

TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. Es. 59/2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA Valentina PATTI

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

- Creditore procedente:

[REDACTED]

- CONTROPARTE (Debitori):

[REDACTED]

[REDACTED]

ESPERTO INCARICATO: **Dott. Nicola NOVELLI**
Via Pino RUCHER n. 5 - C.A.P. 71043 - Manfredonia (FG)
Tel./fax: 0884/661447- Cell. 349/1881860 nicola.novelli@pec.it



SOMMARIO

Prospetti riepilogativi dei Lotti	3
Premessa e Quesiti.....	5
Accertamenti.....	7
Risposte ai quesiti.....	8
Parcella	24



PROSPETTO RIEPILOGATIVO **1**

TRIBUNALE DI FOGGIA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G. Esecuzione n. **59/2020**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Valentina PATTI

Creditore Procedente:

Debitore:

LOTTO n. 1 A/BCOMUNE: **FOGGIA**PROVINCIA: **FG**TIPOLOGIA: **Residenziale** DESTINAZIONE: **Abitazione di tipo popolare****DATI CATASTALI**

LOTTO	Foglio	Particella	Subalterni	Categoria	Consistenza
1/A	126	18	5	A/3	6,5 vani
1/B	126	18	12	C/6	22 m²

INDIRIZZO: **Viale EUROPA n. 35**

INTESTATARI:

-
-**TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE**

- *Atto di compravendita redatto dal Notaio Aurelio TROMBETTA di Foggia in data 15.12.1977 Rep. n. 29201 raccolta n. 5327 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia in data 30.12.1977 al nn. 19369/58581;*

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: **occupato dall'esecutato**REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA: **CONFORME**POSSESSO DELL'ABITABILITÀ - AGIBILITÀ: **C'È IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**CONFORMITÀ CATASTALE: **NON CONFORME**Valore di stima del LOTTO 1/A € **128.688,00**Valore di stima del LOTTO 1/B € **25.360,00**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO **2**

TRIBUNALE DI FOGGIA – Sezione Esecuzioni Immobiliari

R.G. Esecuzione n. **59/2020**

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Valentina PATTI

Creditore Procedente:

Debitore:

LOTTO n. 2COMUNE: **FOGGIA**PROVINCIA: **FG**TIPOLOGIA: **Residenziale** DESTINAZIONE: **Abitazione di tipo popolare****DATI CATASTALI**

LOTTO	Foglio	Particella	Subalterni	Categoria	Consistenza
2	164	332	2	A/4	3 vani

INDIRIZZO: **Viale EUROPA n. 35**

INTESTATARI:

TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE

Atto di donazione per notaio Nicola SPECCHIO di Cerignola dell'8 marzo 2005, REP. 139594, TRASCRITTO A Foggia il 10.03.2005, nn. 5933/4253 (donazione) e 5934/4254 (usufrutto).

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE: **occupato dai genitori dell'esecutato**REGOLARITÀ EDILIZIO URBANISTICA: **NON CONFORME**POSSESSO DELL'ABITABILITÀ - AGIBILITÀ: **PRIVO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**CONFORMITÀ CATASTALE: **NON CONFORME****LOTTO NON COMMERCIBILE**Valore di stima dell'immobile € **44.080,00**

PREMESSA E QUESITI

La presente relazione tecnica di stima è riferita agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare iscritta nel R.G. Es. n. 59/2020, alla quale è stata riunita la procedura n. 107/2022 R.G., entrambe promosse dall' [REDACTED]

Nell'ambito della procedura esecutiva su indicata avviata con l'atto di pignoramento n. 4991 del 16.03.2022 del Tribunale di Foggia, trascritto presso il servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Foggia il giorno 07.02.2020 al n. 2711 R.G. e 2065 R.P., avente ad oggetto gli immobili del [REDACTED] siti nel comune di Foggia (FG), in Viale EUROPA n. 35, individuati catastalmente al Foglio 126, P.lla 18, sub. 5 e 12, e l'immobile del [REDACTED] sito in CERIGNOLA (FG) al Foglio 164, P.lla 332, sub. 2, il Giudice Dott.ssa **Valentina PATTI**, con provvedimento in data 10/10/2022, ha incaricato il sottoscritto Dott. **Nicola NOVELLI**, libero professionista, iscritto all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia al n. 1006 della sez. B/a, con studio tecnico in Manfredonia via Antonio Gramsci 21, in qualità di esperto, di svolgere le indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, Disp. Att. C.p.c., convocandolo dinanzi a sé per l'udienza del 01.03.2023.

In tale occasione, il Giudice dell'Esecuzione ha dato i seguenti quesiti ed ha assegnato il termine sino al 03.06.2020 per il deposito telematico dell'elaborato peritale contenente le risposte:

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

1. *al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*
 1. ***bis** - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*
 1. ***ter** - alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;*
 1. ***quater** - alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E., in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali;*
 1. ***quinquies** - alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;*
2. *all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia,*



ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;

- 2. bis** - *alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla 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;*
- 3.** *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;*
- 4.** *alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;*
- 4. bis** - *alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.*
- 5.** *alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.*
- 6.** *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.*
- 7.** *alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;*
- 8.** *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che 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;*



9. *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
10. *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento 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;*
11. *alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore (le cui competenze saranno liquidate dal G.E. ai sensi dell'art. 56 D.P.R.115/2002) della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio staggito, provvedendo, qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessario;*

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati provvedendo, solo ove sia indispensabile e sempre previa apposita autorizzazione scritta del G.E., alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- b) *verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*
- c) *accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- d) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*
- e) *descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;*
- f) *per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.*

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e



prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali.

