

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA**

**Arch. Lepore Francesco Paolo**

**Via Amicangelo Ricci 120/a 71121 Foggia**

pec. [francescop.lepore@archiworldpec.it](mailto:francescop.lepore@archiworldpec.it) – [francescolepore2@gmail.com](mailto:francescolepore2@gmail.com) - cell 3454494848

**OGGETTO:**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA**

**Sezione Espropriazioni Immobiliari**

**G.E: Dott.ssa Valentina Patti**

-----

**OGGETTO:**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.ES. 189/2022

**AMCO (asset management company) S.P.A.**

Contro

[REDACTED]

-----

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

-----

**L'ESPERTO**

**Lepore Francesco Paolo**

*Architetto*



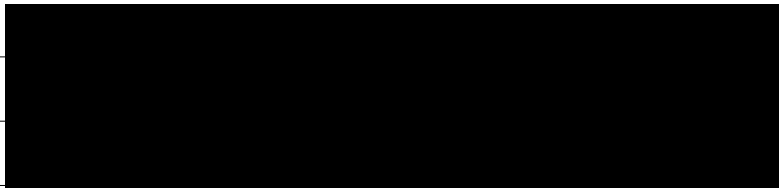
TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.Es.: Dott.ssa Valentina Patti

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'architetto Lepore Francesco Paolo nella procedura esecutiva R.G. 189/2022 promossa da AMCO Assent Management Company S.P.A. rappresentata e difesa giusta procura allegata in atti, dall'Avv. Massimo D'Arcangelo (DRCMSM41L28A944E), del Foro di Foggia con studio in Foggia Piazza Giordano 13/C,

**contro**



**Premessa**

In data 27/11/2023 il Giudice delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Foggia dott.ssa Patti Valentina 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 18/01/2024, 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 22/02/2024 a seguito convocazione attraverso raccomandata del 02/02/24, 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 Rodi Garganico anagrafe ha ottenuto l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- Comune di Rodi Garganico 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:

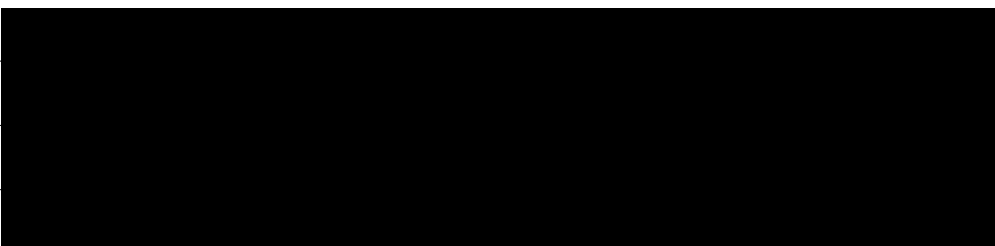
**1)**-Rodi Garganico Via G. Di Vittorio 30 e (traversa G. Matteotti), località convento, piano primo, interno 5, foglio 7 part. 884 sub 5 cat. A/3 classe 4 consistenza 7 vani sup. 131 mq. sup. escluse aree scoperte 118 mq. piano 1 rendita €. 686,89.

**2)**- Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 1, foglio 37 part. 1094 sub 32 cat. C/6 classe 4 consistenza 21 mq. rendita €. 106,29.

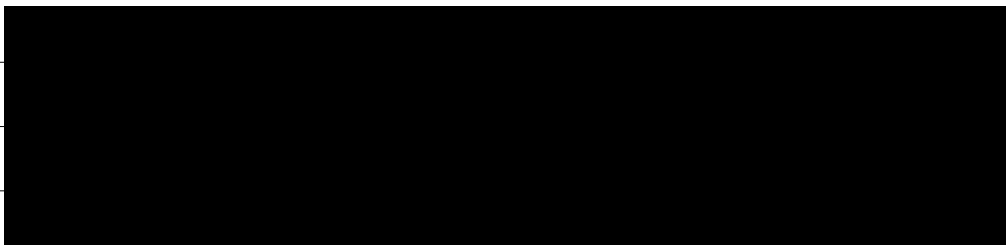
**3)**- Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 10, foglio 37 part. 1094 sub 41 cat. C/6 classe 4 consistenza 21 mq. rendita €. 106,29.

