
STUDIO TECNICO DI INGEGNERIA
ING. LUCIO SURGO
Via M. Papa n.15 - 71121 Foggia
mail/pec: lucio.surgo@hotmail.it /lucio.surgo@ingpec.eu
recapito telefonico: 320.3520896

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.Es.: Dott.ssa Rignanese Stefania

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

contro

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA IMMOBILIARE

L'esperto

Ing. Lucio Surgo



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.Es.: Dott.ssa Rignanese Stefania

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'ing. Lucio Surgo nella

Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014 promossa da

" in danno di "

Premessa

In data 20/01/2017 il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale Civile di Foggia dott.ssa Rignanese Stefania nominava il sottoscritto ing. Lucio Surgo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia al n.2766, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art.173 bis, commi 1 e 2, disp. att. c.p.c., nella procedura in epigrafe, rinviando al 15/02/2017 il giuramento e la proposizione dei quesiti. In tale data il G.E. fissava per il giorno 20/05/2017 il termine ultimo per lo svolgimento dell'incarico e poneva allo scrivente i quesiti contenuti nel Verbale di comparizione dell'esperto.

Dopo accurato esame della documentazione presente nel fascicolo d'ufficio, e, dopo averne verificato la sua completezza ai sensi dell'art.567 c.p.c., il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- in data 23/02/2017 ha ottenuto presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia - Territorio - Servizi Catastali) estratto di mappa, visura storica e planimetria catastale (All.5/6/7);

- in data 23/02/2017 ha inviato a mezzo lettera raccomandata A/R al debitore Sig. _____ ed a mezzo PEC al creditore procedente rappresentato dagli avvocati _____ la comunicazione



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

con la quale si fissava per il 09/03/2017 l'inizio delle operazioni peritali presso l'unità immobiliare pignorata (All.13);

- in data 08/03/2017 ha effettuato una richiesta di accesso formale agli atti autorizzativi depositati presso l'Ufficio Tecnico (S.U.E.) del Comune di Foggia, chiedendo di esercitare il diritto di accesso ai documenti amministrativi (Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione edilizia, Domanda e/o Concessione edilizia in Sanatoria, Certificato di abitabilità e/o agibilità o altro titolo abilitativo) in relazione all'immobile oggetto di procedura esecutiva (All.11);

- in data 08/03/2017 ha ottenuto presso i Servizi demografici e Statistica - settore stato civile - del Comune di Foggia l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio (All.10);

- in data 09/03/2017 ha provveduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando il sopralluogo presso i luoghi del pignoramento, effettuando rilievi fotografici ed annotando su foglio a parte i dati utili e le misurazioni di rilievo. In tale data inoltre è stato redatto un opportuno verbale di inizio operazioni peritali firmato dal sottoscritto e dal proprietario dell'immobile, Sig. _____ (All.14);

- in data 03/04/2017 l'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia ha formalizzato una nota in riscontro alla precedente richiesta del 08/03/2017 segnalando l'assenza di documenti (All.12);

- nell'arco temporale assegnato per la consulenza, ha eseguito indagini sulla commerciabilità del bene pignorato allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi,



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica estimativa corredata dei relativi allegati.

Risposta ai quesiti, di cui al Verbale di comparizione dell'esperto:

QUESITO N.1

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

Per quanto concerne il controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art.567 comma 2 c.p.c., agli atti è presente la relazione notarile della dott.ssa _____, notaio in _____ (FG), relativa all'immobile oggetto del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RRII di Foggia al Reg. Part. n. _____ del 15/07/2014.

Per quanto verificabile, non risulta la necessità di alcuna segnalazione al G.E.

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 (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

BENE OGGETTO DI ESECUZIONE:

Sulla base della documentazione già in atti e delle indagini svolte presso gli archivi catastali dell'Agenzia del Territorio, risulta che l'immobile pignorato insiste nel Comune di Foggia alla via Antonio Mangano n.8 ed è così distinto nel NCEU:

- **Locale Box: Comune di Foggia, Foglio 96 p.lla 2754 subalterno 6, cat C6, classe 4, consistenza mq.50, superficie catastale totale mq.57, rendita €. 379,60, via Antonio Mangano n.8, piano terra; intestato per la piena proprietà di 1/1 a _____ nato a _____ (_____).**

PROVENIENZA DEL BENE:

- L'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 all'attuale proprietario Sig. _____ (già generalizzato) con atto di compravendita a rogito Notaio dott.ssa _____ di _____ del _____ e trascritto il _____ presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia al n. _____ Reg.Part. e n.21723 Reg.Gen.; acquistato in piena proprietà dal Sig. _____ come bene personale, sebbene lo stesso fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni, per destinarlo a pertinenza dell'appartamento sito in Foggia alla via: _____ di _____ proprietà di _____ in comunione col coniuge.

