

0069

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

R.G. Es. 633/2010

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VALERIA LA BATTAGLIA

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE ESECUTATO:



RISPOSTA AL QUESITO 1)

Il secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile, così come modificato dal D.L. 35/2005 e dalla Legge 263/2005 con decorrenza dal 1 marzo 2006, prevede che "il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

Nella documentazione in atti è presente il certificato notarile, del Notaio Dott.ssa Alba Mazzeo, come sopra specificato.

RISPOSTA AL QUESITO 1)BIS

Sulla base della documentazione in atti risultano le seguenti vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al loro pignoramento, andando a ritroso nel tempo:

Appartamento per abitazione

- non risultano passaggi di proprietà nel ventennio precedente il pignoramento, essendo infatti unica vicenda traslativa l'atto di



1/2
acquisto del 28-6-1988, quindi antecedente il 12-10-1990, da parte de
[redacted] in comunione legale de
beni e quindi per i diritti di 1/2 ciascuno, contro la [redacted]
[redacted] impresa costruttrice del complesso condominiale di cui fa parte
l'immobile, presso il notaio Francesco Paolo Pepe, come dal titolo
della trascrizione (All. n°2);

Appezamento di terreno agricolo

1/2
➤ 20-9-2007: i [redacted] lo
acquistarono in regime di comunione legale dei beni dai Sigg.
[redacted]
[redacted] con rogito del notaio Bruno Di Carlo del 20-9-2007
registrato all'Ufficio del Registro di Foggia il 02-10-2007 al
n°4570/IT e trascritto alla conservatoria dei Registri Immobiliari il 03-
10-2007 al n°24136/15810;

➤ 14-9-2005: i [redacted]
[redacted] ricevevano i diritti per 1/2 dell'immobile in virtù
della successione legittima della [redacted]
moglie del [redacted] in regime di comunione legale
dei beni, deceduta il 14-9-2005, giusta denuncia di successione

presentata il 04-10-2006 al n°1151/2006 e trascritta a Foggia il 23-5-2007 al n°12877/8940;

Per completezza, anche se anteriore al ventennio antecedente il pignoramento, i [redacted] in comunione legale dei beni, acquisirono la proprietà giusta deliberazione Commissariale in data 27-9-1976 dall'Ente di Sviluppo di Puglia e Lucania, già Sezione speciale di Riforma Fondiaria, registrata a Bari il 19-10-1976 al n°51888 e trascritta a Foggia in pari data al n°12364/39994.

RISPOSTA AL QUESITO 2)

Ho proceduto alla loro identificazione per il tramite dell'analisi della documentazione in mio possesso e dalle rilevazioni esterne a me possibili in fase di sopralluogo, informato il Giudice, non essendomi stato concesso accedere agli immobili, come specificato nella risposta al quesito 3).

Perciò da questa analisi posso confermare che i dati catastali indicati nella procedura sono corretti ed attuali.

La trascrizione del pignoramento, però, riporta la quota di proprietà del Sig. [redacted] per entrambi i beni in 1/1 invece di 1/2, essendovi la comunione legale dei beni con la moglie, come specificato.



Per quanto appena premesso, ho potuto rilevare solo dall'esterno il fabbricato cui appartiene l'appartamento riuscendo pur tuttavia ad individuare i terreni in oggetto, come meglio in appresso.

Per quanto esposto, l'appartamento fa parte di un condominio ed è accatastato e classificato come abitazione di tipo economico in classe A/3, cui si accede da portone di ingresso al civico come individuato ed in procedura è indicato come domicilio e residenza del [REDACTED]

Esso confina con altri appartamenti di altra proprietà.

Si trova in una zona semiperiferica della città, in direzione Lucera alle spalle di Via Giotto.

La posizione viene riportata nello stralcio planimetrico catastale e la composizione nella planimetria catastale (All. n°3).