Tali immobili risultano intestati a:

**Immobile 1**



**Immobile 2**



**Immobile 3**



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 Rodi Garganico (Fg) così come segue:

**Provenienza:** Per L'appartamento, con atto di compravendita repertorio n. 5485 raccolta 673 del 20 luglio 1989 innanzi al notaio Dott. Michele Augelli in Foggia,



appartamento di cui all'immobile 1 Rodi Garganico località Convento lotto D P. 1 Int. 5, dallo stesso costruito con concessione edilizia n 12 del 14 novembre 1987, e per



i box concessione edilizia n. 20 del 23 marzo 1988

**1)**-Rodi Garganico Via G. Di Vittorio 30 (traversa II G. Matteotti), località convento, piano primo, interno 5, foglio 7 part. 884 sub 5 cat. A/3 classe 4 consistenza 7 vani sup. 131 mq. sup. escluse aree scoperte 118 mq. piano 1 rendita €. 686,89.

**2)**- Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 1, foglio 37 part. 1094 sub 32 cat. C/6 classe 4 consistenza 21 mq. rendita €. 106,29.

**3)**- Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 10, foglio 37 part. 1094 sub 41 cat. C/6 classe 4 consistenza 21 mq. rendita €. 106,29.

**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. (All.3-All.6-All.7)

**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.*

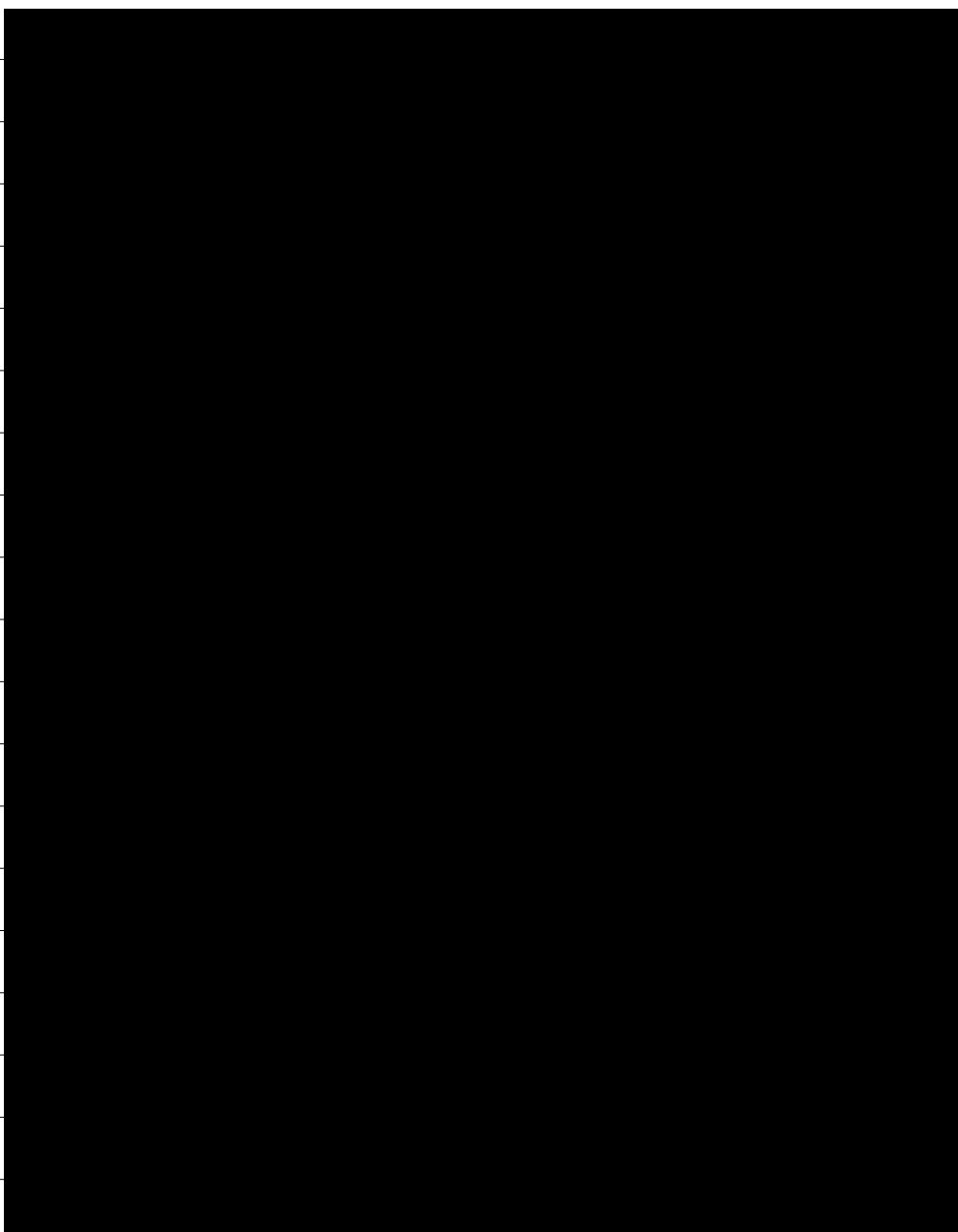
Per quanto verificabile ad oggi risulta esserci sugli immobili trascrizione di cui la presente esecuzione immobiliare Tribunale di Foggia repertorio 2270 del 17/05/2022. (All.8).