12. *alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-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;"*

ACCERTAMENTI

Nel presente capitolo sono elencate tutte le attività svolte dal sottoscritto presso gli enti competenti per accertare ed esaminare la documentazione esistente agli atti al fine di evadere le richieste formulate nei singoli quesiti posti dal Giudice dell'esecuzione con il verbale in data 1.12.2022:

Ufficio Provinciale di Foggia "Territorio Servizi Catastali"

12.12.2022 - stralcio PLN protocollo n. T627041 F. 164 P.lla 332 sub. 2;

12.12.2022 - stralcio PLN protocollo nr. T622583 F. 126 P.lla 18 sub.5;

14.06.2018 - stralcio PLN protocollo nr. T622584 F. 126 P.lla 18 sub.12;

Cancelleria Esecuzioni immobiliari TRIBUNALE DI FOGGIA

01.12.2022 – Accertamento dell'esistenza di ulteriori procedure esecutive pendenti aventi ad oggetto l'immobile pignorato.

Comune di FOGGIA (FG) Ufficio Urbanistica ed Edilizia

13.12.2022 - Richiesta di accesso agli atti amministrativi (invio mediante p.e.c. all'indirizzo: sue@cert.comune.foggia.it);

13.12.2020 - Richiesta di Certificato di residenza (invio mediante p.e.c. all'indirizzo: anagrafe@cert.comune.foggia.it);

OPERAZIONI PERITALI

L'accesso alle unità immobiliari è avvenuto in data **13.02.2023**; durante le operazioni peritali, finalizzate ad accertare l'esatta ubicazione, le consistenze e le caratteristiche delle relative dotazioni degli immobili pignorati, sono intervenuti i sig.r [REDACTED]

RISPOSTE AI QUESITI

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

1. ***al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;***

La documentazione fornita dal creditore precedente soddisfa i criteri dell'art. 567 comma 2, c.p.c..



- 1. bis - alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;**

LOTTO N. 1/A e B - I beni identificati catastalmente al **Foglio 126, P.IIa 18, sub. 5 e 12**, siti in Foggia (FG) in viale Europa n. 35, attualmente risultano trovarsi in comunione legale tra loro, dei

Le due unità immobiliari sono pervenute ai coniugi per acquisto fattone in regime di comunione dei beni,

di Foggia del 15.12.1977 rep. 29201/5327, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliare di Foggia il 30.12.1977 ai n.n. 19369/58581.

LOTTO N. 2 - L'unità immobiliare distinta al **Foglio 164, P.IIa 332, sub. 2**, situata in risulta trovarsi in nuda comproprietà per la quota di un mezzo (1/2)

In epoca anteriore al ventennio:

l'unità immobiliare non era stata ancora edificata, mentre l'area sulla quale insiste pervenne:

- 1.
2. , per acquisto fattone per atto del notaio Panico di Cerignola del 15.02.1965, trascritto a Lucera il 4.05.1965, ai nn. 4953/102340;
3. a seguito dell'edificazione sui suoli acquistò la quota dell' quale bene personale, con atto a rogito notaio Salvatore CARBONE di Cerignola del 14.04.1978, repertorio 52112/9086, trascritto a Foggia il 21.04.1978, nn. 6159/63847;
4. L'immobile, infine, venne donato dalla per la nuda proprietà di un mezzo (1/2) ciascuno, riservandosi l'usufrutto vitalizio in proprio favore e dopo di lei in favore del coniuge atto del notaio Nicola SPECCHIO di Cerignola dell'8 marzo 2005, REP. 139594, TRASCRITTO A Foggia il 10.03.2005, nn. 5933/4253 (donazione) e 5934/4254 (usufrutto).

ter - alla verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, specificando - per il caso in cui riportino dati catastali non più attuali - se le variazioni intervenute in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento (per fusione, soppressione, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

Da un riscontro formale ho accertato la corrispondenza dei dati catastali presenti nella banca dati dell'agenzia del territorio della Provincia di Foggia, con i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Inoltre, dalla comparazione degli elaborati grafici di rilievo con le planimetrie catastali in atti, si conferma la rispondenza della consistenza dei singoli immobili.

DATI CATASTALI - Comune di FOGGIA (codice D643) -

Intestatari

Sezion e urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	126	18	5	1	A/3	4	6,5 vani	-	€ 721,65
	126	18	12	1	C/6	2	22 m ²	-	€ 122,71

DATI CATASTALI - Comune di

Intestatari									
Sezion e urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	164	332	2	1	A/4	3	3 vani	-	€ 255,65

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

In data 01.12.2022, ho verificato l'assenza di ulteriori procedure esecutive pendenti presso la cancelleria dell'esecuzioni immobiliari del Tribunale di Foggia;

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

LOTTO N. 1/A e B - dalla certificazione notarile è emerso che le due unità immobiliari pignorate al [redacted] sono state acquistate in comunione dei beni [redacted]

LOTTO N. 2 - Non v'è comunione sul bene in quanto trattasi di bene personale, pervenuto a [redacted] per atto di donazione dalla madre.

- 2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;**

LOTTO N. 1/A e B - Le due unità immobiliare pignorate, identificate catastalmente, al F. 126 P.la 18, sub. 5 (abitazione) e sub. 12 (box), sono situate in FOGGIA (FG) in viale Europa n. 35.

