Premessa**

Il Banco di Napoli S.p.A. (già SanPaolo Banco di Napoli S.p.A.) (creditore), in virtù di contratto di mutuo fondiario per Notaio Pasquale de Candia in Vieste del 18/11/2005 rep. N. 32006 racc. n. 14601, munito di formula esecutiva dal predetto Notaio il 02/12/2005, concedeva a [REDACTED] (esecutato), [REDACTED] a titolo di mutuo, ai sensi del D.L. 385/1993, la somma di € 300.000,00 (euro trecentomila/00).

In virtù di erogazione finale e quietanza di mutuo sempre per Notaio P. de Candia del 23/07/2008 rep. N. 39572 racc. n. 19657, munito di formula esecutiva dal predetto Notaio in data 02/12/2008, il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha rilasciato quietanza della somma mutuata di € 300.000,00. E' stato tra l'altro convenuto: *1) che la durata del mutuo è di 180 mesi, periodo di ammortamento, oltre al periodo di preammortamento intercorrente tra la data dell'atto di erogazione finale (23/07/2008) e l'ultimo giorno del mese solare in corso; 2) che la restituzione deve avvenire mediante il pagamento di 180 rate mensili posticipate, fisse e costanti, ad eccezione della prima che sarà maggiorata degli interessi di preammortamento, comprensive di quota capitale e di quota interessi, al tasso annuo del 6,5 % ammontanti ad € 2.613,32 ciascuna e decorrenti dal primo giorno del mese solare successivo a quello di stipulazione del predetto atto di erogazione.*

All'art. 4 del contratto di mutuo è previsto il tasso di mora. All'art. 13 delle condizioni generali, allegato "B" del contratto di mutuo, è prevista la clausola risolutiva espressa (art. 1456 C.C.), anche se si verifica il mancato pagamento, protrattosi per altri 180 giorni di una sola rata di mutuo, anche parziale, fermo quanto previsto dall'art. 40 c.2 T.U..

Il sig. [REDACTED] [REDACTED] (esecutato) si rendeva inadempiente nel pagamento di alcune rate, per cui risulta debitore nei confronti del Banco di Napoli S.p.A., alla data del 14/03/2014, di € 128.190,41, di cui € 25.383,04 per rate non pagate, € 102.083,43 per capitale residuo ed accessori ed € 723,94 per interessi di mora.

In virtù del contratto di mutuo è stata iscritta ipoteca all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Foggia in data 02/12/2005 n. 27351/5151 per € 600.000,00.

Pertanto il credito di cui sopra è privilegiato in via ipotecaria sugli immobili riportati nella richiamata nota di iscrizione ipotecaria.

In data 16/06/2014 è stato notificato al Sig. [REDACTED] [REDACTED] atto di precetto per € 128.190,41 alla data del 14/03/2014, oltre accessori come contrattualmente previsto ed ogni altra somma dovuta all'atto del pagamento, interessi di mora nei limiti del c.d. tasso soglia esclusa la capitalizzazione, nonché € 450,00 per competenze per l'atto di precetto, oltre IVA e CAP, con riserva di chiedere





compimento le operazioni. L'III.mo Giudice nella stessa udienza concedeva 45 giorni per la consegna dell'elaborato peritale ed invitava il sottoscritto c.t.u. a relazionare immediatamente al Magistrato il caso in cui il debitore esecutato non consentisse l'accesso agli immobili oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto, con lettera raccomandata (allegato n. 6) inviata il 05/07/2018 convocava l'esecutato sig. █████ █████ nel luogo in cui sono situati gli immobili oggetto di esecuzione al fine di prendere visione degli stessi. Anche in questa occasione (12 luglio 2018) il sottoscritto, nel luogo indicato, non ha trovato né il sig. █████ █████ né altro soggetto da questi delegato che consentisse l'accesso agli immobili di cui è causa (verbale allegato n. 7).

Dopo l'ulteriore tentativo di accesso agli immobili con esito negativo, con nota inviata all'III.mo Giudice in data 24/07/2018, il sottoscritto comunicava l'impossibilità di accedere agli immobili e contestualmente chiedeva la nomina di un custode giudiziario (allegato n. 8).

L'III.mo Giudice con decreto del 03/09/2018 nominava come custode del compendio pignorato l'I.V.G. ed assegnava allo stesso tutta una serie di disposizioni.

In data 01/10/2018, in compagnia del custode nominato dall'I.V.G., dott. Nicola Corizzo, effettuavo il predetto sopralluogo alla presenza dell'Avv. Vincenzo Totaro per la parte esecutata. In tale sede eseguivo un'ispezione dei beni e procedevo ad un dettagliato rilievo metrico e fotografico degli stessi (verbale allegato n. 9 e allegato fotografico).

Per dare risposta ai quesiti dell'III.mo Giudice ho ritenuto inoltre necessario acquisire documentazione tecnica ed amministrativa attinente la costruzione del complesso denominato "Centro Commerciale" all'interno del Piano Integrato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vieste. Con nota del 04/10/2018, inviata a mezzo p.e.c., chiedevo al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Vieste di poter visionare la pratica edilizia relativa alla costruzione del complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili oggetto di esecuzione.

In data 15/10/2018, previo appuntamento telefonico, mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico di Vieste dove l'addetto mi ha consentito di visionare la pratica edilizia e mi ha fornito copia dei documenti richiesti.