**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.*

Agli atti risulta:



## **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 consistono in:

**1)**-Rodi Garganico Via G. Di Vittorio 30 (traversa G. Matteotti), località convento, piano primo, interno 5, foglio 7 part. 884 sub 5 cat. A/3 classe 4 consistenza 7 vani sup. 131 mq. sup. escluse aree scoperte 118 mq. piano 1 rendita €. 686,89. Detto immobile consiste in un appartamento per civili abitazione, confina dalla parte del giardino con Via g. Di Vittorio, dalla parte opposta con la II traversa di Via Matteotti e altre ditte, l'immobile ha due accessi, attraverso il giardino da Via Di Vittorio 30 e dal lato opposto da trav. II di via Matteotti.

**2)**- Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 1, foglio 37 part. 1094 sub 32 cat. C/6 classe 4 consistenza 21 mq. rendita €. 106,29. Confina, ingresso accesso rampa con Via G. Di Vittorio con Box int. 2 e con corsia di manovra.

**3)**- Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 10, foglio 37 part. 1094 sub 41 cat. C/6 classe 4 consistenza 21 mq. rendita €. 106,29. Confina, ingresso accesso rampa con Via G. Di Vittorio, con Box int. 9 e 11 e con corsia di manovra.

## **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.10).

### **QUESITO N.3**

*Proceda l'esperto 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 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)-**Rodi Garganico Via G. Di Vittorio 30 (traversa G. Matteotti), località convento, piano primo, interno 5, foglio 7 part. 884 sub 5 cat. A/3 classe 4 consistenza 7 vani, all'appartamento si può accedere dai due lati opposti, dal giardino piano terra oppure dalla rampa unica primo piano, l'immobile si compone di soggiorno, due wc, tre camere, una cucina abitabile e un piccolo ripostiglio. Sono presenti gli allacci alle forniture di energia gas, luce e acqua e rete fognaria del Comune di Rodi Garganico. Le finiture interne sono di tipo economico e popolare.

**2)-** Rodi Garganico Via G. Di Vittorio località convento, piano interrato, interno 1, foglio 37 part. 1094 sub 32 cat. C/6 classe 4 consistenza 21 mq. L'immobile consiste in un box ambiente unico con finitura economica.



**3)**- Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 10, foglio 37 part. 1094 sub 41 cat. C/6 classe 4 consistenza 21 mq. L'immobile consiste in un box ambiente unico con finitura economica.

Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato.** (All.2 – All.3 – All.6 – All.7).

