

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

Arch. Lepore Francesco Paolo

Via Amicangelo Ricci 120/a 71121 Foggia

pec. francescop.lepore@archiworldpec.it – francescolepore2@gmail.com - cell 3454494848

OGGETTO:

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.E: Dott. Michele Palagano

OGGETTO:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.ES. 30/2022

AMCO AMC SPA

Contro



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

L'ESPERTO

Lepore Francesco Paolo

Architetto



TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.Es.: Dott. Michele Palagano

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'architetto Lepore Francesco Paolo nella procedura esecutiva R.G. 30/2022 promossa dalla AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA per essa della ifis NPL Service SPA contro [REDACTED]

Premessa

In data 06/09/2023 il Giudice delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Foggia dott. Michele Palagano nominava il sottoscritto architetto Lepore Francesco Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Foggia al n. 488, 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, che in data 05/10/2023, il sottoscritto accettava l'incarico e si procedeva al giuramento di rito. Ill.mo Giudice concedeva al sottoscritto giorni 90 per il deposito telematico dell'elaborato peritale e la proposizione dei quesiti.

Dopo aver effettuato un attento esame della documentazione presente nel fascicolo, e dopo averne verificato la sua completezza, il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- Che in data 07/12/2023 a seguito convocazione attraverso due raccomandate 20/10/23 e del 13/11/23, si è recato presso l'immobile oggetto della presente E.I., effettuando un sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuando rilievi fotografici ed annotando dati utili per il buon espletamento dell'incarico;
- Presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi



Catastali) visura storica e visura catastale dell' immobile oggetto di procedura esecutiva;

- Presso lo sportello telematico della Provincia di Foggia, sono state acquisite per via telematica ortofoto sovrapposte alle particelle catastali a conferma della esatta individuazione delle particelle catastali relative all'immobile pignorato;
- Presso L'agenzia delle entrate per verifica dell'esistenza di tutti gli atti di locazione intestati agli esecutati;
- Accesso alla conservatoria dei registri immobiliari per effettuare l'ispezione ipotecaria;
- Comune di Serracapriola Ufficio anagrafe ha ottenuto l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- Comune di Serracapriola Ufficio Tecnico accesso per verificare permessi e concessioni edilizie;
- Ha eseguito durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità del bene allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato allo stato attuale;

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica.

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, certificato 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.

Dalla certificazione catastale (VISURA SORICA DELL'IMMOBILE), e dagli atti trascrizioni pro e contro per gli immobili:

1)-Peschici Via Del Levante 9 foglio 5 part. 850 sub 1 cat. A/3 classe 3 piano terra lotto B/9 consistenza 6 vani rendita €. 588,76;

2)-autorimessa foglio 5 part. 837 sub 34 cat. C/6 classe 6 consistenza 16 mq. piano seminterrato rendita €. 80,98.

Tale immobile abitazione risulta intestato a: [REDACTED]

[REDACTED], dall'anagrafe risulta

[REDACTED]

[REDACTED] Dalla documentazione, non si evincono atti mancanti o inidonei. (All.3).

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 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.

Sulla base della documentazione già in atti e dalle indagini presso L'Ufficio catastale dell'Agenzia del Territorio di Foggia , risulta che le unità immobiliari pignorate sono ubicate nel Comune di Peschici (Fg) **1)**-Peschici Via Del Levante 9 foglio 5 part. 850 sub 1 cat. A/3 classe 3 piano terra lotto B/9 consistenza 6 vani rendita €.



588,76;

2)-Peschici Via della Tramontana 9 autorimessa foglio 5 part. 837 sub 34 cat. C/6

classe 6 consistenza 16 mq piano seminterrato rendita €. 80,98.