Il fabbricato in cui ricadono le due unità immobiliari è di tipo a torre ed è circondato da un piccolo giardino condominiale delimitato da una recinzione mista composta da grate in ferro e muratura.

L'edificio a destinazione residenziale è composto da 5 piani fuori terra e da un piano interrato adibito ad autorimessa, collegati tra loro mediante vano scala e ascensore.

L'autorimessa è suddivisa in box auto, ed è accessibile da una rampa che si immette in un cortile privato raggiungibile da via Gaetano Postiglione.

L'appartamento è situato al secondo piano ed è delimitato per un solo lato da un'abitazione di terzi (sub. 6) e dal vano ascensore.

Il box auto situato nell'autorimessa è a pianta rettangolare ed è confinate per i due lati più lunghi con altri due box identificati con i sub. 11 e 13.



LOTTO N. 2 – l'immobile, identificato con gli estremi catastali F. 164 P.lla 332 sub. 2 ricadente nel Comune ██████████ è posto al piano terra di un fabbricato che si sviluppa su 4 livelli fuori terra. L'abitazione è accessibile direttamente dalla strada e confina su tre lati con altre unità immobiliari.

2. bis - alla esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto o delle foto satellitari o stralcio di foto satellitari od ortofoto, reperibili anche sul web e sui siti ufficiali degli enti locali, con le mappe catastali elaborate dalla SOGEL, dandone esplicitamente atto nella relazione in risposta al presente quesito e corredando la perizia di un apposito elaborato grafico in scala recante la sovrapposizione tra le vigenti mappe catastali e foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene/i staggito/i;