#### **QUESITO N.4**

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



zione B1 ha un valore per civili abitazioni che va da un min. di 1.200.00 €/mq a un max di 1.800,00 €/mq.) e box da un minimo di 950 a un max di 1.400. (All. 11)

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

**LOTTO DI VENDITA 1 (imm. 1 foglio 7 part. 884 sub 5 cat. A/3) e (imm. 2 foglio 37 part. 1094 sub 32 cat. C/6)**

Sup. lorda coperta appartamento	120 mq
Sup. lorda scoperta appartamento balconi	45,50 mq
Sup. lorda scoperta giardino	34 mq
Sup. lorda coperta box	20,5 mq
Coeff omog. aree scoperte balconi	0,30
Coeff omog. aree scoperte giardino	0,25
Coeff omog. box	0,30
Sup commerciale totale	148,30 mq
Prezzo al mq	1.400 €
<b>Valore risultante</b>	<b>€.207.620,00</b>

**PREZZO BASE DI € . €.207.620 dico (duecentosettemilaseicentoventi).**

**LOTTO DI VENDITA 2 (imm. 3 foglio 37 part. 1094 sub 41 cat. C/6)**

Sup. lorda coperta box	20,5 mq
Coeff omog. box	0,45
Sup commerciale totale	9,20 mq
Prezzo al mq	1.200 €
<b>Valore risultante</b>	<b>€. 11.040,00</b>



**PREZZO BASE DI €. 11.040 dico (undicimilaquarantaeuro).**

**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 proprietà degli esecutati, come riportato precedentemente, 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.*

Si individuano come di seguito due lotti di vendita così costituiti:

**LOTTO DI VENDITA 1 costituito dagli immobili 1 e 2**

**1)**-Rodi Garganico Via G. Di Vittorio 30 (traversa G. Matteotti), località convento, piano primo, interno 5, foglio 7 part. 884 sub 5 cat. A/3 classe 4 consistenza 7 vani sup. 131 mq. sup. escluse aree scoperte 118 mq. piano 1 rendita €. 686,89.

**2)**- Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 1,



foglio 37 part. 1094 sub 32 cat. C/6 classe 4 consistenza 21 mq. rendita €. 106,29.

**€.207.620,00;**

**LOTTO DI VENDITA 2 costituito da immobile 3**

**3)**- Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 10,

foglio 37 part. 1094 sub 41 cat. C/6 classe 4 consistenza 21 mq. rendita €. 106,29.

**€.11.040,00;**

**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.*

Le utenze sono intestate: Tutte le utenze sono intestate a [REDACTED] risultano regolarmente pagate Energia elettrica, acqua e GAS. Per la Tari e il condominio, per quanto riscontrabile non vi sono sospesi. Dall'attestazione dell'Agenzia delle Entrate, non vi sono contratti in essere. (All.13)

**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 gli immobili pignorati, per quanto riscontrabile, non risultano avere sospesi 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.*

Per quanto verificabile ad oggi risulta esserci sugli immobili trascrizione di cui la presente esecuzione immobiliare Tribunale di Foggia repertorio 2270 del 17/05/2022. (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 gli immobili pignorati, da accertamenti fatti presso l'ufficio tecnico del Comune di Rodi Garganico, risulta che:

La società

appartamento di cui all'immobile 1 Rodi Garganico località Convento lotto D P. 1 Int. 5, dallo stesso costruito con concessione edilizia n 12 del 14



novembre 1987, con certificato di abitabilità rilasciato in data 12/07/1989. Per i box concessione edilizia n. 20 del 23 marzo 1988 da ditta ese

con certificato di abitabilità rilasciato in data 05/04/1990 di cui immobili 2 e 3. (All.5)

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria rilevata dal sottoscritto non vi sono difformità e la situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto regolare. (All.5-All.6-All.7).

### **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.*

Il sottoscritto ha redatto l'attestato di prestazione energetica, inviato alla Regione Puglia e allegato alla presente elaborato peritale. (All.12).

### **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.G*

Gli immobili di cui l'esecuzione immobiliare in parola risultano regolarmente accatastato. (All.3).

### **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.

**Gli immobili sono regolarmente accatastati**, non vi è difformità con quanto rilevato. (All. 3-All.6-All.7).

**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 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.

La società [redacted] è proprietaria del [redacted] appartamento di cui all'immobile 1 Rodi Garganico località Convento lotto D P. 1 Int. 5, dallo stesso costruito con concessione edilizia n 12 del 14 novembre 1987, con certificato di abitabilità rilasciato in data 12/07/1989. Per il box concessione edilizia n. 20 del 23 marzo 1988 da ditta [redacted] [redacted] certificato di abitabilità rilasciato in data 05/04/1990 di cui immobili 2 e 3. (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 coinciden-



za 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 Rodi Gar-  
ganico, gli immobile rispettano le norme edilizie in vigore all'epoca della loro realiz-  
zazione. (All.5).