In data 24/10/2018 con nota inviata a mezzo p.e.c. all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vieste ho chiesto l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato al fine di verificare il regime patrimoniale dell'esecutato.

In data 25/10/2018 l'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Vieste, a mezzo p.e.c., mi trasmetteva l'estratto dell'atto di matrimonio del sig. █████ █████ da me richiesto.



## **Risposta ai quesiti**

### **Quesito n. 1 e risposta**

*“Proceda l’esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell’Esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.”*

Nella documentazione presente nel fascicolo telematico, ho rinvenuto i documenti di cui all’art. 567, comma 2, c.p.c., i quali risultano completi.

### **Quesito n. 1 – bis e risposta**

*“Proceda l’esperto 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”.*

### **Storia ipotecaria**

- Gli immobili oggetto di pignoramento, facenti parte dello stabile individuato come centro commerciale nel programma integrato del Comune di Vieste, alla località “Sant’Andrea”, censiti nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 12, p.III n. 3851 sub 5, 7 ed 8, sono pervenuti per l’intera proprietà al signor ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in regime di separazione dei beni, dalla società L’Arcangelo – Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede in Monte Sant’Angelo, con l’atto di compravendita a rogito Notaio Pasquale de Candia di Vieste del **07/07/2005** repertorio n. 30797, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia l’08/07/2005 ai nn. 15539 registro generale e 10655 registro particolare.
- **In data 06/11/2002**, con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, a rogito del Notaio Pasquale de Candia di Carpino, repertorio n. 22152, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia il 05/12/2002 ai nn. 26472 registro generale e 19512 registro particolare, la Società Cooperativa l’Arcangelo con sede in Monte Sant’Angelo acquistava dal Comune di Vieste, l’intera proprietà delle unità immobiliari site in Vieste alla località “Sant’Andrea”, distinte nel catasto terreni del medesimo Comune al foglio n. 12, particella 3739 (ex particella 3646) di are 3.24, particella n. 3674 (ex particella 3079) di are 8.12, particella 3742 (ex particella 3675) di are 0.48, particella 3745 (ex particella 3690) di are 0.18 e particella 3699 (ex particella 30) di are 0.16.



• [Redacted text block]

re, il signor



[Redacted text block]

■

[Redacted text block]

■

[Redacted text block]

■

[Redacted text block]

■

[Redacted text block]



[REDACTED]

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento di che trattasi, le unità immobiliari innanzi descritte sono state oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

- [REDACTED]
- [REDACTED] i 15. Ipoteca su: intera proprietà delle [REDACTED]



- del 05/03/2010 repertorio n. 42862 – registro generale n. 6983, registro particolare n. 1206 del 30/03/2010);
- ✓ Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare sita in Vieste alla Contrada Sant'Andrea s.n.c., distinta nel catasto fabbricati al foglio n. 12, particella n. 3851 sub 10, piano 1 interno 6 (scrittura privata per notar Antonella Di Ruberto di Foggia del 21/12/2010 repertorio n. 8853 – registro generale n. 723, registro particolare n. 31 del 12/01/2011);
  - ✓ Restrizione di beni relativa all'unità immobiliare sita in Vieste alla Contrada Sant'Andrea s.n.c., distinta nel catasto fabbricati al foglio n. 12, particella n. 3851 sub 9, piano 1 interno 5 (scrittura privata per notar Sergio Marcone di Mattinata del 03/05/2012 repertorio n. 5178 – registro generale n. 9756, registro particolare n. 1298 del 14/05/2012);
  - Iscrizione di ipoteca giudiziale di euro 75.000,00 a favore di Totaro Antonio nato a Desio l'01/09/1969, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nata a Monte Sant'Angelo il 21/06/1946 in parti uguali tra loro, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù di sentenza di condanna del Tribunale di Monza del 26/09/2013 repertorio n. 2182 (registro generale n. 23096 registro particolare n. 2333 del 15/11/2013). A garanzia della somma di euro 70.000,00 ipoteca su: intera proprietà delle unità immobiliari site in Vieste, distinte al Catasto Fabbricati al foglio n. 12 particella 212 sub 30 natura C3 alla via Edoardo Jenner n. 3 piano T, particella n. 3851 sub 5 natura A3 di 4 vani alla Località Sant'Andrea piano 1 interno 1, particella n. 3851 sub 7 natura A3 di 4 vani alla Località Sant'Andrea piano 1 interno 3, particella n. 3851 sub 8 natura A3 di 4 vani alla Località Sant'Andrea piano 1 interno 4.
  - Trascrizione verbale di pignoramento immobili (registro generale n. 16600 registro particolare n. 13151 del 11/09/2014) a favore Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli, contro [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Foggia del 28/07/2014 repertorio n. 6993. Il pignoramento riguarda l'intera proprietà delle unità immobiliari site in Vieste alla Contrada Sant'Andrea s.n.c., censite al Catasto Fabbricati: a) foglio n. 12, particella n. 3851 sub 5 natura A3 di 4 vani al piano 1 interno 1 lotto CC; b) foglio n. 12, particella n. 3851 sub 7 natura A3 di 4 vani al piano 1 interno 3 lotto CC; c) foglio n. 12, particella n. 3851 sub 8 natura A3 di 4 vani al piano 1 interno 4 lotto CC.