LOTTO n. 1/A e B

Immagine estratta da Google Maps – Viale Europa n. 35 – Foggia



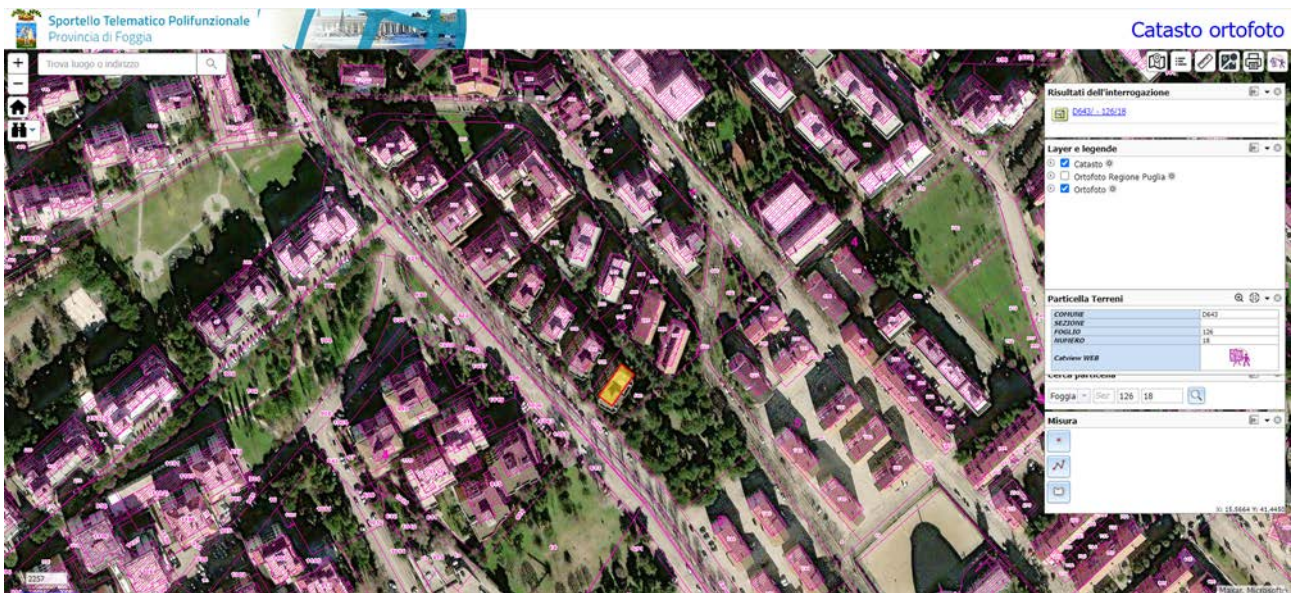
PLN Catasto Ortofoto F. 126 P.la 18



PLN Catasto Ortofoto F. 126 P.IIa 503 Foggia



Sovrapposizione PLN Ortofoto - PLN Catastale



LOTTO n. 2

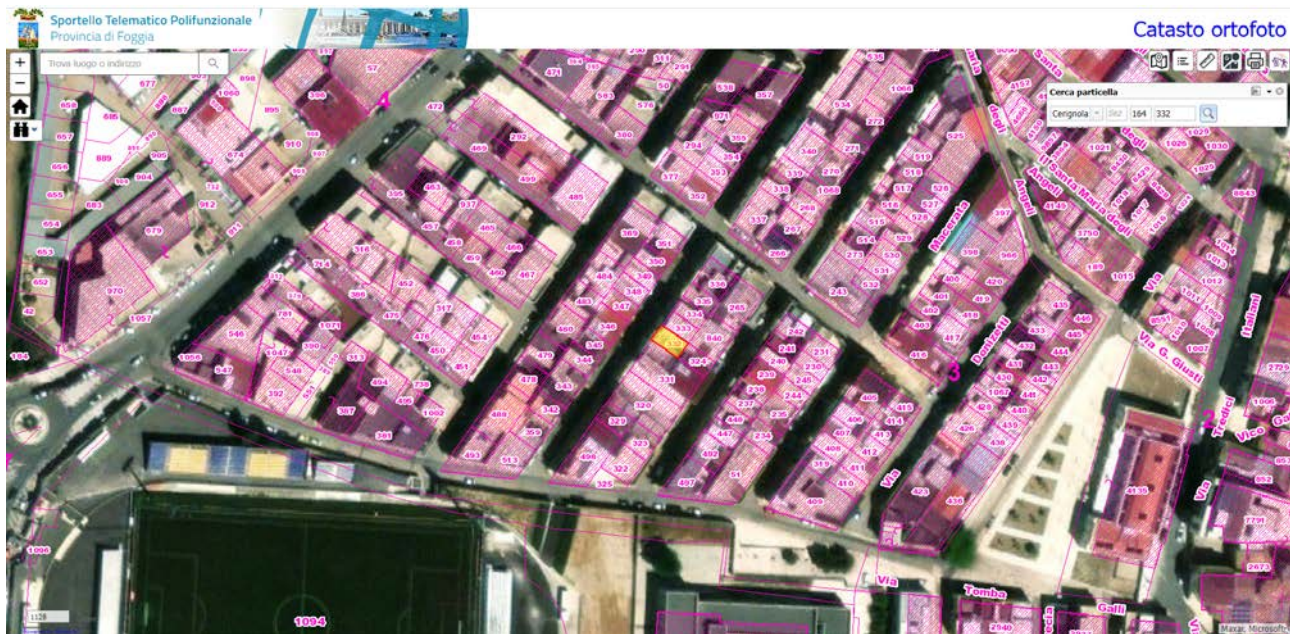
Immagine estratta da Google Maps



PLN Catasto Ortofoto F. 164 P.lla 332



Sovrapposizione PLN Ortofoto - PLN Catastale



3. alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

Vedere Allegato n. 1 Lotto 1/A e B - n. 2 Lotto n. 2

Descrizione del fabbricato

LOTTO N. 1/A e B - Il fabbricato è situato a FOGGIA (FG) in viale Europa n. 35, rientra nella tipologia di case a torre che è un particolare tipo di condominio isolato a sviluppo verticale, immerso nel verde, con alta densità abitativa. Gli alloggi che compongono il fabbricato godono di maggior superficie libera sui lati che migliorano le condizioni di illuminazione e aerazione dei singoli ambienti. L'edificio è a destinazione residenziale e gli alloggi si articolano su cinque livelli fuori terra, due per piano, tutti collegati tra loro per mezzo di un vano scala e un vano ascensore posizionato nel corpo centrale del fabbricato, che arriva fino al piano interrato dove è situato il locale autorimessa suddivisa in box.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, i solai sono in laterocemento, e la copertura rientra nella tipologia piana calpestabile. Gli alloggi sono dotati di balconi su opposti lati e le facciate risultano opportunamente rivestite.

Stato manutentivo del fabbricato

LOTTO N. 1/A e B - Lo stabile non presenta particolari finiture di pregio e dall'analisi visiva si evince un sufficiente stato manutentivo dell'involucro esterno;

Descrizione dell'immobile

LOTTO N. 1/A e B - L'unità abitativa è posta al secondo piano del fabbricato, gli ambienti si articolano su pianta rettangolare, e sono accessibili mediante un disimpegno centrale che unisce le singole stanze aventi altezza utile interna di 2,90, L'appartamento è composto da una zona giorno (ingresso, cucina e salotto) e dalla zona notte (doppi servizi e tre camere da letto). L'appartamento è



arredato, tinteggiato, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e dotato di infissi a taglio termico con vetrocamera.

L'appartamento è dotato di impianti acqua, energia elettrica e gas conformi alle prescrizioni riportate nel D.M. n. 37/2008.

Il box presenta al suo interno un soppalco abusivo, realizzato con struttura metallica e si estende per più di $\frac{3}{4}$ della superficie impianto. Il box è dotato di una serranda e grata in ferro, è servita da energia elettrica e la sua altezza utile interna è di 3,90 m.

Stato manutentivo – Dall'analisi visiva si evince che l'appartamento presenta complessivamente un buon grado di rifinitura, e lo stato conservativo e manutentivo è in linea al normale deperimento fisiologico dovuto al tempo trascorso dalla sua realizzazione.

Descrizione del fabbricato

LOTTO N. 2 - Il fabbricato è situato [REDACTED] L'edificio è a destinazione residenziale e gli alloggi si articolano su quattro livelli fuori terra, tutti collegati tra loro per mezzo di un vano scala nel corpo centrale del fabbricato.

La struttura portante del fabbricato è mista, in quanto composta da muratura e cemento armato, i solai sono in laterocemento, e la copertura rientra nella tipologia piana calpestabile. Le facciate sono rivestite alla base con un zoccolino in pietra e per la restante parte con piastrelle in gres porcellanato.

Stato manutentivo del fabbricato

LOTTO N. 2 - Lo stabile non presenta particolari finiture di pregio e dall'analisi visiva si evince un sufficiente stato manutentivo dell'involucro esterno;

Descrizione dell'immobile

LOTTO N. 2 - L'unità abitativa è posta al piano terra del fabbricato, gli ambienti si articolano su pianta rettangolare, e sono accessibili mediante un unico accesso diretto dalla strada, l'altezza utile interna è di 4,20, L'appartamento è composto da un ampio soggiorno con annessa cucina, da un locale bagno finemente rivestito, completo di tutti i sanitari, e da una camera da letto con annesso ripostiglio. L'appartamento è arredato, tinteggiato, pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e dotato di infissi in alluminio a taglio freddo con vetrocamera.