In precedenza il bene apparteneva per la quota di 1/1 alla Sig.ra _____ (nata a _____ cf: _____), che lo aveva



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

acquistato con atto di compravendita a rogito Notaio dott. [redacted] di

Manfredonia del [redacted] e trascritto il [redacted] presso L' Agenzia delle

Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia al r. [redacted] Reg.Part. e

Reg.Gen.

In precedenza il bene apparteneva per la quota di 1/1 alla Sig.ra

[redacted] (nata a [redacted] il [redacted] 9, cf:

[redacted] che lo aveva acquistato con atto di compravendita a

rogito Notaio dott. [redacted] di [redacted] de [redacted] e

trascritto presso la conservatoria di Lucera il [redacted] al n

Reg.Part. e n. [redacted] Reg.Gen. In tale atto il locale box, attualmente distinto in

catasto fabbricati al foglio 96 particella 2754 subalterno 6, era identificato

con partita 24064 mappa 4072/1.

STORIA CATASTALE

Dalla lettura della visura storica dell'immobile nel ventennio anteriore al pignoramento si segnala che:

- a seguito di variazione in Agenzia del Territorio del 01/01/1992 l'immobile in questione ha subito la "variazione del quadro tariffario";

- a seguito di variazione in Agenzia del Territorio del 28/08/2013 sono state attribuite all'immobile le attuali superfici secondo l'art.14 del D.L. 201/2011 (Istituzione del tributo comunale sui rifiuti e sui servizi).

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Nel ventennio anteriore al pignoramento (antecedente il 15/07/2014, data di trascrizione di pignoramento immobiliare) sono intervenute le seguenti vicende traslative per l'immobile oggetto di procedura esecutiva:

- in data 03/09/2012 è avvenuta l'iscrizione di ipoteca volontaria presso la



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

conservatoria dei registri immobiliari di Foggia ai nn RP/ RG, a

favore della le. con sede in alla Vi.

P.Iva contro per la quota di 1/1, sull'immobile

in oggetto;

- in data 15/07/2014 è avvenuta la trascrizione del pignoramento presso la

conservatoria dei registri immobiliari di Foggia ai nn RP/ RG, a

favore della le. contro per la quota di

1/1, sull'immobile in oggetto.

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 (per fusione, soppressione, ecc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile (NCEU Comune di Foggia foglio 96 p.lla 2754 subalterno 6) oggetto di procedura esecutiva con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

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.

Per quanto verificabile non risultano altre procedure esecutive gravanti sul



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

bene oggetto di procedura.

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 debitore Sig. () ha contratto matrimonio il con la Sig.ra in regime di comunione legale dei beni, come si evince dall'allegato estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio ottenuto presso i Servizi demografici e Statistica - Settore Stato Civile - Comune di Foggia che non riporta alcuna annotazione.

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.

Il bene oggetto di procedura è così identificato:

- **Locale Box**, ubicato nel Comune di Foggia, posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, con accesso diretto dalla via Antonio Mangano civico n.8, con destinazione catastale C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) - confinante per un lato con la via Antonio Mangano e per gli altri tre lati con proprietà private di terzi; sottoposto all'appartamento (subalterno 5) del piano primo della palazzina



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

avente accesso dal civico n.6 della stessa via.

Catastalmente individuato nel NCEU del Comune di Foggia al **Foglio 96**

p.lla 2754 sub 6, cat C6, classe 4, consistenza mq.50, superficie catastale

totale mq.57, rendita 379,60, via Antonio Mangano n.8, piano terra;

intestato per la piena proprietà di 1/1 a _____, nato a _____

_____.

QUESITO N.2 bis

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

Il bene, oggetto di procedura esecutiva, è ben individuato negli elaborati redatti ed allegati alla presente relazione che riportano:

- inquadramento paesistico-territoriale (All.1);
- inquadramento territoriale su ortofoto (All.2);
- inquadramento territoriale su ortofoto/catasto (All.3);
- inquadramento territoriale su catasto (All.4).

QUESITO N.3

Proceda l'esperto alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

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 dotazioni di impianti tecnologici e la loro rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento.