### **Quesito n. 1 – ter e risposta**

*“Proceda l'esperto 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.”*



I dati catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare non hanno subito alcuna variazione.

**Quesito n. 1 – quater e risposta**

*“Proceda l’esperto 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:”*

Ad oggi non esistono altre procedure esecutive gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

**Quesito n. 1 – quinquies e risposta**

*“Proceda l’esperto 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.”*

Il signor [REDACTED] [REDACTED] (esecutato) [REDACTED], dall’estratto dell’atto di Matrimonio (allegato n. 10) (Anno 1973 numero 80 Parte II Serie A Ufficio Stato Civile del Comune di Vieste) risulta coniugato dal 06/10/1973 con la signora [REDACTED] [REDACTED]. Nelle annotazioni dell’atto di matrimonio risulta che in data 27/11/1985 con atto n. 11534 del Notaio Dr. Giovanni Gentile di Peschici, del distretto notarile di Lucera, gli sposi sig. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e la signora [REDACTED] [REDACTED] hanno stipulato convenzione matrimoniale di separazione dei beni. Tale convenzione è stata annotata il 18/03/1986.

**Quesito n. 2 e risposta**

*“Proceda l’esperto 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 oggetto di pignoramento sono:

- a) Appartamento sito nel Comune di Vieste in via M. Petrone n. 18, facente parte del complesso denominato Centro Commerciale all’interno del Piano Integrato, censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 12, particella n. 3851, sub 5, cat. A/3, cons. 4 vani, superficie catastale 89 mq (escluse aree scoperte 81 mq). Detto appartamento, di tipo economico, si trova al primo piano (int. 4) del fabbricato e ad esso si può accedere sia mediante la scalinata presente nel portone comune sia mediante l’ascensore anch’esso presente nell’atrio del portone comune e che serve tutti i piani della palazzina. Percorrendo la scalinata e sbarcando sul pianerottolo, all’appartamento



in questione si accede dalla prima porta a sinistra. Esso confina con altre due unità immobiliari (int. 3 ed int. 5) ed affaccia a nord su cortile antistante il portone ed a est su altra proprietà.

- b) Appartamento sito nel Comune di Vieste in via M. Petrone n. 18, facente parte del complesso denominato Centro Commerciale all'interno del Piano Integrato, censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 12, particella n. 3851, sub 7, cat. A/3, cons. 4 vani, superficie catastale totale 104 mq (escluse aree scoperte 93 mq). Detto appartamento, di tipo economico, si trova al primo piano (int. 2) del fabbricato e ad esso si può accedere sia mediante la scalinata presente nel portone comune sia mediante l'ascensore anch'esso presente nell'atrio del portone comune e che serve tutti i piani della palazzina. Percorrendo la scalinata e sbarcando sul pianerottolo, all'appartamento in questione si accede dalla prima porta a sinistra che si incontra percorrendo il lungo corridoio a destra (adiacente il vano ascensore). Esso confina con altre due unità immobiliari (int. 1 ed int. 3), con il vano scala comune ed affaccia a sud-ovest su cortile interno.
- c) Appartamento sito nel Comune di Vieste in via M. Petrone n. 18, facente parte del complesso denominato Centro Commerciale all'interno del Piano Integrato, censito nel N.C.E.U. del medesimo Comune al foglio n. 12, particella n. 3851, sub 8, cat. A/3, cons. 4 vani, superficie catastale totale 96 mq (escluse aree scoperte 87 mq). Detto appartamento, di tipo economico, si trova al primo piano (int. 1) del fabbricato e ad esso si può accedere sia mediante la scalinata presente nel portone comune sia mediante l'ascensore anch'esso presente nell'atrio del portone comune e che serve tutti i piani della palazzina. Percorrendo la scalinata e sbarcando sul pianerottolo, all'appartamento in questione si accede dall'ultima porta in fondo, che si incontra percorrendo il lungo corridoio a destra. Esso confina con altre due unità immobiliari (int. 2 ed int. 6), con il vano scala comune ed affaccia a nord-ovest su strada pubblica (via M. Petrone) e sud-ovest su cortile interno di altra proprietà.

### **Quesito n. 2 – bis e risposta**

*“Proceda l'esperto 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 dei beni staggiti.”*

Il fabbricato del quale fanno parte i tre appartamenti oggetto di esecuzione immobiliare, individuato dalla particella n. 3851 del foglio n. 12 del Comune di Vieste è stato precisamente individuato nell'ortofoto con sovrapposta mappa catastale (allegato n. 11).



### **Quesito n. 3 e risposta**

*“Proceda l’esperto 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.”*

### **Premessa**

Tutti e tre gli appartamenti oggetto di esecuzione si trovano al 1° piano di una palazzina in cemento armato di quattro piani, di cui uno interrato e tre fuori terra. La palazzina, denominata “Centro Commerciale” all’interno del piano integrato del Comune di Vieste, ha destinazione commerciale al piano terra ed abitativa ai due piani superiori.

