

dott. ing. Amedeo Petronelli

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

n. 403/2022 R.G. Es.

JULIET S.P.A.

(in qualità di mandataria di SIENA NPL 2018 S.R.L.)

contro

XXXXXXXXXXXXXX

**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpec.eu

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpcc.eu

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

Relazione di C.T.U. nell'Espropriazione Immobiliare:

JULIET S.p.a., in qualità di mandataria di SIENA NPL 2018

S.r.l. c/ XXXXXXXXXXXXX (n. 403/2022 R.G.Es.)

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Foggia

Dott. Michele Palagano

PREMESSA

In data 16.11.2023, la S.V. nominava il sottoscritto, ing. Amedeo Petronelli, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe, rinviando all'udienza del 28.11.2023 il giuramento e la formulazione dei quesiti. Nell'udienza in questione, avendo già prestato telematicamente il giuramento di rito, venivano posti i quesiti, in base ai quali e sulla scorta degli atti di causa, si dava inizio alle indagini preliminari, intese alla ricognizione dei beni oggetto di stima, presso i competenti Uffici Pubblici.

RICOGNIZIONE PRELIMINARE

La procedura riguarda la piena proprietà di un'unità immobiliare in Vieste sita all'interno del Residence Rucci Cupari:

“Villino unifamiliare sviluppatosi sul solo piano terra, distinto con il numero interno trentasette (int. 37), composto da soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, veranda con annesso giardino di pertinenza, confinante con strada di lottizzazione, villetta numero 38, villetta numero 36, salvo altri e/o diversi confini. (Identificato in Catasto Fabbricati di detto Comune (Vieste) al Foglio 39, particella 977, categoria A/3, classe 6, vani 3,5, località Rucci Cupari, piano T, rendita catastale Euro 406,71”;

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpcc.eu

Il suddetto immobile risulta in proprietà del sig. XXXXXXXXXXXXX
(nato in Albania il 6.7.1976 - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) prop. $\frac{1}{1}$.

Il bene è così descritto nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 8.11.2022, rep. 4918, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 22.12.2022 ai n.ri 31627/24718, contro XXXXXXXXXXXXX (nato in Albania il 6.7.1976 - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) prop. $\frac{1}{1}$, a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma.

Effettuate le opportune ricerche presso l'Ufficio del Territorio, si notificava alle parti l'avviso di sopralluogo per le operazioni peritali, da svolgersi presso gli immobili oggetto della procedura.

Le operazioni di sopralluogo si sono svolte in data 24.2.2024, alle ore 10,00. Al sopralluogo erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al Custode Giudiziario Dott. Fabrizio Abate, il Sig. Nericcio Giovanni, attuale Amministratore Condominiale del Residence, che ha consentito l'accesso all'interno del complesso residenziale. Non si è potuto però ispezionare, se non dall'esterno, la villetta dell'esecutato, in quanto l'intervenuto Amministratore non era in possesso delle chiavi d'accesso, oltre alla circostanza che tutta l'area circostante l'immobile è completamente interdetta da vegetazione infestante, segno (quest'ultimo) che l'immobile non è mantenuto e/o abitato da tempo. Nessuno è comparso per la parte precedente.

LOTTO UNICO

Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** del seguente

immobile urbano **sito in Vieste (FG)**, riportato nel **Catasto fabbricati** del medesimo Comune al **foglio 39 p.lla 977, Villino unifamiliare in Località Rucci Cupari s.n.c.**, interno 37, Piano T, cat. A/3, cl. 6, consistenza vani 3,5, superficie catastale 64 mq (escluso aree scoperte 58 mq), R.C. 406,71;

Intestato: XXXXXXXXXXXXX (nato in Albania il 6.7.1976 - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) prop. $\frac{1}{1}$.

QUESITO N. 1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Agli atti è presente, la certificazione notarile del 27.12.2022 redatta dalla Dott.ssa Giulia Barabagallo, Notaio in Palermo, depositata dal legale di parte procedente. Per quanto possibile verificare, non risultano mancanze di rilievo.

QUESITO N. 1 bis

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 e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

L'immobile di cui alla presente procedura venne acquisito dall'esecutato per la piena proprietà, con atto notarile del 30.3.2007 rogato dal Notaio Adriana Schioppa in Roma, rep. 148449/9367, trascritto a Foggia il 6.4.2007 a n.ri 8801/6208, da Procaccini Roberto (nato a Roma il 9.8.1939).