L'abitazione è dotata di impianti acqua, energia elettrica, di riscaldamento e gas conformi alle prescrizioni riportate nel D.M. n. 37/2008.

Stato manutentivo – Dall'analisi visiva si evince che l'immobile presenta complessivamente un buon grado di rifinitura, e lo stato conservativo e manutentivo è in linea al normale deperimento fisiologico dovuto al tempo trascorso dalla sua realizzazione.

- 4. alla stima dei beni in base al valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi;**

Il criterio di stima adottato è quello comparativo di tipo sintetico, basato sul raffronto tra il bene oggetto di stima e altri simili offerti sul mercato locale. La finalità della presente stima è quella di individuare il prezzo di mercato che verrebbe liberamente negoziato tra due ordinari soggetti sociali



(venditore e acquirente), nell'ipotesi di una vendita in un clima non alterato da nessuna particolare tensione negoziale. Nel caso di specie si è tenuto altresì conto del fatto che trattasi di compendio immobiliare appetibile nelle operazioni di compravendita vista l'ubicazione, le dotazioni e le tipologie.

Pertanto, il valore di mercato delle unità immobiliari (Tabella n. 1) è stato determinato come segue:

1. in funzione della superficie commerciale, elaborata secondo le indicazioni riportate nell'allegato n.2 del *Manuale della Banca Dati dell'OMI* (Tabella n. 2);
2. in funzione della quotazione immobiliare al metro quadro estrapolato dalla banca dati dell'*Agenzia delle Entrate relativo al secondo semestre dell'anno 2022* (Tabella n. 3);
3. in funzione del coefficiente di merito, determinato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle stesse unità immobiliari desunte dal sopralluogo e comparato con i valori estrapolati dalle tabelle¹ del *Borsino Immobiliare Nazionale* (Tabella n. 4).

LOTTO 1 A - VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE sita in FOGGIA - viale Europa n. 35			TABELLA 1
Foglio 126 Particella 18 sub. 5			
SUPERFICIE COMMERCIALE M ²	VALORE DI MERCATO (€/M ²)	COEFFICIENTE DI MERITO	VALORE €
129,40 m ²	850,00	+17%	128.688,00

LOTTO 1 B - VALORE DI MERCATO DEL BOX sita in FOGGIA - via Gaetano POSTIGLIONE SNC			TABELLA 1
Foglio 126 Particella 18 sub. 12			
SUPERFICIE COMMERCIALE M ²	VALORE DI MERCATO (€/M ²)	COEFFICIENTE DI MERITO	VALORE €
24,15 m ²	1.050,00		25.357,50

LOTTO 2 - VALORE DI MERCATO DELL'ABITAZIONE sita [REDACTED]			TABELLA 1
LOTTO NON COMMERCIBILE			
Come si riferirà dopo, trattasi di locale per il quale non esiste il titolo abilitativo; inoltre, dal momento che nel fabbricato insistono ulteriori unità immobiliari prive di titolo abilitativo e l'eventuale sanatoria dovrà riguardare l'intero l'edificio, l'eventuale aggiudicatario non potrà autonomamente provvedere alla sanatoria nel termine prescritto di giorni 120, occorrendo il preventivo necessario accordo con i proprietari di tali unità abitative abusive. Si rende, comunque, il valore del bene, come se fosse commerciabile.			
Foglio 164 Particella 332 sub. 2			
SUPERFICIE COMMERCIALE M ²	VALORE DI MERCATO (€/M ²)	COEFFICIENTE DI MERITO	VALORE €
55,10 m ²	800,00	0%	44.080,00