Riguardo i terreni, essi sono individuati dagli estratti di mappa e planimetrie territoriali, acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia, dallo stralcio planimetrico catastale e dai rilievi aerofotogrammetrici (All. n°4), si trovano a circa km. 12 da Foggia verso San Severo, in Località Masseria - Cantone, un pò prima e non distante dal Borgo Duanera La Rocca.



RISPOSTA AL QUESITO 3)

A tal fine ho effettuato il sopralluogo in data 27 agosto 2012 alle ore 09,30, comunicato alle parti per il tramite di raccomandata con ricevuta di ritorno (All. n°5).

Le parti informate sono state le seguenti:

1. [REDACTED] debitore esecutato;
2. [REDACTED] nelle persone dei procuratori [REDACTED]
[REDACTED] creditore precedente ed intervenuto.

Ho premura di precisare che, dopo una iniziale disponibilità da parte del Sig. [REDACTED] a concedermi l'accesso agli immobili (All. n°6) in data da concordare, non ho poi più ricevuto da lui notizie in merito, cosicchè ho proceduto a stabilire di ufficio la menzionata data per il sopralluogo.

Per completezza aggiungo che egli ha poi provveduto a chiamarmi al cellulare il giorno dopo il sopralluogo adducendo imprevisti a giustificazione dell'assenza ed impegnandosi ad inviarmi per il tramite di fax formale giustificazione con disponibilità e richiesta di ulteriore sopralluogo, comunicazione questa a me mai pervenuta sebbene anche sollecitata con chiamate ed SMS al [REDACTED].

Ebbene, tanto premesso, nel giorno del sopralluogo, avvenuto dinanzi al civico dell'appartamento come stabilito e comunicato, nessuna delle parti era



presente, pertanto ho potuto solo effettuare delle rilevazioni visive e fotografiche dall'esterno del portone dell'ingresso allo stabile dell'appartamento (All. n°7).

L'immobile fa parte di uno stabile ultimato il 24-02-1987 dalla [REDACTED] (All. n°13), di 7 piani fuori terra più attico, sottotetto e cantinato, con facciata in mattoni a faccia vista abbastanza integra e pulita, fatta eccezione per alcuni balconi parzialmente da ristrutturare.

Non avendo potuto accedervi, facendo riferimento esclusivo alla planimetria catastale l'immobile (All. n°3) è costituito da 4 vani più servizi, ripostiglio, disimpegno e 2 balconi, per un totale di 103 mq. lordi coperti interni e mq.10 di balcone.

Essendo l'appartamento destinato a domicilio e residenza del [REDACTED] insieme alla moglie, per quanto da atti, anche in assenza di sopralluogo visivo diretto interno è ragionevole pensare che abbia le strutture, gli impianti, gli arredi e le finiture idonee e decenti a tale destinazione.

L'alloggio confina con altri appartamenti di altra proprietà.

Dopo aver terminato in questo modo il sopralluogo per l'appartamento, mi sono recato presso la località Masseria Cantone, zona dove sono allocati i terreni.



È una località questa a circa 12 km da Foggia verso San Severo, raggiungibile imboccando la Via Sprecacenere, strada adiacente al cimitero di Foggia, proseguendo sempre dritto per circa km. 3 per poi, attraversando la tangenziale, percorrere la strada provinciale SP23 per circa km. 6 e svoltare a destra in una stradina sbrecciata che dopo circa km. 2 porta ai terreni in oggetto, situati alla destra della stessa (All. n°8).

Questi terreni confinano, come risultante da visione del titolo della trascrizione dell'acquisto di cui v'è nota (All. n°14), con altra proprietà dell'acquirente, strada comunale, proprietà [REDACTED]

[REDACTED] salvo altri.