**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 vi sono opere realizzate abusivamente.

**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 smal-*



timento, 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 non appartiene alla categoria di edilizia convenzionata.

### **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.

### **TABELLE RIEPILOGATIVE**

#### **LOTTO DI VENDITA 1 costituito dagli immobili 1 e 2**

**1)**-Rodi Garganico Via G. Di Vittorio 30 (traversa G. Matteotti), località convento, piano primo, interno 5, foglio 7 part. 884 sub 5 cat. A/3 classe 4 consistenza 7 vani

**2)**- Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 1, foglio 37 part. 1094 sub 32 cat. C/6 classe 4



### **SPECCHIO RIEPILOGATIVO LOTTO 1**

<b>Tipologia dei beni</b>	Appartamento per civile abitazione e box.
<b>Comune e località</b>	Rodi Garganico (Fg). Via G. Di Vittorio, 30
<b>Dati catastali</b>	<u>Appartamento</u> : foglio 7 part. 884 sub 5 cat. A/3; <u>Box</u> : foglio 37 part. 1094 sub 32 cat. C/6.
<b>Descrizione</b>	all'appartamento si può accedere dai due lati opposti, dal giardino piano terra Via G. Di Vittorio 30, oppure dalla rampa unica primo piano posta sul lato opposto, l'immobile si compone di soggiorno, due wc, tre camere, una cucina abitabile e un piccolo ripostiglio. Sono presenti gli allacci alle forniture di energia gas, luce e acqua e rete fognaria del Comune di Rodi Garganico. Le finiture interne sono di tipo economico e popolare. L'immobile autorimessa piano terra int. 1, si accede da ingresso carrabile da Via G. Di Vittorio è un ambiente unico. La finitura è di tipo economico e popolare.
<b>Conformità catastale</b>	Dall'analisi della documentazione catastale, risulta essere <b>conforme</b> .
<b>Conformità edilizia</b>	La situazione edilizia e urbanistica risulta <b>regolare</b> .
<b>Provenienza</b>	<div style="background-color: black; width: 100%; height: 1.2em; margin-bottom: 5px;"></div> appartamento di cui all'immobile 1 Rodi Garganico località Convento lotto D P. 1 Int. 5, dallo stesso costruito con concessione edilizia n 12 del 14 novembre 1987, con certificato di abitabilità rilasciato in data



	12/07/1989. Per i box concessione edilizia n. 20 del 23 marzo 1988 da ditta [REDACTED] certificato di abitabilità rilasciato in data 05/04/1990 di cui immobili 2 e 3.
<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>€.207.620,00 (duecentosettemilaseicentoventi).</b>
<b>Proprietà</b>	[REDACTED]

**LOTTO DI VENDITA 2 costituito da immobile 3**

**3)-** Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 10, foglio 37 part. 1094 sub 41 cat. C/6 classe 4

<b>Tipologia dei beni</b>	Box autorimessa
<b>Comune e località</b>	Rodi Garganico (Fg) Via G. Di Vittorio
<b>Dati catastali</b>	foglio 37 part. 1094 sub 41 cat. C/6
<b>Descrizione</b>	L'immobile autorimessa piano terra int. 10, si accede da ingresso carrabile da Via G. Di Vittorio è un ambiente unico. La finitura è di tipo economico e popolare.
<b>Conformità catastale</b>	Dall'analisi della documentazione catastale, risulta essere <b>conforme.</b>
<b>Conformità edilizia</b>	La situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto <b>regolare.</b>
<b>Provenienza</b>	Concessione edilizia n. 20 del 23 marzo 1988 da ditta esecutrice IRIUM di Troisi Giovanni con certificato di abitabilità rilasciato in data 05/04/1990.