Proviene da concessione edilizia a edificare rilasciata dal Comune di Peschici Ufficio

Tecnico n. 06 del 1992 e successiva concessione n.9 del 1992 per le opere di urba-

nizzazione piano di zona 167 edilizia economica e popolare. (All.5)

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 modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione Comune di Peschici (Fg), ma vi è

differmità nella distribuzione interna e in opere non autorizzate, è stato chiuso a

veranda il balcone esterno situato sul lato opposto all'ingresso di Via Levante 9

dove è stata realizzato un cucinino, inoltre, in veranda dal sopralluogo effettuato

vi è una botola che al sottoscritto non è stato consentito l'accesso che probabil-

mente porta ad un locale ripostiglio posto al di sotto della veranda stessa. Tali

differmità saranno quantificate per il risanamento al punto di domanda della pre-

sente relazione. In ogni caso i dati catastali corrispondono a quelli riportati

nell'atto di pignoramento e sono: **1)**-Peschici Via Del Levante 9 foglio 5 part. 850

sub 1 cat. A/3 classe 3 piano terra lotto B/9 consistenza 6 vani rendita €. 588,76;

2)-Peschici Via della Tramontana 9 autorimessa foglio 5 part. 837 sub 34 cat. C/6

classe 6 consistenza 16 mq piano seminterrato rendita €. 80,98. (All.3-All.9)



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.

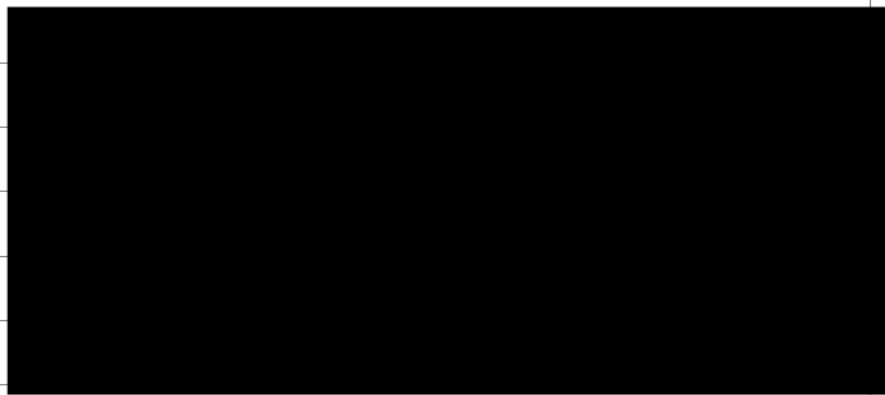
Per quanto verificabile ad oggi risulta esserci trascrizione di cui la presente esecuzione immobiliare Tribunale di Foggia repertorio 5046 del 03/01/2022. (All.8).

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 risulta:

-



Il certificato estratto dai registri degli atti di matrimonio ottenuto in data 25/10/2023 presso gli uffici dello stato civile del comune di Peschici (Fg) (All. 4)

QUESITO N.2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, individuandone la tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

I beni oggetto di procedura esecutiva sono:



1)-Appartamento sito in Peschici Via Del Levante 9 foglio 5 part. 850 sub 1 cat.

A/3 classe 3 piano terra lotto B/9 consistenza 6 vani rendita €. 588,76; Trattasi di appartamento per civile abitazione che deriva da edilizia economica e popolare facente parte di una palazzina realizzata in zona 167 lotto B/1 composta da ingresso, soggiorno due camere e wc. La struttura è in laterocemento e le finiture interne di tipo economico e popolare sono in buono stato. Confina lato ingresso con Via Levante; dal lato opposto dove c'è il balcone/veranda con vicolo interno e lateralmente lato destro e sinistro con altre proprietà in adiacenza.

2)- Autorimessa Peschici Via della Tramontana 9 autorimessa foglio 5 part. 837

sub 34 cat. C/6 classe 6 consistenza 16 mq piano seminterrato rendita €. 80,98.

consiste in un unico locale autorimessa con ingresso carrabile da corsia interna di accesso. Le finiture sono di tipo economico e popolare. (All.2-All.3)

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 le foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene.