Si tratta di terreni pianeggianti della superficie complessiva catastale di ha 7.12.50 situati in zona fertile, destinati, come da visura catastale (All. n°4), per piccola parte di are 35 e per una fascia di 2 file di alberi ad uliveto, e per la restante maggior parte di ha 6.77.50 invece a colture agricole come evidente dal buono stato di conduzione e cura in cui si presenta, ben arata e libera da colture arboree e da vigneto.

Dal certificato di destinazione urbanistica (All. 9) essi ricadono in zona E - area agricola.



RISPOSTA AL QUESITO 4)

Si è proceduto con le informazioni possibili ricavabili dal sopralluogo, ove possibile ed effettuato come descritto, e dall'analisi documentale, anche in sostituzione dello stesso a causa del mancato accesso, informato il Giudice.

Questo premesso, da analisi di mercato e consultando anche gli osservatori immobiliari risultano i seguenti valori:

- immobile fabbricato: il prezzo unitario della superficie coperta lorda è di €/mq.1.500 mentre quello dei balconi è di €/mq 500,00, per un valore totale di € $(1.500,00 \times 103 + 500,00 \times 10) = 154.500,00 + 5.000,00 = 159.500,00$.
- Immobile terreno: il prezzo del terreno, per la specificata superficie globale di ha. 7.12.50 e relative caratteristiche ed utilizzazioni è di € 150.000,00, comprensivi dei relativi titoli ordinari per l'accesso al regime di pagamento unico previsto dalla riforma agricola della PAC. Però, essendo stato dato in locazione fino al 30-9-2024, come meglio specificato alla risposta al quesito 6), bisogna considerare il conseguente relativo abbattimento del valore per locazione per la anticipazione del capitale.

A tale scopo può essere utilizzata la formula di matematica finanziaria:

$$V = C/(1+i)^n \text{ dove:}$$

V = capitale/valore iniziale cioè attuale, da determinare

C = capitale/valore finale, cioè a fine locazione, conosciuto

n = numero anni di anticipazione: 12

i = tasso di interesse a 12 anni, riferimento a BTP : 4,5%

Quindi, avendo determinato C = € 150.000,00, valore globale dell'immobile in situazione non locata oppure a fine locazione, si individua V = 88.499,00 in cifra tonda, che rappresenta giustappunto il valore attuale dell'immobile in situazione locata, come lo è di fatto ad oggi.

Perciò, il valore globale degli immobili è di € 159.500,00 + 88.499,00 = € 247.999,00.

A carico del terreno al foglio 26 p.lla 55 v'è la costituzione di diritti reali da parte della [redacted] per la realizzazione di centrale eolica, come specificato nella sezione "D" della nota di trascrizione all'allegato n°12.

È necessario specificare che ad oggi nessun lavoro od opera in tale sezione contemplata è stata realizzata sul terreno menzionato e che, comunque, tale condizione contrattuale non porta a deprezzamento del terreno in quanto piuttosto apporta benefici economici come concordati.



RISPOSTA AL QUESITO 5)

Si rimanda a quanto già esposto nelle risposte ai quesiti ai punti 2), 3) e 4)

RISPOSTA AL QUESITO 6)

Da certificazione rilasciata dall'Ufficio del Registro di Foggia (All. n°10) risulta il contratto di comodato n.2739 del 14/4/2012²⁰¹⁰ in cui i [REDACTED] concedono in fitto alla [REDACTED] la conduzione del fondo rustico comprendente i terreni in oggetto ed avente la durata di anni 15 a partire dal 01-10-2009 al 30-9-2024.

Riguardo l'appartamento, invece, per quanto da atti ed essendo stata inoltre ivi ritirata la mia comunicazione, si può affermare che esso costituisce domicilio e residenza dell'esecutato, essendo perciò nella sua disponibilità..

RISPOSTA AL QUESITO 7)

Come specificato, l'appartamento fa parte di un condominio, ma, per quanto già argomentato, non è stato possibile accertare eventuali oneri condominiali gravanti sull'immobile che resteranno a carico dell'acquirente.