### **Appartamento int. 4 (Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 5 – 1° piano)**

Detto appartamento è composto da 3 vani ed accessori per una superficie netta calpestabile di 65,40 mq. In particolare esso comprende: a) un ampio tinello – soggiorno con ingresso (sup. netta 26,90 mq); b) una camera da letto (sup. netta 16,90 mq); c) una cameretta (sup. netta 12,20 mq); d) un bagno (sup. netta 5,10 mq); e) un piccolo disimpegno (sup. netta 2,10 mq); f) un piccolo ripostiglio (sup. netta 1,80 mq). Tutti i vani tranne il ripostiglio ed il disimpegno presentano idonee superfici di aero illuminazione. In particolare il tinello – soggiorno presenta una porta-finestra che consente l’accesso su un balcone (sup. 8,10 mq); dalla camera da letto mediante una porta-finestra si accede ad un balcone (sup. 19,10 mq); sia nella cameretta che nel bagno c’è una finestra per l’aero – illuminazione del vano. Tutti i locali hanno altezza netta interna di 2,70 m. Nel complesso l’appartamento presenta buone condizioni di conservazione. Le tompagnature esterne sono realizzate con blocchi termici del tipo “alveolater” dello spessore di 30 cm. Le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati dello spessore di 8 cm e di 15 cm (divisori tra diverse unità abitative e tra unità abitativa e vano scala). Gli intonaci esterni sono del tipo pronto a base di cemento a tre strati con l’ultimo strato tinteggiato di bianco. L’intonaco interno del tipo civile presenta l’ultimo strato levigato e tinteggiato di bianco. Sia i pavimenti (monocottura) che i rivestimenti del bagno e dell’angolo cottura sono realizzati con materiale ceramico di media qualità. Gli infissi interni sono di legno del tipo tamburato. Gli infissi esterni presentano la vetrina interna in legno e la persiana esterna in preverniciato di colore verde, con zanzariera. L’appartamento è servito di impianto idrico – fognario, termico (generatore: caldaia; terminali: radiatori a parete), elettrico, TV. Citofonico. Gli impianti per quanto è stato possibile ispezionare, risultano funzionanti e conformi alle rispettive normative vigenti in materia.



**Appartamento int. 2 (Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 7 – 1° piano)**

Detto appartamento è composto da 3 vani ed accessori per una superficie netta calpestabile di 81,50 mq. In particolare esso comprende: a) un ampio tinello – soggiorno (sup. netta 36,70 mq); b) una camera da letto (sup. netta 14,80 mq); c) una cameretta (sup. netta 10,90 mq); d) un bagno (sup. netta 7,20 mq); e) un corridoio/disimpegno (sup. netta 11,60 mq). Tutti i vani tranne il disimpegno presentano idonee superfici di aereo illuminazione. In particolare il tinello – soggiorno presenta due porte-finestra che consentono l'accesso su un'ampia veranda coperta (sup. 63,80 mq) ed una finestra; dalla camera da letto mediante una porta-finestra si accede alla stessa veranda di cui sopra; sia nella cameretta che nel bagno c'è una finestra per l'aereo – illuminazione del vano ed entrambe affacciano sulla veranda di cui si è detto in precedenza. Tutti i locali hanno altezza netta interna di 2,70 m. Nel complesso l'appartamento presenta buone condizioni di conservazione. Le rompagnature esterne sono realizzate con blocchi termici del tipo "alveolater" dello spessore di 30 cm- Le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati dello spessore di 8 cm e di 15 cm (divisori tra diverse unità abitative e tra unità abitativa e vano scala). Gli intonaci esterni sono del tipo pronto a base di cemento a tre strati con l'ultimo strato tinteggiato di bianco. L'intonaco interno del tipo civile presenta l'ultimo strato levigato e tinteggiato con colori chiari. Sia i pavimenti (monocottura) che i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono realizzati con materiale ceramico di media qualità. Gli infissi interni sono di legno del tipo tamburato. Gli infissi esterni presentano la vetrina interna in legno e la persiana esterna in preverniciato di colore verde, con zanzariera. L'appartamento è servito di impianto idrico – fognario, termico (generatore: caldaia; terminali: radiatori a parete), elettrico, TV. Citofonico. E' altresì presente nel vano tinello soggiorno una pompa di calore (caldo/freddo) utilizzata presumibilmente per la climatizzazione estiva dell'ambiente. Gli impianti per quanto è stato possibile ispezionare, risultano funzionanti e conformi alle rispettive normative vigenti in materia.

**Appartamento int. 1 (Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 8 – 1° piano)**

Detto appartamento è composto da 3 vani ed accessori per una superficie netta calpestabile di 72,10 mq. In particolare esso comprende: a) un ampio tinello – soggiorno (sup. netta 34,60 mq); b) una camera da letto (sup. netta 16,90 mq); c) una cameretta (sup. netta 12,10 mq); d) un bagno (sup. netta 4,40 mq); e) un disimpegno (sup. netta 4,10 mq). Tutti i vani tranne il disimpegno presentano idonee superfici di aereo illuminazione. In particolare il tinello – soggiorno presenta una porta-finestra che consente l'accesso su un balcone - veranda (sup. 20,50 mq) e una finestre che affacciano sullo stesso balcone; dalla camera da letto mediante una porta-finestra si accede ad un'ampia veranda coperta (sup. 33,00 mq); dalla cameretta mediante una porta-finestra si accede alla stessa veranda di cui innanzi; nel bagno è presente una finestra per l'aereo – illuminazione del vano. Tutti i locali hanno altezza netta interna di 2,70 m. Nel complesso l'appartamento presenta buone condizioni di conservazione. Le rompagnature esterne sono realizzate con blocchi termici del tipo "alveolater" dello spessore di 30 cm- Le tramezzature interne sono realizzate con laterizi forati dello spessore di 8 cm e di 15 cm (divisori tra diverse unità abitative e tra unità abitativa e vano scala). Gli intonaci esterni sono del tipo pronto a base di