Gli immobili sono stati localizzati attraverso lo sportello unico della Provincia di Foggia sovrapponendo l'ortofoto con le mappe catastali, quindi individuato sia dall'ortofoto che dalla planimetria catastale e foglio di mappa. (All.6).

QUESITO N.3

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



metrie 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 e 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.

1)-Appartamento sito in Peschici Via Del Levante 9 foglio 5 part. 850 sub 1 cat. A/3 classe 3 piano terra lotto B/9 consistenza 6 vani rendita €. 588,76; Trattasi di appartamento per civile abitazione che deriva da edilizia economica e popolare facente parte di una palazzina realizzata in zona 167 lotto B/9 composta da ingresso, soggiorno, cucina e due camere e wc. La struttura è in laterocemento e la finitura generale dei pavimenti, dei rivestimenti e degli infissi interni ed esterni è di tipo economico-popolare in buono stato. L'impianto termico è a caldaia e serve l'appartamento in parola. Confina lato ingresso con Via Levante; dal lato opposto dove c'è il balcone/veranda con vicolo interno e lateralmente lato destro e sinistro con altre proprietà in adiacenza.

2)- Autorimessa Peschici Via della Tramontana 9 autorimessa foglio 5 part. 837 sub 34 cat. C/6 classe 6 consistenza 16 mq piano seminterrato rendita €. 80,98. consiste in un unico locale autorimessa con ingresso carrabile da corsia interna di accesso. Le finiture sono di tipo economico e popolare.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **non vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2–All.3–All.9).

QUESITO N.4

Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determi-



nare mediante calcolo delle superfici 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 ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si in base alle indicazioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI ed inoltre sulla comparazione prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie del settore immobiliare, dalle quotazioni di mercato per compravendite di immobili con simili caratteristiche. Il criterio di base adottato consiste nella ricerca di un valore di stima "a corpo" che determini nel complesso il valore di mercato.

Il sottoscritto, pertanto, considerata la posizione, le superfici, in base alle indicazioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI (Dalla Banca delle quotazioni immobiliari OMI risulta che la tipologia dell'appartamento in parola nella posizione 167 ha un valore che va da un min. di 1.100,00 €/mq a un max di 1.500,00 €/mq.) e box da un minimo di 900,00 a un max di 1.300,00 mq (all. 11).

Considerando, inoltre, l'andamento del mercato immobiliare, detraendo quote di per regolarizzazioni, si determina il prezzo base come segue:

Dalla Banca delle quotazioni immobiliari OMI e da una indagine di mercato, si ha il valore come segue:

LOTTO DI VENDITA UNICO



Sup. lorda coperta piano terra	97mq
Sup. lorda scoperta veranda	30mq
Sup. lorda scoperta lato ingresso	13mq
Sup. lorda loc. tecnico	1,8mq
Box	16mq
Locale tecnico	1,8mq
Coeff omogeneizzazione veranda e loc.tec	0,50
Coeff omog. area scop. esterna	0,25
Coeff omogeneizzazione box	0,25
Sup commerciale totale	124,4 mq
Prezzo al mq	€1.150
Valore risultante	€143.000
A detrarre opere di regolarizzazione	
Ripristino dei luoghi veranda	€. 10.000
Spese per variazione planimetria catastale	€. 1.000
TOTALE COMPLESSIVO	€. 132.000

PREZZO BASE DI € 132.000 dico (centotrentaduemilaeuro).

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 o coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.

Si rimanda al punto precedente.

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 dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è di esclusiva proprietà dell'esecutata, pertanto si conferma il valore del bene di cui al precedente quesito n. 4.

QUESITO N.6

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

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è un unico appartamento con relativo box, si presentano un unico lotto di vendita.

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.

Per quanto riguarda le utenze [REDACTED] non le esibisce al



sottoscritto luce e gas e acqua dovrebbero essere regolarmente pagate, sono attive, la tari è intestata all'esecutata e non è regolarmente pagata, vi è un contenzioso con il Comune di Peschici.

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.