Dagli atti in possesso non risultano a carico dell'acquirente vincoli od oneri storico-artistici o di natura edificatoria che non sia già quella normalmente

4) prevista dal P.R.G e dal regolamento urbanistico per la zona cui appartiene l'immobile (All. n°11 e 13).

Invece dalla certificazione della Conservatoria dei RR.II di cui in allegato n°12 risulta che in data 10-10-2007, con atto del Notaio Alba Mazzeo del 03-10-2007, è stato trascritto il preliminare di costituzione di diritti reali a carico del terreno al Foglio 26 p.lla 55 riguardante la costituzione della servitù per la realizzazione di una centrale eolica da parte della [REDACTED]

Tale vincolo rimarrà a carico dell'acquirente.

RISPOSTA AL QUESITO 8)

Dagli atti in possesso ho accertato quanto segue:

1. 12-4-2003: iscrizione a Foggia di ipoteca volontaria ai numeri RG/8794 e RP/1257, gravante sull'appartamento ed a favore della [REDACTED] per la somma complessiva di € 200.00,00 di cui capitale € 100.000,00, contro [REDACTED] per i diritti di ½ ciascuno.
2. 27-3-2009: iscrizione a Foggia di ipoteca volontaria ai numeri RG/8018 e RP/1313, gravante sull'appartamento ed a favore del [REDACTED] per la somma complessiva di € [REDACTED]



1.200.00,00 di cui capitale € 600.000,00, contro

per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

3. 27-3-2009: iscrizione a Foggia di ipoteca volontaria ai numeri RG/8021 e RP/1314, gravante sull'appartamento ed a favore del

per la somma complessiva di €

720.000,00 di cui capitale € 360.000,00, contro i

per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

4. 10-12-2010: trascrizione pignoramento per gli immobili appartamento e terreni della procedura, ai numeri RG/26548 e RP/17754, a favore di

e contro

RISPOSTA AL QUESITO 9)

Dalla documentazione tecnica allegata (All. n°13), ho potuto verificare la presenza di formale concessione edilizia (attuale permesso a costruire) n° 86 rilasciata dal Comune di Foggia il 28-9-1984 attestante la regolarità edilizia ed urbanistica, secondo le leggi allora vigenti, della costruzione del complesso immobiliare di cui l'appartamento fa parte.

La presenza del certificato di fine lavori rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Municipio di Foggia attesta che i lavori sono stati effettuati secondo relativa progettazione.

Mancano, però, il certificato di collaudo e di agibilità necessari a definire, come ultimo atto dell'iter amministrativo edilizio, la completa conformità alle norme tecniche relative vigenti.

La presenza della planimetria e della visura catastali dell'immobile (All. n°3) sono la conferma che regolare procedura di accatastamento è stata eseguita.

Riguardo la destinazione urbanistica dei terreni, essa è attestata dal relativo certificato allegato (All. n°9).

RISPOSTA AL QUESITO 10)

Non essendomi stata consegnata dall'esecutato alcuna certificazione tecnica, benché richiesta, e non essendomi stato consentito l'accesso all'immobile fabbricato non è stato possibile né verificare l'esistenza della certificazione energetica né provvedere a predisporla.

RISPOSTA AL QUESITO 11)

Non essendoci insolvenza di mutuo nei confronti di banche o di altri istituti di credito, non sussistono le condizioni di cui all'art.1-quater della Legge del 18 dicembre 2008 n°199.



indagini documentali:

Ho verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi presso:

1. l' Agenzia del Territorio di Foggia per:
 - visure, planimetria e stralci planimetrici;

2. l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia per:
 - concessione edilizia, documentazione tecnica ivi presente, estratti di mappa e planimetrie territoriali;

3. l'Ufficio del Registro di Foggia per:
 - certificazione dell' esistenza di contratti registrati di locazione;

4. la Conservatoria dei RR.II. di Foggia per:
 - visure, note, consultazioni di trascrizioni ed iscrizioni, ispezioni ipotecarie;

Tanto in evasione al mandato ricevuto.