cemento a tre strati con l'ultimo strato tinteggiato di bianco. L'intonaco interno del tipo civile presenta l'ultimo strato levigato e tinteggiato di bianco. Sia i pavimenti (monocottura) che i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura sono realizzati con materiale ceramico di media qualità. Gli infissi interni sono di legno del tipo tamburato. Gli infissi esterni presentano la vetrina interna in legno e la persiana esterna in preverniciato di colore verde, con zanzariera. L'appartamento è servito di impianto idrico – fognario, termico (generatore: caldaia; terminali: radiatori a parete), elettrico, TV. Citofonico. E' altresì presente nel vano tinello soggiorno una pompa di calore (caldo/freddo) utilizzata presumibilmente per la climatizzazione estiva dell'ambiente. Gli impianti per quanto è stato possibile ispezionare, risultano funzionanti e conformi alle rispettive normative vigenti in materia.

Alla presente relazione viene allegata ampia documentazione fotografica dei beni descritti (allegato fotografico) nonché le piante e visure catastali (all. 12, 13, 14, 15, 16, 17) e le piantine elaborate dal sottoscritto a seguito del sopralluogo (all. 18, 19 e 20).

#### **Quesito n. 4 e risposta**

*“Proceda l'esperto 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.”*

Per la stima dell'immobile oggetto di esecuzione ho ritenuto opportuno utilizzare il metodo comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, condizioni d'uso e manutenzione, stato di conservazione, tipologia costruttiva ed edilizia, ubicazione ed anno di costruzione. Tale metodo è sicuramente quello che tiene meglio conto delle oscillazioni delle valutazioni immobiliari che negli ultimi anni hanno avuto un andamento non costante con riduzioni in termini percentuali intorno al 30 – 40 % rispetto ai valori di 10 anni fa.

Per determinare il valore dell'immobile sono state contattate alcune agenzie immobiliari di Vieste, lo studio notarile del Dott. Di Taranto di Vieste. Sono stati altresì utilizzati i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Da informazioni assunte, per la zona di riferimento, per la tipologia e le caratteristiche di conservazione dell'immobile innanzi descritto, si ricava un valore unitario che oscilla dai 1500 ai 1800 €/mq.



Considerata le superfici commerciali degli appartamenti oggetto di esecuzione e le caratteristiche di finitura degli stessi nonché lo stato di conservazione ho stimato il seguente valore:

**1.650,00 €/mq** (euro milleseicentocinquanta al metro quadrato)

Nel calcolare la superficie commerciale vendibile (SCV) degli immobili oggetto di esecuzione sono state prese a riferimento:

- Le superfici coperte calpestabili (comprehensive di muri interni ed esterni dell'unità principale):
  - ✓ 100% superfici calpestabili;
  - ✓ 100% superfici pareti divisorie interne (non portanti);
  - ✓ 50% superfici pareti di confine con altre unità immobiliari e locali condominiali interni;
  - ✓ 100% delle pareti perimetrali (nel caso di murature portanti di confine o perimetrali vengono computate fino a 50 cm quelle perimetrali e fino a 25 cm i muri in comunione);
- Le superfici scoperte (superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi, patii e giardini):
  - ✓ 25% balconi e terrazze scoperte;
  - ✓ 35% balconi e terrazze coperte;
  - ✓ 35% patii e porticati;
  - ✓ 60% verande;
  - ✓ 15% giardini di appartamento;
  - ✓ 10% ville e giardini.

Con i parametri di calcolo delle superfici descritti sopra per i tre immobili oggetto di esecuzione si hanno le seguenti superfici commerciali vendibili:

- a) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 5  
Superficie commerciale vendibile = **83,20 mq**
- b) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 7  
Superficie commerciale vendibile = **116,80 mq**
- c) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 8  
Superficie commerciale vendibile = **103,90 mq**

Per cui il valore complessivo dei tre immobili oggetto di esecuzione viene così stimato:

- a) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 5  
(S.C.V.)  $83,20 \text{ mq} \times 1.650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 137.280,00$
- b) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 7  
(S.C.V.)  $116,80 \text{ mq} \times 1.650,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 192.720,00$



- c) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 8  
(S.C.V.) 103,90 mq x 1.650,00 €/mq = **€ 171.435,00**

Per ogni singolo appartamento oggetto di esecuzione ho poi verificato la necessità di praticare adeguamenti nella stima per assenza della garanzia per vizi del bene venduto ed in particolare per eventuali oneri di natura urbanistica, per lo stato d'uso e manutenzione, per lo stato di possesso, per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le spese condominiali insolute. Tale verifica ha comportato le seguenti riduzioni sul valore stimato per i singoli appartamenti:

<b>Appartamento – Foglio n. 12, p.lla n. 3851, sub 5</b>	
Oneri di natura urbanistica	€ 0,00
Stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
Stato di possesso	€ 0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Spese condominiali insolute (ultimi 24 mesi)	€ 442,08
<b>TOTALE</b>	<b>€ 442,08</b>

<b>Appartamento – Foglio n. 12, p.lla n. 3851, sub 7</b>	
Oneri di natura urbanistica	€ 3.000,00
Stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
Stato di possesso	€ 0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Spese condominiali insolute (ultimi 24 mesi)	€ 560,64
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.560,64</b>

<b>Appartamento – Foglio n. 12, p.lla n. 3851, sub 8</b>	
Oneri di natura urbanistica	€ 3.000,00
Stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
Stato di possesso	€ 0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
Spese condominiali insolute (ultimi 24 mesi)	€ 394,20
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3.394,20</b>

Per cui il valore complessivo dei tre immobili oggetto di esecuzione, a seguito degli adeguamenti sopra riportati, viene così stimato:

- a) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 5  
(S.C.V.) 83,20 mq x 1.650,00 €/mq = € 137.280,00- € 442,08 = **€ 136.837,92**



- b) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 7  
(S.C.V.) 116,80 mq x 1.650,00 €/mq = € 192.720,00 - € 3.560,64 = **€ 189.159,36**
- c) Appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 8  
(S.C.V.) 103,90 mq x 1.650,00 €/mq = € 171.435,00 - € 3.394,20 = **€ 168.040,80**

### **Quesito n. 5 e risposta**

*Proceda l'esperto 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."*

Nel caso in esame, i tre immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono di proprietà esclusiva del Sig. ██████████ (esecutato) e pertanto il quesito risulta non attinente il caso in esame.

### **Quesito n. 6 e risposta**

*Proceda l'esperto alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base."*

Considerata l'autonomia dei tre immobili oggetto di esecuzione si possono individuare tre lotti distinti da porre in vendita:

#### **Lotto A**

Appartamento sito a Vieste in via M. Petrone n. 18 (contrada Sant'Andrea) facente parte del complesso denominato "Centro Commerciale" all'interno del Piano Integrato del Comune di Vieste, piano primo int. 4, censito nel N.C.E.U. del Comune di Vieste al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 5, cat. A/3, classe 6, cons. 4 vani, superficie catastale totale 89 mq (totale escluse aree scoperte 81 mq), rendita catastale € 464,81, confinante con altre due unità immobiliari (int. 3 ed int. 5), ed affacciante a nord su cortile antistante il portone ed a est su altra proprietà.

Prezzo base di vendita: **€ 136.837,92 (euro centotrentaseimilaottocentotrentasette/92);**

#### **Lotto B**

Appartamento sito a Vieste in via M. Petrone n. 18 (contrada Sant'Andrea) facente parte del complesso denominato "Centro Commerciale" all'interno del Piano Integrato del Comune di Vieste, piano primo int. 2, censito nel N.C.E.U. del Comune di Vieste al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 7, cat. A/3, classe 6, cons. 4 vani, superficie catastale totale 104 mq (totale escluse aree scoperte 93 mq), rendita catastale € 464,81, confinante con altre due unità immobiliari (int. 1 ed int. 3), con il vano scala comune ed affacciante, a sud-ovest, su cortile interno.

Prezzo base di vendita: **€ 189.159,36 (euro centottantanovemilacentocinquantanove/36);**



## **Lotto C**

Appartamento sito a Vieste in via M. Petrone n. 18 (contrada Sant'Andrea) facente parte del complesso denominato centro commerciale all'interno del Piano Integrato del Comune di Vieste, piano primo int. 1, censito nel N.C.E.U. del Comune di Vieste al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 8, cat. A/3, classe 6, cons. 4 vani, superficie catastale totale 96 mq (totale escluse aree scoperte 87 mq), rendita catastale € 464,81, confinante con altre due unità immobiliari (int. 2 ed int. 6), con vano scala comune ed affacciante a nord-ovest su strada pubblica (via M. Petrone) e sud-ovest su cortile interno di altra proprietà.

Prezzo base di vendita: **€ 168.040,80 (euro centosessantottomilaquaranta/80)**

### **Quesito n. 7 e risposta**

*Proceda l'esperto 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, 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."*

L'appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 5 risulta nella disponibilità del signor ██████████ e non stabilmente utilizzato.

L'appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 7 è occupato dal signor ██████████ Giovanni (figlio dell'esecutato) nato a San Giovanni Rotondo il 03/01/1986 e residente in Vieste alla via M. Petrone n. 18 ma non esiste alcun contratto di locazione o comodato d'uso registrato.

L'appartamento censito in catasto al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 8 è occupato dalla famiglia ██████████ giusto contratto registrato il 29/03/2013 n. 1158 stipulato tra il signor ██████████ e la signora ██████████ (allegato n. 21). In realtà il menzionato contratto, oltre a non essere stato redatto secondo le norme per locazioni ad uso abitativo (ex legge n. 431/98), riporta i dati catastali dell'appartamento adiacente ed anch'esso oggetto di esecuzione (sub 7). A riprova dello stato di possesso dell'immobile il signor Palatella Gaetano nel corso del sopralluogo del 01/10/2018 ha esibito al custode giudiziario bolletta Enel relativa alla fornitura dell'immobile occupato ed al medesimo intestata.