L'immobile pignorato non risulta per quanto riscontrabile, avere ulteriori vincoli ed oneri di natura condominiale.

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.

Atto di pignoramento in favore di AMCO S.P.A. [REDACTED] Tribunale di Foggia. (All.8)

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 certificati di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a



5.000 mq. Anche se pertinenza di fabbricati.

Per l'immobile pignorato, risulta che l'intera palazzina è stata realizzata con concessione a edificare n. 06 del 1992 rilasciata dal Comune di Peschici Ufficio Tecnico alla società responsabile dell'esecuzione della palazzina in zona 167 di Peschici la

Il Comune di Peschici con atto n.9 di repertorio in data 18/03/1992 è stata stipulata la convenzione per l'esecuzione della palazzina in parola. Con successiva concessione n. 09 del 1992 il Comune di Peschici rilasciava autorizzazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Inizio lavori è del 24/06/1992 e la relazione di ultimazione dei lavori e certificato di conformità porta del 05/12/1996, il deposito al Genio Civile per le strutture è prot. 13.164 del 14/97/1993 e relazione di strutture ultimate 08/02/1996. Il certificato di abitabilità è del 12/12/1996.

La situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto regolare e rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione. (All.5).

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 necessaria.

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che:

l'esecutato non esibisce al sottoscritto la documentazione relativa all'impianto termico, non ha esibito libretto della caldaia, pertanto il sottoscritto non ha la possibi-



lità di redigere l'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.*

Il detto immobile non risulta regolarmente accatastato, la planimetria attuale è difforme rispetto a quella accatastata, la distribuzione interna è totalmente differente, la cucina è stata spostata all'esterno sulla veranda chiusa abusivamente. Per la regolarizzazione catastale, dopo aver sanato le opere non autorizzate, bisogna depositare presso il catasto la variazione planimetrica secondo la reale distribuzione interna. Per tale adempimento occorrono €. 1.000,00 per la pratica catastale di variazione (All.3-All.9-All.10).

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.*

L'immobile in parola, per quanto descritto al punto precedente, **non risulta essere conforme** alle planimetrie catastali. (All.3-All.9-All.10).

QUESITO N.11 c

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

- c) *Accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successiva-*



mente 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.

Per l'immobile pignorato, risulta che l'intera palazzina è stata realizzata con concessione a edificare n. 06 del 1992 rilasciata dal Comune di Peschici Ufficio Tecnico alla società responsabile dell'esecuzione della palazzina in zona 167 di Peschici la

[REDACTED]
[REDACTED] Il Comune di Peschici con atto n.9 di repertorio in data 18/03/1992 è stata stipulata la convenzione per l'esecuzione della palazzina in parola. Con successiva concessione n. 09 del 1992 il Comune di Peschici rilasciava autorizzazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

Inizio lavori è del 24/06/1992 e la relazione di ultimazione dei lavori e certificato di conformità porta del 05/12/1996, il deposito al Genio Civile per le strutture è prot. 13.164 del 14/97/1993 e relazione di strutture ultimate 08/02/1996. Il certificato di abitabilità è del 12/12/1996.

La situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto regolare e rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione. (All.5)

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 ricostruendo contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato.*

Dalla verifica fatta dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del comune di Foggia,



l'immobile rispetta le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realizzazione, ma sono state realizzate delle opere non autorizzate come di descritte al punto successivo.(All.5-All.9-All.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.

Sono state realizzate abusivamente:

1)-La veranda esterna è stata chiusa ed è stata inserita al suo interno la cucina. La detta veranda era prevista in concessione edilizia come area "balcone" ad affaccio aperto, inoltre all'interno della veranda stessa, c'è una piccola botola con scaletta che porta molto probabilmente ad un locale posto sotto il solaio, a detto locale non è stato consentito l'accesso al sottoscritto;

2)-Piccolo locale tecnico per la caldaia sul balcone esterno d'ingresso.
Per sanare dette opere non autorizzate ci sono due possibilità: la prima è il ripristino dello stato dei luoghi come da concessione edilizia la seconda è una sanatoria con il Comune di Peschici. A seguito colloqui con



il detto ufficio, risulta più percorribile la prima possibilità, cioè quella del ripristino dello stato dei luoghi. Tale intervento consiste nella rimozione degli infissi che chiudono la veranda, rimozione degli impianti della cucina che vanno rifatti all'interno dell'appartamento, chiusura della botola con scala e ricostruzione della parte di solaio. (All.10).