Foggia, addì 08-10-2012

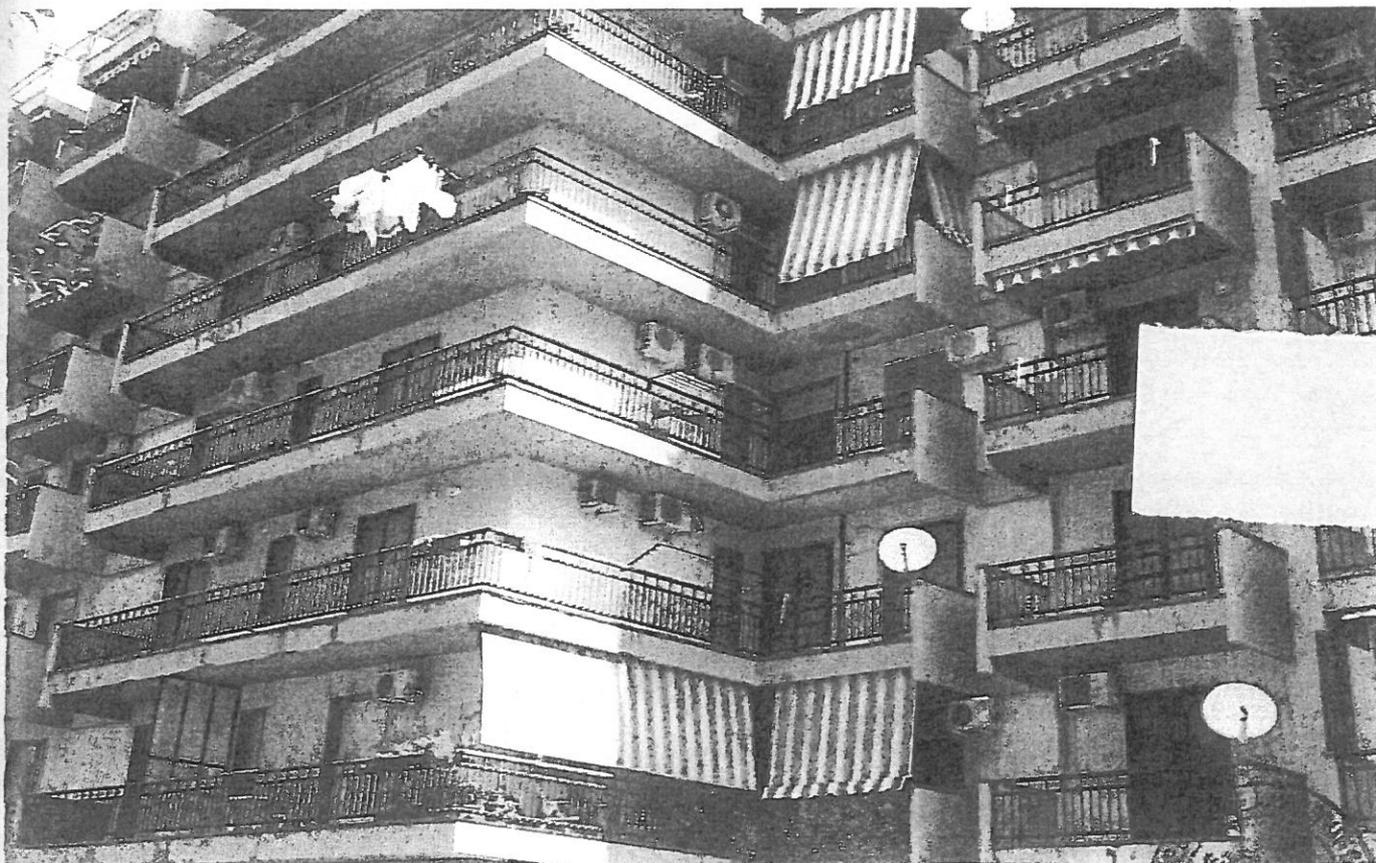
II C.T.U.
Ing. Angelo Carrozza



Ingresso stabile di Via Evemero n°14