Il bene pignorato, per quanto emerso dal sopralluogo, è risultato composto da un unico ambiente, munito di un piccolo vano wc e di un ripostiglio ricavato nel sottoscala (la scala è di pertinenza dell'appartamento posto al piano primo della palazzina); all'interno dell'ambiente (parte retrostante) è presente una zona soppalcata (mq. 22 circa) con strutture metalliche, rimovibile.

Esso ha:

- struttura in muratura portante con copertura costituita da n.2 volte a crociera, con altezza massima al centro della volta di m.4,00;
- portone di ingresso (da via Antonio Mangano n.8) in legno (h = m.3,00);
- pavimenti in marmette originarie dell'epoca di costruzione;
- intonaco e dipintura di pareti e soffitti è di tipo civile; in alcune zone l'intonaco è stato rimosso perché ammalorato;
- impianto elettrico munito di tubazioni a vista e quadro elettrico generale;
- impianto acqua e fogna (vano wc); il contatore generale AQP dell'intera palazzina è ubicato nel locale box, dal quale parte la derivazione che porta all'appartamento sovrastante, munito di sub-contatore divisionale.

Tutte le opere, edili ed impiantistiche, sopra descritte, si presentano in



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

mediocre stato d'uso e di manutenzione; in alcune zone sono presenti alla base delle pareti perimetrali del locale macchie di umido per risalita capillare dal terreno sottostante.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati in epoca anteriore al D.M. 37/2008; per essi non risultano presenti i relativi certificati e la dichiarazione di conformità e/o di rispondenza. I costi complessivi da sostenere (adempimenti di cui al D.M. 37/2008) si stimano in circa €.1.000,00.

La superficie coperta lorda dell'immobile è di mq. 66 circa (la misura rispetta le indicazioni di cui all'allegato n.2 dell'OMI); la sua altezza utile interna è variabile (h max = m.4,00).

Per meglio descrivere ed illustrare l'immobile in questione è stata redatta una planimetria dello stato dei luoghi con le indicazioni metriche (All.8) e prodotta documentazione fotografica (All.9).

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 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



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione si è ritenuto opportuno procedere con il "metodo per confronto", prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie del settore immobiliare e dalle quotazioni di mercato espresse dall'Osservatorio Immobiliare per fasce/zone che maggiormente si avvicinano, per posizione e destinazione urbanistica, a quella ove è ubicato l'immobile oggetto di procedura esecutiva. Il "criterio di base" adottato consiste nella ricerca di un valore unitario di stima per metro quadrato di superficie coperta, che deve tener conto, oltre che della posizione e destinazione urbanistica, anche delle valutazioni soggettive sulla obsolescenza degli immobili, della qualità e delle condizioni delle opere e delle sue finiture, dei vincoli e/o delle limitazioni in genere. Il "valore unitario", così ricercato, deve poi essere moltiplicato per la superficie globale dell'immobile, determinata dalla somma delle superfici ponderate (coefficienti di ponderazione) dei singoli ambienti in funzione della loro destinazione, sia coperti che aperti ivi compreso gli spazi esterni, al fine di pervenire al valore di stima complessivo. Il "valore complessivo", così determinato, deve ritenersi del tipo sintetico "a corpo" e non "a misura".

Il sottoscritto, pertanto, considerato tutto quanto sopra, è pervenuto al seguente valore di stima unitario da applicare all'immobile in questione, costituente "LOTTO UNICO".

Il valore di stima "unitario":

- **900 €/mq** (superficie commerciale)

La superficie commerciale dell'immobile è stata ricavata con l'applicazione



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

dei coefficienti di omogeneizzazione riconducibili all'allegato n.2 del manuale della Banca dati dell'OMI:

	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di</i>	<i>Superficie</i>
	<i>misurata (mq)</i>	<i>omogeneizzazione</i>	<i>commerciale (mq)</i>
<i>Vani principali e accessori diretti</i>	66,00	1,00	66,00
<i>Totale</i>			66,00

Il valore di stima "complessivo" dell'immobile:

<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore di stima</i>	<i>Prezzo</i>
mq.66,00	€/mq. 900,00	€ 59.400,00

Il valore di stima complessivo dell'immobile, come sopra determinato, ha tenuto conto dell'attuale stato d'uso e di manutenzione.