### **Quesito n. 8 e risposta**

*Proceda l'esperto 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 (quale 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.”*

In data 07/11/2018, con lettera inviata a mezzo pec (allegato n. 22) all'Amministratore pro tempore del Condominio di via m. Petrone n. 18 (Avv. Gelindo Lops), il sottoscritto c.t.u. ha chiesto informazioni circa l'esistenza di eventuali oneri condominiali esistenti a carico del signor ██████ ed attinenti gli immobili interessati da questa procedura. In data 13/11/2018 l'Amministratore di Condominio, ha riscontrato la mia nota (allegato n. 23) evidenziando come ad oggi il signor ██████ risulta debitore nei confronti del Condominio della complessiva somma di euro 3.177,64 (quote condominiali maturate e non pagate) come di seguito ripartite:

- A) Appartamento 1° piano – censito al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 5, int. 4: **€ 826,29**
- B) Appartamento 1° piano – censito al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 7, int. 2: **€ 1.957,15**
- C) Appartamento 1° piano – censito al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 8, int.1: **€ 394,20**

Nella medesima nota l'Amministratore ha specificato inoltre che il Condominio non ha pendenze giudiziarie in corso e che con lettera raccomandata n. 15333879134-2 del 21/09/2018 il signor ██████ ██████ è stato messo in mora dal Condominio per le somme di cui sopra (allegato n 24). Sempre a seguito di mia richiesta l'Amministratore ha comunicato che, come da bilancio preventivo approvato all'unanimità dall'assemblea totalitaria tenutasi il 18/08/2018, la quota mensile per spese condominiali per singolo appartamento è:

- A) Appartamento 1° piano – censito al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 5, int. 4: **€/mese 18,42**
- B) Appartamento 1° piano – censito al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 7, int. 2: **€/mese 23,36**
- C) Appartamento 1° piano – censito al Foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 8, int.1: **€/mese 20,17**

Naturalmente degli importi sopra riportati risulteranno a carico dell'acquirente solo le spese relative all'anno di gestione condominiale in corso ed a quello precedente (art. 63 Disp. Att. C.c.).

### **Quesito n. 9 e risposta**

*“Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.”*

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile presente nel fascicolo, alla data delle visure, gravano sugli immobili di che trattasi le seguenti formalità non opponibili all'acquirente che saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- 1) Ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo fondiario trascritta in data 21/07/2007 al Reg. Gen. n. 18674 e Reg. particolare n. 3464, a favore del Monte dei Paschi di Siena Banca per l'Impresa S.p.A. per la somma di € 1.500.000,00 oltre interessi, contro la parte eseguita.
- 2) Ipoteca volontaria a garanzia per concessione di mutuo fondiario trascritta in data 21/07/2007 al reg. Gen. N. 18674 e Reg. particolare n. 3465, a favore della Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. per la somma di € 1.500.000,00 oltre interessi, contro la parte eseguita.



- 3) Pignoramento immobili trascritto in data 17/04/2012 al Reg. Gen. n. 8103 e Reg. particolare n. 6275, a favore della MPS Capital Service S.p.A. per la somma di € 633.236,78 oltre interessi e spese, contro la parte esecutata.

Come già detto nella risposta al quesito n. 7, i tre immobili sono di esclusiva proprietà del signor [REDACTED]. L'immobile (Foglio n. 12, p.la n. 3851 sub 5) è nella disponibilità dello stesso signor [REDACTED] e non è stabilmente utilizzato. L'immobile (Foglio n. 12, p.la n. 3851 sub 7) è occupato dal signor [REDACTED] il [REDACTED] e residente in Vieste alla via M. Petrone n. 18 ma non esiste alcun contratto di locazione o comodato d'uso registrato. L'immobile (Foglio n. 12, p.la n. 3851 sub 8) è occupato dalla famiglia [REDACTED] giusto contratto registrato il 29/03/2013 n. 1158 stipulato tra il signor [REDACTED] e la signora [REDACTED]. In realtà il menzionato contratto riporta i dati catastali dell'appartamento adiacente ed anch'esso oggetto di esecuzione (sub 7). In virtù di questo errore anche questo contratto potrebbe risultare non opponibile ad un eventuale acquirente. Si rimette comunque all'III.mo Giudice determinare in merito.

#### **Quesito n. 10 e risposta**

*“Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 della visione della documentazione esistente nella pratica edilizia relativa alla costruzione del complesso edilizio denominato “Centro Commerciale” all'interno del Piano Integrato del Comune di Vieste, complesso di cui fanno parte i tre immobili oggetto di esecuzione, si può affermare:

- Il fabbricato è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 15 del 28 aprile 2003 prot. n. 592 e successivi P.d.C. prot. n. 8353 del 16/08/2004, prot. n. 8001 del 17/06/2005 (allegati n. 25 e 26);
- Che i lavori hanno avuto inizio in data 22 ottobre 2003 e sono stati ultimati in data 12 dicembre 2006 (allegati n. 27 e 28);
- Che in data 01/02/2010 è stato rilasciato il certificato di abitabilità o agibilità relativa a n. 14 abitazioni (6 al piano 1°, 7 al piano 2° ed 1 al piano attico) e ad 1 garage del piano seminterrato (allegato n. 29).