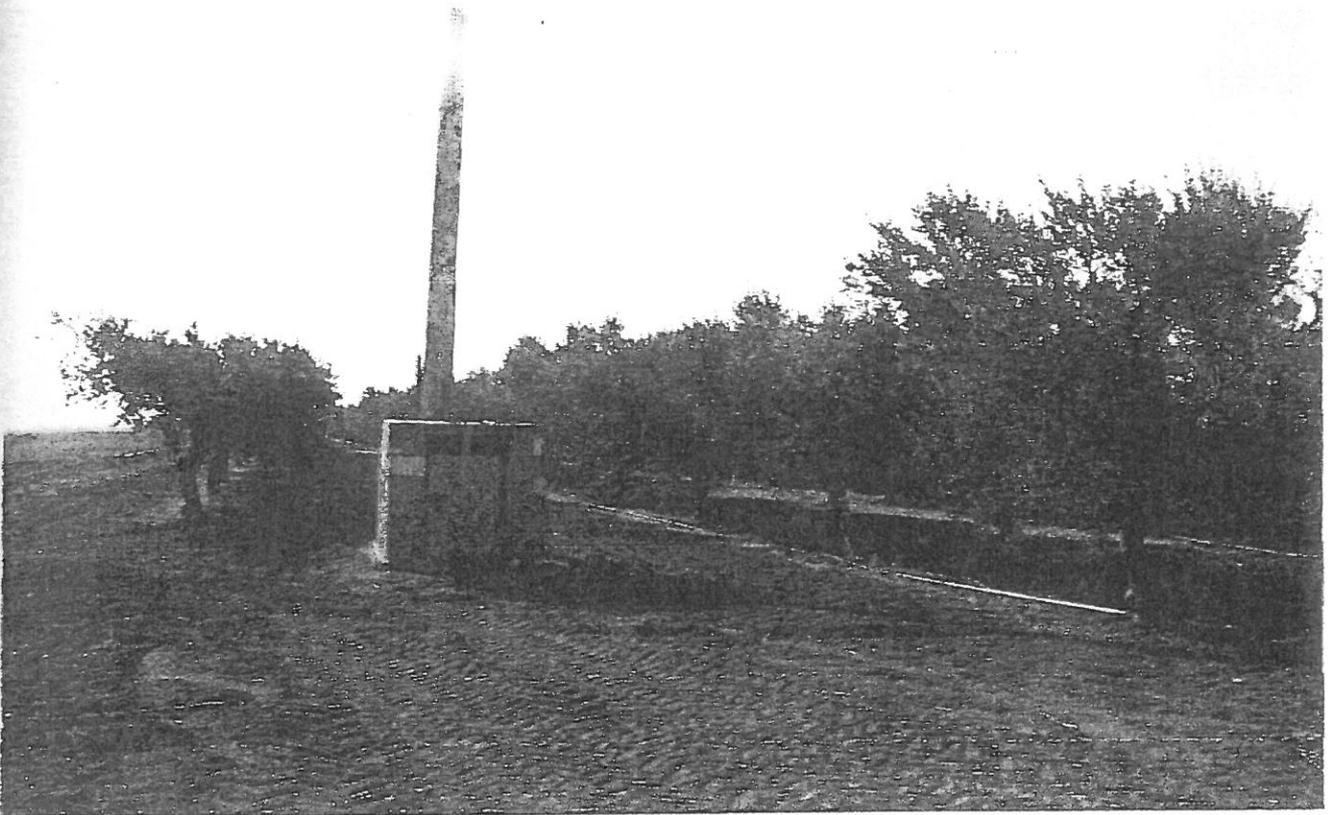
Facciata stabile



Prospetto facciata a destra e sinistra del portone di ingresso di via Evemero n°42