Applicando le detrazioni per quanto riportato in risposta ai quesiti nn. 3 e 11b (adempimenti in materia impiantistica, oneri di regolarizzazione edilizio/catastali), nonché piccoli arrotondamenti, si determina il seguente valore di stima "complessivo" del bene, oggetto di procedura esecutiva, da porre a base d'asta:

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 56.000,00 (cinquantaseimila/00)

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 Dati dell'OMI, esplicitando i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.



Si rimanda a quanto esposto in risposta al precedente quesito n.4.

QUESITO N.5

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

Il bene è nella piena ed esclusiva proprietà del debitore acquistato in piena proprietà come bene personale, sebbene lo stesso fosse coniugato in regime di comunione legale dei beni.

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.

Il bene oggetto di pignoramento, come di seguito identificato, costituisce

LOTTO UNICO:

Piena proprietà dell'immobile sito in Foggia con accesso dal civico n.8 di via Antonio Mangano, così identificato:

- **Locale Box**, ubicato nel Comune di Foggia, posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, con accesso diretto dalla via Antonio Mangano civico n.8, con destinazione catastale C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) - confinante per un lato con la



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

via Antonio Mangano e per gli altri tre lati con proprietà private di terzi;
sottoposto all'appartamento (subalterno 5) del piano primo della palazzina
avente accesso dal civico n.6 della stessa via.

Catastralmente individuato nel NCEU del Comune di Foggia al **Foglio 96**
p.lla 2754 sub 6, cat C6, classe 4, consistenza mq.50, superficie catastale
totale mq.57, rendita €. 379,60, via Antonio Mangano n.8, piano terra;
intestato per la piena proprietà di 1/1 a _____ nato a _____ il _____

PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 56.000,00 (cinquantaseimila/00)

QUESITO N.7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati 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.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dal debitore, che ha consentito l'ispezione e le operazioni peritali fornendo tutte le informazioni utili per la redazione della presente relazione. In particolare ha dichiarato che detto bene non è stato locato a terzi; inoltre, ha dichiarato



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

l'esistenza dei bollettini di pagamento relativi alla fornitura di luce ad esso intestati (All.14).

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 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.

Per quanto verificabile, sul bene non gravano formalità, vincoli od oneri.

QUESITO N.9

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

Dalla documentazione presente agli atti del fascicolo della procedura, risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

- in data **03/09/2012** è avvenuta l'**iscrizione di ipoteca volontaria** presso la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia ai nn. _____, RG, a favore della _____ l'ella _____ con sede in _____ alla _____ P.Iva _____ contro _____ per la quota di 1/1, sull'immobile



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

in oggetto;

- in data **15/07/2014** è avvenuta la **trascrizione del pignoramento** presso la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia ai nn RP/ RG a favore della _____ della _____ contro _____ per la quota di 1/1, sull'immobile in oggetto.

QUESITO N.10

Proceda l'esperto 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.

Agli atti comunali, come attestato dall'Ufficio Tecnico Comunale (All.12), non risulta presente alcun atto tecnico-amministrativo ed autorizzativo; comunque l'immobile in questione, realizzato prima del 1942 (Legge "Fondamentale" n.1150, approvata il 17 agosto 1942) come si evince dalla data di presentazione (01/12/1939) in catasto fabbricati della originaria planimetria catastale, può ritenersi legittimo secondo la normativa edilizia ed urbanistica allora vigente.

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 staggito, provvedendo,



qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria.

Per la destinazione dell'immobile, ad uso autorimessa (box-auto), non è necessaria la produzione dell'attestato di prestazione energetica.

QUESITO N.11 a

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 quantificare i costi occorrenti.

L'immobile in questione risulta regolarmente accatastato, salvo quanto esposto al successivo quesito n.11b.

QUESITO N.11 b

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

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.

Nell'immobile sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- chiusura del vano porta di collegamento con l'appartamento sovrastante;
- presenza di vano ripostiglio nel sottoscala con porta ricavata nel tramezzo pre-esistente;



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

- realizzazione di nuova tramezzatura per chiusura zona wc pre-esistente.

Le attività (lavori edili ed impiantistici) che hanno portato a dette difformità non risultano in atti presso U.T.C. di Foggia e presso l'Agenzia del Territorio di Foggia; pertanto per la loro definizione è necessario procedere con:

- CILA in sanatoria presso il Comune di Foggia;
- DOCFA presso l'Agenzia del Territorio di Foggia.

I costi complessivi da sostenere (redazione e deposito atti, oblazione, diritti di segreteria, onorari tecnici, marche da bollo, ecc.) ammontano a circa €.2.500,00.