<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>€. 11.040 dico (undicimilaquaranta).</b>
<b>Proprietà</b>	[REDACTED]

**Osservazioni**

*In data 28 novembre 2024, l'ill.mo Giudice, a seguito di osservazioni pervenute dall'avv. Iannarelli, dispone che venga depositata nuova perizia dove si chiarisca se il BOX auto di cui al sub 41 ricade sotto il regime della legge Ponte ed in tal caso se l'area destinata al posto auto sia superiore o meno alla superficie asservita dalla stessa normativa e tanto al fine di appurare se l'immobile sia gravato da diritti reali di uso e se gli stessi incidano sul valore di stima. Si assegnano giorni 60 per il deposito.*

La legge 765/1967, nota anche come "Legge Ponte", ha inserito nella legge urbanistica n. 1150, vigente dal 1942, l'art. 41 *sexies* che sancisce il rispetto di standard minimi da osservare nella progettazione urbanistica.

*Ratio* della normativa era rispondere alle esigenze di natura urbanistica dettate dal degrado ambientale derivante dalla sosta degli autoveicoli nei centri urbani.

In particolare, nelle costruzioni successive al 1 settembre 1967, gli spazi destinati ai parcheggi condominiali dovevano essere riservati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi. Il rispetto della predetta condizione era circostanza imprescindibile per il rilascio della licenza edilizia.

La Legge Ponte ha, così, sancito il vincolo di pertinenzialità inderogabile tra parcheggi ed unità immobiliari condominiali.

La legge "ponte" ha prescritto che "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi di par-



cheggio in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione", rapporto successivamente aumentato dalla Legge Tognoli (n. 122 del 24 marzo 1989) ad un metro quadrato di parcheggio per ogni dieci metri cubi di costruzione.

Si definiscono "parcheggi" gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli: tale Spazio può consistere in un'area scoperta (c.d. posto auto) o in un'area coperta, chiusa su tre lati (c.d. box) o su tutti i lati (c.d. garage); superfici che devono essere considerate nel loro complesso ai fini della verifica del rispetto degli standard urbanistici.

Nella fattispecie, le licenze edilizie di cui in parola sono l'abitazione La società

[REDACTED] località Convento lotto D

P. 1 Int. 5, dallo stesso costruito con concessione edilizia n 12 del 14 novembre 1987, con certificato di abitabilità rilasciato in data 12/07/1989. Per i box concessione edilizia n. 20 del 23 marzo 1988 da ditta [REDACTED] con certificato di abitabilità rilasciato in data 05/04/1990. La concessione edilizia per il sub. 41 è del 23 marzo 1988 (successiva al 1 settembre 1967 e precedente alla Legge Tognoli (n. 122 del 24 marzo 1989).

**IL SUB 41 RICADE SOTTO IL REGIME DELLA LEGGE PONTE 765 DEL 06 AGOSTO 1967.**

Calcolo del rapporto tra superficie box e metri cubi di costruzione 1Mq. minimo per 20 mc costruzione.

Superficie parcheggi:

	mq		
5.70x(3.60x12)	246,24		



5.70x(3.60x4)	82.08		
4.50x43,20	194,40		
<b>Total sup. box</b>	<b>522,72</b>		

Metri cubi di costruzione:

46mlx12ml	552mq		
552x7	3.864,00 mc		
<b>Total metri cubi</b>	<b>3.864,00</b>		

$$3.864,00:20=193,20mq$$

$$Prop. 1:x=522,72:3.864 \quad x=3.864/522,72=7,39$$

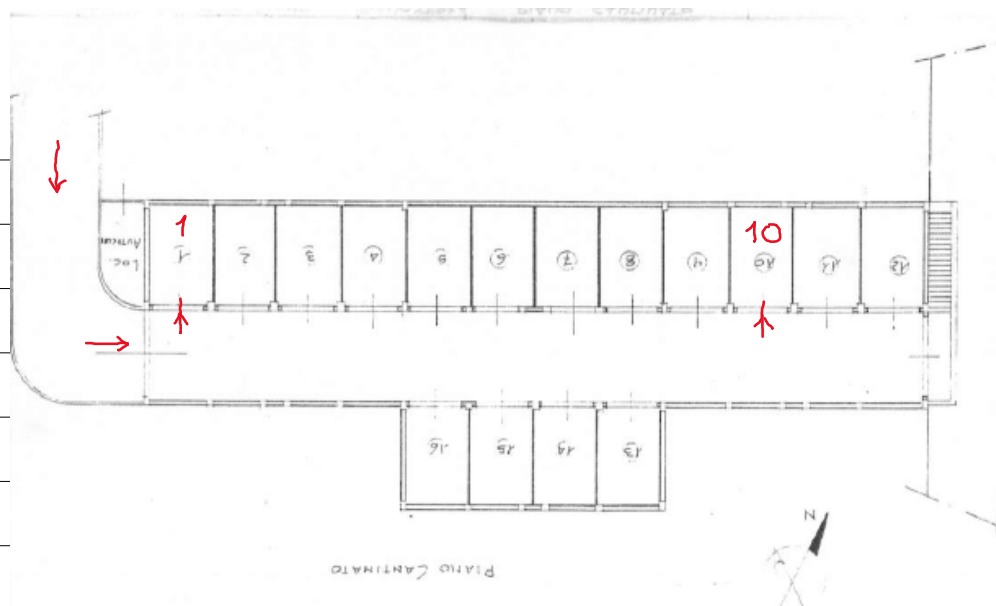
**In definitiva abbiamo 1 mq di Box per mc 7,39 di volume costruito.**

Pertanto l'immobile di cui al sub 41 non è gravato da diritti reali di uso e trovandoci nella condizione in cui i parcheggi sono costruiti in eccedenza rispetto al vincolo di cui all'art. 41 sexties, e quest'ultimo **non incide sul valore di stima.**

A seguito nota di chiarimenti da parte dell'Avv. Iannarelli Pasquale, con la quale si chiedeva al CTU un chiarimento rispetto ai diversi coefficienti di abbattimento applicati per i due Box auto (Sub. 32 e Sub. 41), rispettivamente considerati a 0.30 e 0,45. Questa differenza è stato necessario applicarla per la metodologia di stima adottata, in base alla loro posizione rispetto alla rampa di accesso che determina l'ingresso principale. Infatti, il sub. 32 è all'interno 1 rispetto al corridoio di spazio di manovra, il sub. 41 è all'interno 10 rispetto al corridoio di spazio di manovra.

Di seguito la planimetria di progetto.





**Per quanto esposto, si conferma il valore di cui la tabella del lotto di vendita n. 2. LOTTO DI VENDITA 2 costituito da immobile 3**

**3)-** Rodi Garganico Via G. Di Vittorio, località convento, piano interrato, interno 10, foglio 37 part. 1094 sub 41 cat. C/6 classe 4

<b>Tipologia dei beni</b>	Box autorimessa
<b>Comune e località</b>	Rodi Garganico (Fg) Via G. Di Vittorio
<b>Dati catastali</b>	foglio 37 part. 1094 sub 41 cat. C/6
<b>Descrizione</b>	L'immobile autorimessa piano terra int. 10, si accede da ingresso carrabile da Via G. Di Vittorio è un ambiente unico. La finitura è di tipo economico e popolare.
<b>Conformità catastale</b>	Dall'analisi della documentazione catastale, risulta essere <b>conforme.</b>
<b>Conformità edilizia</b>	La situazione edilizia e urbanistica risulta pertanto <b>regolare.</b>
<b>Provenienza</b>	Concessione edilizia n. 20 del 23 marzo 1988 da ditta esecutrice <div style="background-color: black; width: 200px; height: 15px; margin: 5px 0;"></div> to di abitabilità rilasciato in data 05/04/1990.



<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>€. 11.040 dico (undicimilaquaranta).</b>
<b>Proprietà</b>	[REDACTED]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 25 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 - Visure storiche catastali;
- All.4 – Provenienza;
- All.5 – Concessioni edilizie e abitabilità;
- All.6 – Rilievo planimetrico lotto 1;
- All.7 – Rilievo planimetrico lotto 2;
- All.8 - Ispezione ipotecaria;
- All.9 - Estratto dal registro atti di matrimonio;
- All.10 - Inquadramento territoriale ortofoto/cartografia;
- All.11 – Agenzia Entrate quotazioni imm.
- All.12 – APE (*attestato di prestazione energetica*);
- All.13 - Attestazione dell'agenzia delle entrate;
- All.14 Osservazioni.

Foggia 25/01/2025

Il CTU

Architetto Lepore Francesco Paolo

*Francesco Paolo Lepore*  