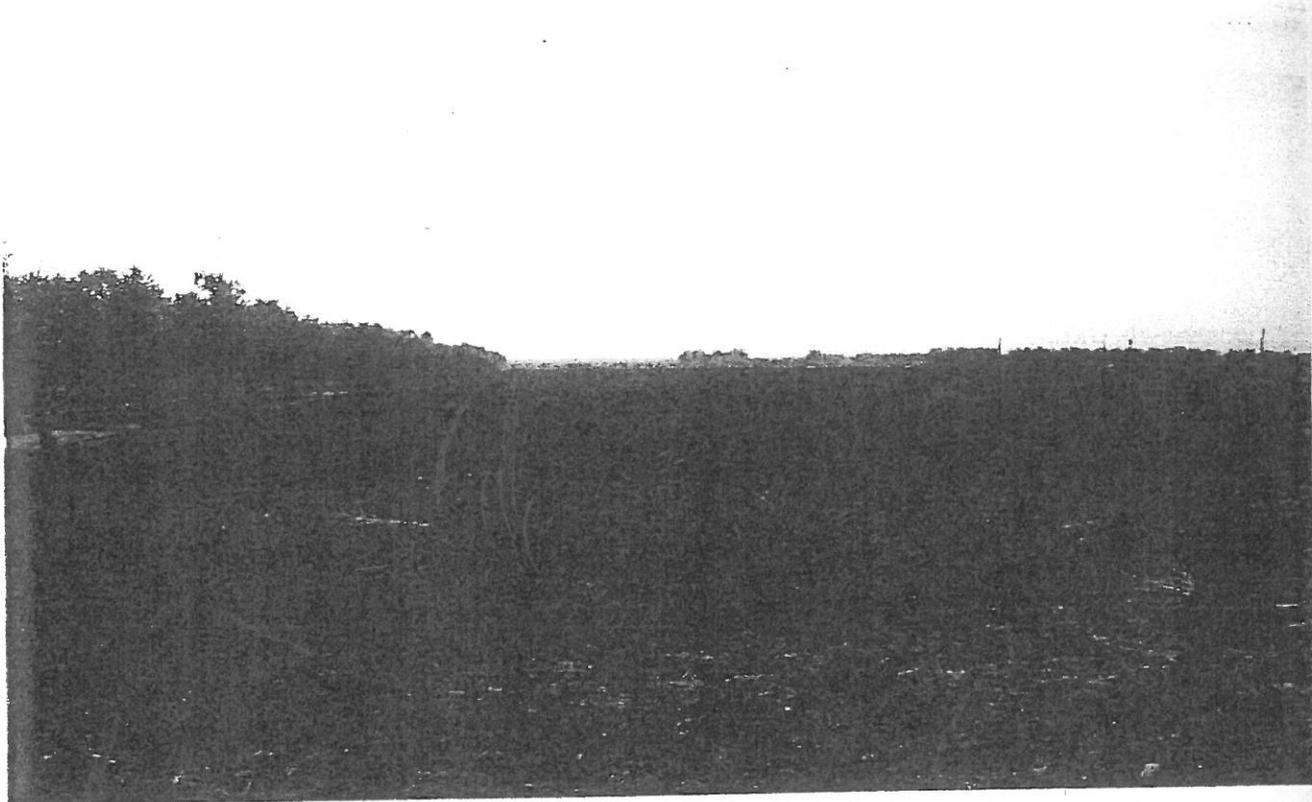
Parte del terreno destinato ad uliveto di n°2 file



Restante terreno adiacente agli alberi di ulivo



Terreno destinato a colture agricole con adiacente uliveto



Vista ampia del terreno, con strada comunale confinante

