

Ing. Vincenzo Moffa
Via Pastrengo n°26
71017 Torremaggiore (FG)
Telefax 0882 - 382271
E-mail: moffaenzo@libero.it
Pec: vincenzo.moffa@ingpec.eu
Cell. 339/1859915



TRIBUNALE DI FOGGIA

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA: [REDACTED]

[REDACTED] - AL R.G.E. N°91/2022.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Integrazioni alla relazione

depositata in data 18/04/2024



RELAZIONE



La C.T.U. depositata in data 18/04/2024 era incompleta nel paragrafo n°4 perché non era possibile documentare la situazione urbanistica dei fabbricati a causa della mancata risposta sulla questione del Comune di Foggia.

Dopo il deposito della relazione d'ufficio e la nomina del Professionista Delegato alla vendita, quest'ultimo chiedeva all'esperto estimatore la valutazione sulla congruità dei canoni di affitto in essere per i beni oggetto della procedura.

Con provvedimento del 10/07/2024 il G.E. invitava l'Esperto a valutare la congruità dei canoni di affitto ed a tenere conto dell'art. 46 comma 5 del DPR 388/2001.

Di seguito viene data risposta alla disposizione del G.E. con i seguenti elaborati:

- 1) Paragrafo n°4 della Relazione peritale completato;
- 2) Allegato "C": Stima del valore d'uso dei cespiti e valutazione della congruità dei canoni di locazione.

Pag.1



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



4) Legittimità urbanistica degli immobili pignorati

I terreni oggetto di pignoramento e sottoposti alla presente procedura hanno la seguente destinazione urbanistica.

Foglio n. 148 - Mappale n. 1148

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona
E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area AP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area MP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 148 - Mappale n. 1151

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona
E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area AP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area MP

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 148 - Mappale n. 1374

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona
E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 148 - Mappale n. 2960

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona
E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 754

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona
E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 551

Pag.2



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG - Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 911

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG

- Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Foglio n. 181 - Mappale n. 756

incluso per il 100 % nella Maglia Urbanistica denominata PRG

- Zona E Agricola

interessato dal vincolo AdB P.A.I. - Area BP

Le predette destinazioni sono soggette alle specifiche tecnico amministrative riportate nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Foggia e riscontrabile alle pag.206-209 dell'Allegato "A".

Per i fabbricati oggetto della procedura non è possibile documentare la situazione urbanistica in quanto il Comune di Foggia nonostante le richieste fatte in data 12/01/2024 e 26/02/2024 sollecitate con Pec in data 06/04/2024 e 17/04/2024 non ha dato una risposta (vedi pag.245 e seguenti dell'Allegato "A").

Con provvedimento del 10/07/2024, che si allega in copia, il G.E. dava disposizioni alla cancelleria di richiedere ai sensi dell'art.213 c.p.c, quale informazione di P.A., all'Ufficio Urbanistico del Comune di Foggia la documentazione richiesta dallo scrivente con le note soprindicate o in mancanza attestare il mancato rinvenimento.

Con lo stesso dispositivo il G.E. richiamava l'art.46 comma 5 del DPR 308/2001 in cui si dispone che: "le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.

Pag.3



dott. ing. VINCENZO MOFFA

Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)



L'aggiudicatario qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.

Per tutti i fabbricati, sulla base delle indagini esperite in sede di operazioni peritali e dopo il deposito della relativa relazione, si può affermare che essi si trovano nelle seguenti possibili condizioni, non documentate per carenze funzionali degli archivi del Comune di Foggia:

- 1) Hanno già il permesso di costruire in sanatoria;
- 2) Hanno un titolo abilitativo valido;
- 3) Sono nelle condizioni per il rilascio di permesso di costruire in sanatoria.

Pertanto, tenuto conto della non applicabilità della nullità di cui all'art. 46 del DPR 380/2001 nei casi di procedure esecutive immobiliare come quello di che trattasi, possiamo concludere che la situazione urbanistica dei beni consente la loro alienabilità

I valori stimati degli immobili restano quelli della C.T.U. già depositata.

I canoni di locazione sono congrui come argomentato nell'Allegato “C” della perizia d'Ufficio che costituisce parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Torremaggiore, li 26/07/2024

Il C.T.U.
(ing. Vincenzo Moffa)



Pag.4



dott. ing. VINCENZO MOFFA
Via Pastrengo n°26 - 71017 Torremaggiore (FG)