Il Sig. Procaccini Roberto aveva a sua volta acquisito l'immobile con atto di compravendita rogato dal Notaio Claudio Cerini in Roma del 2.2.2000, rep. 179974/42902, trascritto a Foggia il 18.2.2000 ai n.ri 2875/2005, da Piscopiello Oreste (nato a Taranto il 15.2.1960).

QUESITO N. 1 ter

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 abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Il bene di cui alla presente procedura attualmente è distinto nel Catasto Fabbricati del **Comune di Vieste (FG) al foglio 39 p.lla 977, Località Rucci Cupari s.n.c.**, Interno 37, Piano T, cat. A/3, cl. 6, consistenza vani 3,5, superficie catastale 64 mq (escluso aree scoperte 58 mq), R.C. 406,71;

Intestato: XXXXXXXXXXXXX (nato in Albania il 6.7.1976 - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) prop. ¹/₁.

Il bene è così descritto nell'atto di pignoramento eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia in data 8.11.2022, rep. 4918, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 22.12.2022 ai n.ri 31627/24718, contro XXXXXXXXXXXXX (nato in Albania il 6.7.1976 - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) prop. ¹/₁, a favore di SIENA NPL 2018 S.r.l. con sede in Roma.

QUESITO N. 1 quater

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.

Da una verifica effettuata con l'ausilio della certificazione in atti è emerso che a carico del medesimo esecutato, oltre a quella in oggetto, non vi sono altre procedure attive di data anteriore alla presente.

Si rappresenta che su tali immobili, oltre alla trascrizione del pignoramento citato in premessa e legato alla presente esecuzione, eseguito a cura dell'Ufficiale Giudiziario di Foggia, si rileva:

- **Iscrizione n.ri 8802/1513 del 6.4.2007, per ipoteca volontaria** a garanzia della concessione di un mutuo, rogato dal Notaio Adriana Schioppa, del 30.3.2007, n. 148450/9368, contro XXXXXXXXXXXXX (nato in Albania il 6.7.1976 - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) prop. $\frac{1}{1}$, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena – Piazza Salimbeni, 3, durata 25 anni.

QUESITO N. 1 quinquies

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 sig. XXXXXXXXXXXXX è un cittadino albanese.

QUESITO N. 2

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.

Piena proprietà del seguente immobile urbano **sito in Vieste (FG)**, riportato in Catasto Fabbricati del medesimo Comune al **foglio 39 p.lla 977, Località Rucci Cupari s.n.c.**, interno 37, Piano T, cat. A/3, cl. 6, consistenza vani 3,5, superficie catastale 64 mq (escluso aree scoperte 58 mq), R.C. 406,71.

Intestato: XXXXXXXXXXXXX (nato in Albania il 6.7.1976 - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) prop. $\frac{1}{1}$.

Trattasi di un villino unifamiliare con relativa area pertinenziale, su un unico livello (piano terra), posto in una zona suburbana dell'abitato di Vieste, nella parte interna del promontorio del Gargano, denominata Località Rucci Cupari, a 8 km circa dal Lungomare Mattei di Vieste, all'interno di un complesso di villette private denominato appunto "Residence Rucci Cupari".

Si compone di soggiorno-cucina, due camere, bagno, portico esterno con annesso giardino di pertinenza.

Confina, anteriormente e posteriormente, con strade interne al residence, villette numero 36 e 38, salvo altri.

QUESITO N. 2 bis

Proceda l'esperto alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto del pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto e delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti lo-

cali, 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.

Alla presente relazione sono allegati gli stralci della sovrapposizione dell'ortofoto con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI.

QUESITO N. 3

Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante l'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.

*Il presente lotto è costituito dalla **piena proprietà** di un villino posto al piano terra di un complesso residenziale denominato "Residence Rucci Cupari", individuato dall'interno 37, della superficie catastale complessiva di 64 mq, compreso area pertinenziale.*

Si compone di soggiorno-cucina, due camere, bagno, portico esterno con annesso giardino di pertinenza.

Confina con strade interne al residence, villette numero 36 e 38, salvo altri.

La struttura portante è in muratura, con solai in latero cemento e tramezzature in laterizio. Nel complesso l'immobile si presenta in pessimo stato di manutenzione e risulta allacciato solo alla rete elettrica, l'approvvigionamento idrico è assicurato da un serbatoio, mentre quello fognante dalla vasca Imhoff del residence (in fase di ristrutturazione e regolarizzazione). Non vi è impianto di riscaldamento né di acqua sanitaria. Per cui non si è potuto redigere alcun A.P.E. .

QUESITO N. 4

Proceda l'esperto alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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.

QUESITO N. 4 bis

Proceda l'esperto alla specificazione in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato

2) del Manuale della Banca dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.