4. *bis - alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.*

¹ Le tabelle di riferimento sono consultabili sul sito www.borsinoimmobiliare.it



TABELLA 2

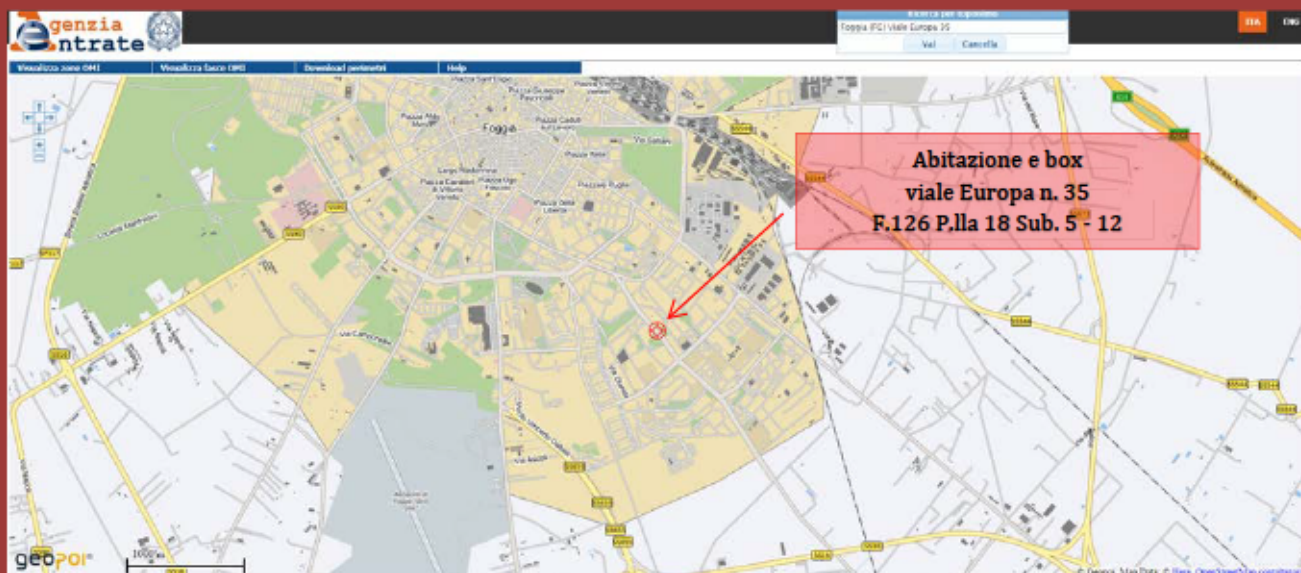
LOTTO 1 A/B - [REDACTED]
SUP. RILEVATA SECONDO LE INDICAZIONI DEL MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OMI.
CAPITOLO N. 2 - UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESCRIZIONE UNITÀ	SUPERFICIE NETTA MQ	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	SUPERFICIE COMMERCIALE
2°	Appartamento	109,80	123,80	123,80
	Balconi	18,80	5,60	5,60
				129,40 m²
S1	Box	21,40	24,15	24,15 m ²

TABELLA 3

LOTTO 1 A/B - [REDACTED]
QUOTAZIONE IMMOBILIARE AL MQ - AGENZIA DELLE ENTRATE



IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PROVINCIA	COMUNE	FASCIA / ZONA	CODICE ZONA	MICROZONA
Foggia	FOGGIA	Periferica	D7	0
TIPOLOGIA PREVALENTE			DESTINAZIONE	
Abitazioni di tipo economico			Residenziale	
TIPOLOGIA			VALORE DI MERCATO (€/m²)	
STATO CONSERVATIVO			Min.	Max.
Abitazioni di tipo economico			650,00	850,00
Box			950,00	1.200,00
Valore estratto				
Abitazione € 850,00				
Box € 1.050,00				

TABELLA 4

LOTTO 1A - [REDACTED]
PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO

Abitazione di tipo economico popolare

		COEFFICIENTE DI MERITO % Con ascensore	COEFFICIENTE RAGGUAGLIATO
Piano			
2°	-	-3%	-0,03
Stato di conservazione			
Ristrutturato	-	+ 5%	+0,05
Luminosità			
Molto Luminoso	-	+ 10%	+0,10
Esposizione			
Mista	-	0%	0,0
Edificio			
Oltre 40 anni	-	0%	0,0
Riscaldamento			
Autonomo	-	+ 5%	+0,05
TOTALE			17%

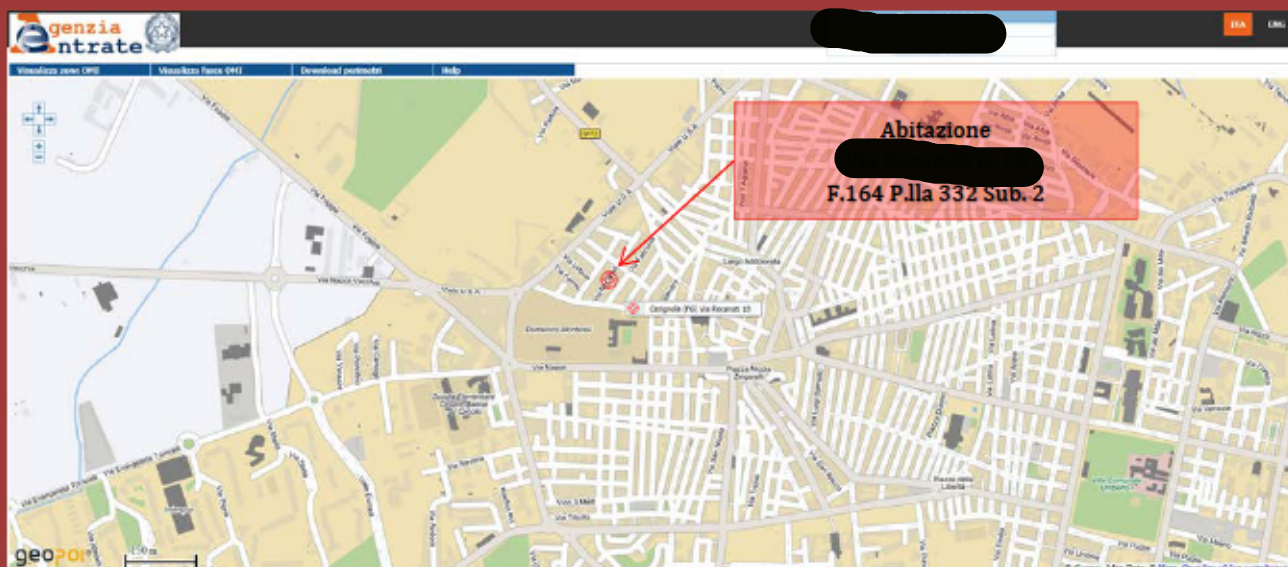
TABELLA 2

LOTTO 2 - [REDACTED]
SUP. RILEVATA SECONDO LE INDICAZIONI DEL MANUALE DELLA BANCA DATI DELL'OMI.
CAPITOLO N. 2 - UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