Per quanto riguarda la conformità edilizia ed urbanistica dell'esistente con quanto progettato ed assentito nei titoli edilizi abilitativi si riscontra quanto segue:

- ✓ Per quanto attiene l'immobile censito al foglio n. 12, p.la n. 3851 sub 5 si può affermare che lo stesso risulta sostanzialmente conforme a quanto assentito tranne che per l'esistenza di un piccolo ripostiglio (variazione distributiva interna) comunque riportato nella piantina catastale in atti ed allegata al certificato di agibilità/abitabilità;



- ✓ Per quanto attiene l'immobile censito al foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 7 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito nel titolo edilizio abilitativo:
  - Modifiche della distribuzione interna dei vani rispetto a quanto autorizzato;
  - Apertura di una nuova finestra del bagno sulla veranda coperta di proprietà;
  - Esistenza, sulla veranda coperta di proprietà, di un ripostiglio realizzato con pareti in cartongesso;

Le modifiche della distribuzione interna dei vani sono state riportate nella pianta catastale, la nuova finestra del bagno è stata riportata in posizione diversa da quella esistente.

Il ripostiglio realizzato abusivamente risulta sanabile anche dal punto di vista paesaggistico in quanto la veranda su cui insiste è già stata computata nella volumetria del complesso edilizio e quindi non comporta aumento di volumetria e/o superficie utile (art. 167 D.Lgs n. 42/2004). Per quanto riguarda i costi della pratica edilizia e paesaggistica necessarie alla regolarizzazione delle descritte difformità nonché la pratica catastale per riportare in catasto la situazione esistente si stima un costo di circa € 3.000,00 (comprensiva di spese tecniche, oneri concessori, bolli ed imposte);

- ✓ Per quanto attiene l'immobile censito al foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 8 sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto assentito nel titolo edilizio abilitativo:
  - Apertura di una nuova finestra nel vano cucina che affaccia sulla veranda/balcone esposta a nord-ovest, su via M. Petrone;
  - Esistenza, sulla veranda coperta di proprietà (sud-ovest), di un ripostiglio realizzato con pareti in cartongesso;

La nuova finestra realizzata nel vano cucina e non assentita è stata regolarmente riportata nella piantina depositata in Catasto. Il ripostiglio realizzato abusivamente risulta sanabile anche dal punto di vista paesaggistico in quanto la veranda su cui insiste è già stata computata nella volumetria del complesso edilizio e quindi non comporta aumento di volumetria e/o superficie utile (art. 167 D.Lgs n. 42/2004). Per quanto riguarda i costi della pratica edilizia e paesaggistica necessarie alla regolarizzazione delle descritte difformità nonché la pratica catastale per riportare in catasto la situazione esistente si stima un costo di circa € 3.000,00 (comprensiva di spese tecniche, oneri concessori, bolli ed imposte);

### **Quesito n. 11 e risposta**

*Proceda l'esperto 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; 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 quantificarne 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 01/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito con il titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) *descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

*Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti tecnologici siano conformi alla normativa in materia di sicurezza e se nell'area siano presenti rifiuti speciali o tossici, determinando, nell'ipotesi affermativa, i presumibili costi di smaltimento, in base ai codici CER dei rifiuti qualora individuabili, nonché le iscrizioni e le abilitazioni di Legge che devono possedere le imprese che dovranno occuparsi della gestione degli stessi;*

*Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;.*

Gli immobili di che trattasi risultano sprovvisti di certificazione energetica e pertanto ho provveduto, a seguito del sopralluogo effettuato a redigere detta certificazione che viene allegata alla presente (allegati n. 30, 31 e 32).

- a) Gli immobili risultano regolarmente accatastrati;
- b) Tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti esistono delle piccole difformità relative agli immobili censiti nel N.C.E.U. al foglio n. 12, p.lla n. 3851 sub 7 e sub 8. Per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi relativa ai



predetti immobili è necessario aggiornare il Docfa presso l'Agenzia del Territorio ed il costo stimato per tale pratica è di € 350,00 per ciascun immobile.

Come già detto in risposta al quesito n. 10 esistono ulteriori costi per la regolarizzazione della pratica urbanistica/paesaggistica relativa agli stessi immobili;

- c) Gli immobili sono stati costruiti in virtù della Concessione Edilizia n. 15 del 28 aprile 2003 prot. n. 592 e successivi P.d.C. prot. n. 8353 del 16/08/2004, prot. n. 8001 del 17/06/2005. I lavori hanno avuto inizio in data 22 ottobre 2003 e sono stati ultimati in data 12 dicembre 2006.
- d) La costruzione del complesso edilizio è stata realizzata nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione. Per quanto riguarda le difformità tra quanto assentito con il titolo edilizio abilitativo e quanto realmente realizzato è stato ampiamente descritto nella risposta al quesito n. 10.
- e) La descrizione delle difformità, delle opere abusive e dei costi utili alla sanatoria sono riportati nella risposta al quesito n. 10.

#### **Quesito n. 12 e risposta**

*Proceda l'esperto 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 ad altro istituto autonomo prima che sia disposta la vendita.*

Il quesito non è attinente al caso in esame.

Ritenendo di aver dato esaurienti risposte ai quesiti, resto comunque a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Mattinata, li 26/11/2018

L'Esperto del Giudice  
Ing. Raffaele Prencipe