Ai fini della determinazione del valore complessivo del bene pignorato, il sottoscritto si è avvalso di un criterio di stima che partendo dalle quotazioni del mercato edilizio del Comune di Vieste, si è esteso ad informazioni, esperite presso agenzie informatiche del settore immobiliare e alla Banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il criterio di base è consistito nella ricerca di un valore "unitario" a metro quadrato di superficie, per poi estendere il tutto ad un valore globale che può intendersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Si è tenuto conto altresì della collocazione urbanistica, delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza dei cespiti, della qualità e condizioni delle finiture, dei vincoli o limitazioni in genere, che finiscono per dare un valore complessivo al cespite.

Nella tabella che segue si sono stimati detti immobili attraverso due diverse fonti:

- l'**O.M.I.** (Osservatorio del Mercato Immobiliare) le cui quotazioni sono edite periodicamente dall'Agenzia delle Entrate e individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona O.M.I.) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione. Quando per una stessa tipologia sono valorizzati più stati di conservazione è comunque specificato quello prevalente.

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni O.M.I. pur non potendosi intendere come sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di massima sul valore, rappresentano un punto di riferimento nel quale il professionista può muoversi (intervallo minimo/massimo) in base a valutazioni soggettive sullo stato di conservazione, delle finiture o altre situazioni particolari (irregolarità edilizie o fiscali da sanare), che forniscono un dato definitivo sul valore dell'immobile da stimare.

Si precisa, infine, che l'O.M.I. raccoglie anche i dati derivanti dagli accertamenti di valore sugli atti di compravendita e dalle relative risultanze delle Commissioni Tributarie;

- **Il valore dell'immobile derivante dal Borsino Immobiliare Italiano** che fornisce i dati puntuali, per zone e categorie, incrociando i dati della domanda e dell'offerta ed è forse lo strumento più immediato, in quanto recepisce in maniera continua e diretta le oscillazioni del mercato immobiliare.

Ne segue la presente tabella che fornisce in maniera sintetica i criteri adottati e le relative fonti, tramite le quali, mediando fra loro i diversi valori, dovuti a valutazioni soggettive sulla condizione e lo stato di tenimento degli immobili, si è ottenuto la valutazione definitiva del cespite.

In particolare, tenendo conto delle problematiche legate all'accessibilità del Residence Rucci Cupari (strada comunale in terra battuta), oltre che dei costi necessari ad una completa ristrutturazione dell'immobile, sia dal punto di vista edile, sia da quello impiantistico, al fine da restituire una completa abitabilità

all'immobile, i valori adottati sono essenzialmente prudenziali e al di sotto dei valori minimi delle tabelle consultate. Si è altresì tenuto conto della completa mancanza di reti idriche e fognanti urbane e dei conseguenti costi legati all'approvvigionamento e smaltimento idrico e fognante, anche in termini di sanificazione. La riduzione del valore di mercato praticata tiene conto anche dell'assenza di garanzia per potenziali vizi del bene circa gli oneri di regolarizzazione urbanistica, che dovessero risultare all'interno del cespite e del debito nei confronti del "Condominio Villaggio Rucci-Cupari Vieste", di cui si dirà avanti.

Per cui con una superficie lorda del villino di 58 mq, abbiamo:

Immobile	Superficie cat.	O.M.I.		Borsino Immobiliare		MEDIE	
	Mq.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.	€/mq.	Valore imm.
Appartamento	58,00	1.000,00	58.000,00	827,00	47.966,00	913,50	52.983,00

In occasione del sopralluogo si è conferito con l'Amministratore Condominiale pro-tempore del "Condominio Villaggio Rucci Cupari - Vieste", il quale ha consegnato un prospetto di riparto delle spese sin dal 2011/2012.

Da tale riparto emerge un **debito a carico dell'esecutato di circa € 7.500,00**, riferito alle sole annualità ancora attive e potenzialmente richiedibili all'acquirente.

Pertanto, decurtando tale somma dal valore del cespite, l'importo definitivo a base d'asta è di € 45.483,00.

QUESITO N. 5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, alla 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 maggiore 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.

Il presente bene non è indiviso e l'esecutato risulta proprietario dell'intero immobile.

QUESITO N. 6

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.

Piena proprietà di un villino unifamiliare per civile abitazione, catastalmente individuato al **foglio 39 p.lla 977, Località Rucci Cupari s.n.c.**, interno 37, Piano T, cat. A/3, cl. 6, consistenza vani 3,5, superficie catastale 64 mq (escluso aree scoperte 58 mq), R.C. 406,71.