SUPERFICIE COMMERCIALE

PIANO	DESCRIZIONE UNITÀ	SUPERFICIE NETTA MQ	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA	SUPERFICIE COMMERCIALE
P.T.	Abitazione	49,20	55,10	55,10 m ²

TABELLA 3

LOTTO 2 - [REDACTED]
QUOTAZIONE IMMOBILIARE AL MQ - AGENZIA DELLE ENTRATE


IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

PROVINCIA	COMUNE	FASCIA / ZONA	CODICE ZONA	MICROZONA
Foggia	Cerignola	Semicentrale	C1	1

TIPOLOGIA PREVALENTE		DESTINAZIONE	
Abitazioni di tipo economico		Residenziale	
TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/m ²)	
		Min.	Max.
Abitazioni di tipo economico		600,00	800,00
		Valore estratto Abitazione € 800,00	

TABELLA 4

LOTTO 2
PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO

Abitazione di tipo economico popolare			
		COEFFICIENTE DI MERITO %	COEFFICIENTE RAGGUAGLIATO
Piano			
Con ascensore			
Terra	-	-10%	-0,10
Stato di conservazione			
Ristrutturato	-	+ 5%	+0,05
Luminosità			
Poco luminoso	-	- 5%	-0,05
Esposizione			
Esterna	-	+ 5%	-0,05
Edificio			
Oltre 40 anni	-	+10%	+0,10
Riscaldamento			
Autonomo	-	+ 5%	+0,05
TOTALE			0%

5. alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

I lotti n. 1/ A e B, unità abitativa e box ricadenti nel comune di Foggia in viale Europa n. 35, fanno capo al [redacted] in comproprietà al 50% con il [redacted] in virtù dell'acquisto avvenuto in comunione dei beni;

Sul lotto n. 2, abitazione sita in [redacted] facente capo [redacted] grava l'usufrutto della [redacted] al fine di determinare l'importo della nuda comproprietà spettante all'esecutato si è sottratto al prezzo di mercato dell'immobile l'importo del vitalizio spettante al [redacted] in quanto tra i due usufruttuari è la più giovane, e successivamente suddiviso al 50% con l'altro detentore della nuda proprietà.

Età dell'usufruttuario [redacted] **80 anni**

Valore dell'immobile: € **44.080,00**

Saggio interessi legali **5%** annuo (art. 1 D.M. dell'economia e delle finanze del 13.12.2022)

Valore dell'usufrutto € **11.020,00**

Valore della nuda proprietà € **33.060,00**

Pertanto l'importo in quota al sig. [redacted] per la nuda comproprietà è pari ad € **16.530,00.**



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

LOTTO 1A		
APPARTAMENTO		
UBICAZIONE	DATI CATASTALI	SUBALTERNI CONFINANTI
Abitazione Comune di FOGGIA Viale Europa n. 35	Catasto: Fabbricati - F. 126 P.lla 18 sub. 5 (A/3, P. 2) Rendita € 721,65;	- Sub. 6
Intestatar [REDACTED]		
Superficie commerciale m ² 129,40		
Valore dell'immobile €128.688,00		
LOTTO 1B		
BOX		
UBICAZIONE	DATI CATASTALI	SUBALTERNI CONFINANTI
Box Comune di FOGGIA Via Gaetano Postiglione Snc	Catasto: Fabbricati - F.126 P.lla 18 sub. 12 (C/6 S1) Rendita € 122,71	- Sub. 11 - 13
Intestatar [REDACTED]		
Superficie commerciale m ² 24,15		
Valore dell'immobile € 25.360,00		
LOTTO 2		
BOX		
UBICAZIONE	DATI CATASTALI	UNITÀ CONFINANTI
Abitazione Comune di [REDACTED]	Catasto: Fabbricati - F.164 P.lla 332 sub. 2 (C/6 S1) Rendita € 255,65	P.lla 164 P.lla 332 sub. 11 P.lla 331 - P.lla 324
Intestatar [REDACTED]		
Superficie commerciale m ² 55,10		
Valore dell'immobile € 44.080,00		



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

Lotto 1 A/B - nell'immobile sito in viale Europa n. 35 in Foggia risiedono [redacted] che hanno anche l'uso del box, mentre nel lotto n. 2 pignorato [redacted], risiedono, avendone il diritto in qualità di usufruttuari, i genitori [redacted]

8. *all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico nonché l'esistenza di diritti reali di terzi (quali usufrutto, uso, abitazione, servitù, etc.) che limitino la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

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

In merito ai quesiti 8 e 9, si è accertato che non vi sono formalità, vincoli ed oneri che gravano l'immobile pignorato.

10. *alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni, nonché all'accertamento dell'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*

LOTTO n. 1/A e B [redacted] - Allo stato non è stato possibile espletare le formalità necessarie per attestare la regolarità edilizia e urbanistica degli immobili oggetto del pignoramento, in quanto con nota inviata a mezzo p.e.c del 5 aprile 2023, l'Ufficio tecnico preposto del Comune di Foggia attestava l'irreperibilità del fascicolo contenente **la Licenza di Costruzione n. 51 del 18.04.1974** rif. 163/1974, rilasciata a [redacted], per la realizzazione in Viale Europa di n. 4 Palazzine identificate con gli estremi EU1 - EU2 - EU3 - EU4".