QUESITO N.11 c

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

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.

L'immobile è stato costruito prima del 1942, come già ampiamente esposto nei quesiti precedenti.

QUESITO N.11 d

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

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



Relazione Tecnica d'Ufficio – Perizia Immobiliare
Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

realizzato.

Per i chiarimenti si rimanda a quanto esposto in risposta al quesito n.10.

QUESITO N.11 e

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

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.

Non sono presenti opere abusive.

QUESITO N.11 f

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

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 si è in presenza di edilizia convenzionata.

Ulteriore prescrizione al quesito n.11:

Per gli immobili ad uso industriale, l'esperto dovrà accertare se gli impianti



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

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;

L'immobile in questione non è un edificio industriale.

Ulteriore prescrizione al quesito n.11:

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.

L'immobile in questione non è un terreno.

QUESITO N.12

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



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare

Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

L'immobile non ricade nelle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199.

Specchio riepilogativo

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'immobile sito in Foggia con accesso dal civico n.8 di via Antonio Mangano, così identificato:

- **Locale Box**, ubicato nel Comune di Foggia, posto al piano terra di una palazzina di due piani fuori terra, con accesso diretto dalla via Antonio Mangano civico n.8, con destinazione catastale C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) - confinante per un lato con la via Antonio Mangano e per gli altri tre lati con proprietà private di terzi; sottoposto all'appartamento (subalterno 5) del piano primo della palazzina avente accesso dal civico n.6 della stessa via.

Catastalmente individuato nel NCEU del **Comune di Foggia** al **Foglio 96 p.lla 2754 sub 6**, cat C6, classe 4, consistenza mq.50, superficie catastale totale mq.57, rendita €. 379,60, via Antonio Mangano n.8, piano terra; intestato per la piena proprietà di 1/1 a _____ nato a _____

➤ **Atto di provenienza**

L'immobile è pervenuto per la quota di 1/1 all'attuale proprietario Sig. _____ (già generalizzato) con atto di compravendita a rogito

Notaio dott.ssa _____ di _____ del _____ e trascritto il

_____ presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Foggia

al n. _____ Reg.Part. e r. _____ Reg.Gen.; acquistato in piena proprietà dal



Relazione Tecnica d'Ufficio - Perizia Immobiliare
Tribunale ordinario di Foggia - Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. n.333/2014

Sig. _____ come bene personale, sebbene lo stesso fosse
coniugato in regime di comunione legale dei beni, per destinarlo a
pertinenza dell'appartamento sito in Foggia alla via _____ di
proprietà di _____ in comunione col coniuge.

➤ **Iscrizioni e trascrizioni**

- in data **03/09/2012** è avvenuta l'iscrizione di **ipoteca volontaria** presso
la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia ai nn _____ P/_____
RG, a favore della _____ della _____ con sede in _____ alla
_____ P.Iva _____ contro _____ per la quota di
1/1, sull'immobile in oggetto;

- in data **15/07/2014** è avvenuta la **trascrizione del pignoramento** presso
la conservatoria dei registri immobiliari di Foggia ai nn _____ P/_____
RG, a favore della _____ della _____ i contro _____ per la
quota di 1/1, sull'immobile in oggetto.

➤ **Immobile occupato dal debitore.**

➤ **Regolarità urbanistica.**

➤ **Difformità catastale.**

➤ **Valore del bene (piena proprietà 1/1) da porre a base d'asta:**

€ 56.000,00 (cinquantaseimila/00)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si
compone di n.23 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di
aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del G.E. per qualsiasi
chiarimento.



Allegati:

- All.1 Inquadramento paesistico-territoriale
- All.2 Inquadramento territoriale ortofoto
- All.3 Inquadramento territoriale ortofoto/catasto
- All.4 Inquadramento territoriale catasto
- All.5 Estratto di mappa catastale F. 96 p.lla 2754
- All.6 Visura catastale storica F. 96 p.lla 2754 sub 6
- All.7 Planimetria catastale F. 96 p.lla 2754 sub 6
- All.8 Planimetria stato di fatto
- All.9 Documentazione fotografica
- All.10 Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio
- All.11 Istanza accesso atti autorizzativi Comune di Foggia
- All.12 Accesso atti autorizzativi. Riscontro del Comune di Foggia
- All.13 Comunicazione inizio operazioni peritali
- All.14 Verbale di inizio operazioni peritali

Foggia, 18/05/2017

ing. Lucio Surgo