Intestato: XXXXXXXXXXXXX (nato in Albania il 6.7.1976 - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) prop. ¹/₁.

Trattasi di un villino unifamiliare con relativa area pertinenziale, su un unico livello (piano terra), posto in una zona suburbana dell'abitato di Vieste, nella parte interna del promontorio del Gargano denominata Località Rucci Cupari, a circa 8 km circa dal Lungomare Mattei di Vieste, all'interno di un complesso di villette private denominato appunto "Residence Rucci Cupari".

Si compone di un soggiorno-cucina, due camere, bagno, portico esterno con annesso giardino di pertinenza.

Confina anteriormente e posteriormente con strade interne al re-

sidence, villette numero 36 e 38, salvo altri.

Il tutto per una superficie totale di 58 mq (64 mq, compreso aree scoperte).

Il prezzo totale a base d'asta è di € 45.483,00.

QUESITO N. 7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, 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 di una 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.

Attualmente, il bene è nella disponibilità della Sig. XXXXXXXXXXXXX.

QUESITO N. 8

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 sull'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, ecc.) 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.

Non risultano vincoli di natura storico-artistica.

QUESITO N. 9

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.

Come già riferito sopra nell'ambito del quesito sulla valutazione complessiva del cespite, durante il sopralluogo si è conferito con il Sig. Nericcio Giovanni, Amministratore Condominiale pro-tempore del "Condominio Villaggio Rucci Cupari – Vieste", il quale ha consegnato un prospetto di riparto delle spese sin dal 2011/2012.

Da tale riparto emerge un debito a carico dell'esecutato di circa € 7.500,00, riferito alle sole annualità ancora attive e potenzialmente richiedibili all'acquirente. Tale importo è già stato detratto dal valore definitivo da porre a base d'asta.

QUESITO N. 10

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 normativa vigente per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

QUESITO N. 11

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 staggitto, 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;

ad oggi l'immobile risulta accatastato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio del Territorio di Foggia, Catasto Fabbricati del Comune di Vieste al **foglio 39 p.lla 977, Località Rucci Cupari s.n.c.**, Interno 37, Piano T, cat. A/3, cl. 6, consistenza vani 3,5, superficie catastale 64 mq (escluso aree scoperte 58 mq), R.C. 406,71. Intestato: XXXXXXXXXXXXXXXXXX (nato in Albania il 6.7.1976 - c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) prop. $\frac{1}{1}$.

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 essi siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia, permesso di costruire od altro

titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

- d) verificare se essi 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;*

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, fu realizzato con:

- Concessione Edilizia n. 1 del 21.1.1980, rilasciata alla Soc. RESIDENCE GIESSE NUOVO GARGANO S.r.l., con sede in Roma, per la costruzione di un Residence in Località "Rucci Cupari", (lottizzazione stralcio - zona 1/C);
- Concessione Edilizia n. 6 del 3.2.1983, rilasciata alla Soc. RESIDENCE GIESSE NUOVO GARGANO S.r.l., con sede in

Roma, per la costruzione di un Residence in Località “Rucci Cupari”, (stralcio - zona 1/C);

- Voltura n. 12051 del 20.8.1986 delle suddette Concessioni Edilizie, dalla Soc. RESIDENCE GIESSE NUOVO GARGANO S.r.l., alla Soc. ROMANA APPALTI EDILI S.r.l. .

Non risulta essere stata richiesta, né rilasciata l’agibilità del fabbricato.

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;

non risulta che l’immobile sia stato realizzato in edilizia convenzionata.

QUESITO N. 12

L’esperto proceda alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all’art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, 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.

Le caratteristiche del cespite, non rendono applicabile la norma di cui all’art. 1 quater della legge 18 dicembre 2009, n. 199.

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia
Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160
e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpcc.eu

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto

Foggia, 05 marzo 2024

ing. Amedeo Petronelli

dott. ing. Amedeo Petronelli - Via Benedetto Biagi, 29 - 71121 Foggia

Tel. e fax: 0881631165 - cell. 3402413160

e mail a.petronelli@alice.it - posta certificata amedeo.petronelli@ingpcc.eu

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Estratto di mappa censuaria;
- 4) Estratto di mappa su ortofoto;
- 5) Visura storica catastale dell'immobile;
- 6) Planimetria catastale dell'immobile;
- 7) Concessioni Edilizie n. 1/1980, n. 6/1983 e elaborati grafici allegati – Voltura n. 12051/1986;
- 8) Quotazioni del Borsino immobiliare;
- 9) Quotazioni di mercato dell'O.M.I..