Dalla consultazione del registro delle Licenze di Costruzioni, tuttavia, è emersa la presenza delle annotazioni degli estremi dei certificati di ultimazione lavori e delle licenze d'uso di abitabilità delle 4 palazzine che costituiscono l'intero edificato.

Riporto qui di seguito gli estremi dei relativi certificati:

1. Palazzine EU1 - EU2 inizio lavori aprile 1974 e ultimati 02.12.1976 giusto certificato ultimazione n. 12612 del 21.12.1976 e licenza d'uso abitabilità prot. 25593/4477 del 24.05.1978;
2. Palazzine EU3 - EU4 inizio lavori aprile 1974 e ultimati 02.12.1976 giusto certificato ultimazione n. 12612 del 16.06.1977 e licenza d'uso abitabilità prot. 11905 del 21.12.1977.

LOTTO n. 2 [redacted] Dalla consultazione dei registri delle licenze edilizie a partire dal 1965, anno d'acquisto del terreno, da parte dell [redacted]



eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cerignola, è emerso che il fabbricato in cui ricade l'abitazione pignorata è stato realizzato in più tempi e l'unica parte autorizzata con il NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune di Cerignola il 31.08.1968, alle [REDACTED], è la sola sopraelevazione del primo piano sul lastrico solare del fabbricato esistente al piano terra, che risulta essere costruito senza autorizzazione, pertanto non è possibile accertare la conformità catastale e urbanistica.

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

Non è possibile procedere con la redazione dell'attestazione di prestazione energetica (APE), in quanto entrambe le unità immobiliari sono sprovviste dei libretti delle caldaie.

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

Il quesito non riguarda l'immobile oggetto della presente procedura.

In particolare per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati provvedendo, solo ove sia indispensabile e sempre previa apposita autorizzazione scritta del G.E., alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;**
- c) accertare se siano stati costruiti prima del 1°9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;**
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;**
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;**
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.**



Risposte sintetiche ai quesiti posti al punto 10 dalla lettera a) alla f), riguardante le unità immobiliari individuata al N.C.E.U. al F. 126 P. 18 sub. 5 e 12 (**LOTTO 1/ A e B**) site nel comune di FOGGIA in viale Europa n. 35 e al F. 164 P.lla 332 sub. 2 [REDACTED]

- a) gli immobili identificati con Lotto 1/A e B e Lotto n. 2, risultano regolarmente accatastati;
- b) lo stato di fatto di tutti gli immobili del compendio pignorato risulta difforme dalle planimetrie catastali per la diversa distribuzione degli spazi interni;
- c) titoli abilitativi:
LOTTO N. 1/A e B - Licenza di Costruzione n. 51 del 18.04.1974 "Rif. 163/1974", rilasciata [REDACTED] per la realizzazione in Viale Europa di n. 4 Palazzine identificate con gli estremi EU1 - EU2 - EU3 - EU4; 2; Palazzine EU3 - EU4 inizio lavori aprile 1974 e ultimati 02.12.1976 giusto certificato ultimazione n. 12612 del 16.06.1977 e licenza d'uso abitabilità prot. 11905 del 21.12.1977;
LOTTO N. 2 - Il piano terra esistente è stato ultimato nel 1965; tuttavia, non è stato reperito il relativo titolo abilitativo; per l'intero fabbricato esiste solo il NULLA OSTA rilasciato dall'ufficio Tecnico del Comune [REDACTED] il 31.08.1968, per la sopraelevazione di un solo piano sul lastrico solare del piano terra abusivo, mentre risultano realizzati quattro piani complessivi fuori terra.
- d) **LOTTO N. 1/A e B** - dal certificato d'uso abitabilità del 21.12.1977 sia l'abitazione che il box risultano legittimati ma ad oggi non è possibile attestarne la conformità edilizia ed urbanistica degli immobili vista l'irreperibilità del fascicolo contenente i relativi atti; **LOTTO N. 2** - l'abitazione non è conforme urbanisticamente in quanto abusiva.
- e) **LOTTO N. 1/A e B** - L'abitazione presenta una diversa ridistribuzione degli spazi interni, sanabile ai sensi del c. 4 dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 pagando una sanzione pecuniaria da un massimo di € 5.164 a un minimo di € 516,00, mentre per quanto riguarda il box si dovrà procedere con la rimozione del soppalco.
- f) **LOTTO N. 2** - Stando agli atti analizzati risulterebbe sanabile in parte il fabbricato esistente, sia perché ricade nella zona di completamento del PRG del Comune di [REDACTED] sia perché esistendo il NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI del 31.08.1968 sarebbe stato possibile realizzarlo all'epoca della sua costruzione. Tuttavia, trattandosi di un abuso edilizio perpetrato da più soggetti diversi per più unità immobiliari (2° e 3° piano abusivo), non è detto che l'eventuale aggiudicatario dell'immobile pignorato possa autonomamente sanare l'intero nella tempistica massima di 120 giorni prevista dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2021. Pertanto, è stata indicata la non commerciabilità dell'immobile;
- g) Il quesito non riguarda l'immobile oggetto della presente procedura.

Si allegano i seguenti documenti:

1. **Allegato n. 1 Lotto 1/A e B (Planimetria catastale, rilievo planimetrico ed elaborato fotografico);**
2. **Allegato n. 1 Lotto 2 (Planimetria catastale, rilievo planimetrico ed elaborato fotografico);**
3. **Parcella del C.T.U.**

Manfredonia lì 2 maggio'23

In fede
l'Esperto Dott. Nicola Novelli