Per tale intervento occorrono a corpo €. 10.000,00.

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 le eventuali procedure espropriative. Per gli immobili ad 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.

L'immobile della presente procedura appartiene alla categoria di edilizia convenzionata economica e popolare, convenzione è stata stipulata in data 18/03/1992 repertorio n. 9 per l'esecuzione della zona 167, con la quale si concedeva il suolo in



diritto di superficie art.4 della citata convenzione.

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 di 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 di cui la presente procedura.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO


lotto di vendita unico costituito da appartamento e box

Tipologia dei beni	L'immobile consiste in un appartamento per civile abitazione e un box per auto.
Comune e località	Appartamento sito in Peschici (Fg) Via del Levante 9, il Box in Peschici Via della Tramontana 9.
Dati catastali	<u>Appartamento:</u> foglio 5 part. 850 sub 1 cat. A/3 classe 3 piano terra lotto B/9 consistenza 6 vani rendita €. 588,76; <u>Autorimessa:</u> foglio 5 part. 837 sub 34 cat. C/6 classe 6 consistenza 16 mq piano seminterrato rendita €. 80,98.
Descrizione	Appartamento per civile abitazione che deriva da edilizia economica e popolare facente parte di una palazzina realizzata in zona 167 composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e wc. La struttura è in laterocemento,



	e la finitura generale dei pavimenti, dei rivestimenti e degli infissi interni ed esterni è di tipo economico-popolare in buono stato. L'autorimessa è un unico locale di circa 16 mq.
Conformità catastale	Appartamento: Dall'analisi della documentazione catastale, non risulta regolarmente accatastato, la planimetria attuale è difforme rispetto a quella accatastata, la distribuzione interna è totalmente differente. NON CONFORME. Autorimessa: per l'autorimessa risulta essere CONFORME.
Conformità edilizia	Per l'immobile pignorato, risulta che l'intera palazzina è stata realizzata con concessione a edificare n. 06 del 1992 rilasciata dal Comune di Peschici Ufficio Tecnico alla società responsabile dell'esecuzione della palazzina in zona 167 di Peschici [REDACTED] Con successiva concessione n. 09 del 1992 il Comune di Peschici rilasciava autorizzazione all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria. La situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto regolare all'epoca della realizzazione, ma Allo stato attuale vi sono opere non autorizzate "abusive" come meglio descritte al punto 11.e, è pertanto NON CONFORME.
Provenienza	Proviene da realizzazione zona 167 con convenzione per edilizia economica e popolare stipulata in data 18/03/1992 repertorio n. 9 . Per appartamento e box, atti di compravendita del [REDACTED] trascrizione [REDACTED] in atti dal 17/09/1998,



Prezzo a base d'asta	€. 143.000 a detrarre €. 11.000 per regolarizzazioni
	€.132.000 dico (centotrentaduemilaeuro).
Proprietà	

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 20 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

All.1 - Verbale di sopralluogo;

All.2 - Documentazione fotografica;

All.3 - Visura storica catastale;

All.4 - Estratto dal registro atti di matrimonio;

All.5 – Concessioni edilizie;

All.6 - Inquadramento territoriale ortofoto/cartografia;

All.7 - Attestazione dell'agenzia delle entrate;

All.8 - Ispezione ipotecaria;

All.9 - Rilievo planimetrico;

All.10 – Opere non autorizzate;

All.11- Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Foggia 02/01/2024

Il CTU

Architetto Lepore Francesco Paolo

