

**TRIBUNALE DI FOGGIA**  
**III Sezione Civile**  
**Ufficio Espropriazioni Immobiliari**

\* \* \*

**1. INTRODUZIONE**

Pende, presso il Tribunale di Foggia, la procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 15/2021, promossa dalla \_\_\_\_\_ nei confronti della \_\_\_\_\_

La procedura esecutiva in questione riguarda un fabbricato da cielo a terra, in costruzione, sito nel Comune di Serracapriola (FG), alla via Guglielmo Marconi n. 3.

**2. PREMESSA**

In data 23 Giugno 2023 lo scrivente : \_\_\_\_\_, libero professionista, con studio in \_\_\_\_\_ iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Foggia al n. \_\_\_\_\_ di matricola e all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Foggia, veniva nominato "esperto" nella Procedura Esecutiva n.15/2021 e ne prestava giuramento il 19.09.2023. Su disposizione del Giudice la procedura è stata sospesa dal 22.09.2023 fino alla data del 23.02.2024.

**Q U E S I T I**

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

*1) - al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (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;*

*1) - bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (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;

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

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

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

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

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

3) - *alla analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali per gli immobili urbani, delle planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti in adeguato rapporto di scala, e di riproduzioni fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell' immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e conservazione, la presenza di eventuali proprietà condominiali, la dotazione di impianti tecnologici e la loro*



rispondenza al D.M. 37/08, precisandone in caso contrario i presumibili costi di adeguamento;

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

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

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

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

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



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

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

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

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

*b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni;*

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo*



abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;

e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

f) per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.

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

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria, acquisendo presso i competenti uffici il relativo certificato di destinazione urbanistica, precisando indici, parametri e prescrizioni individuati dai vigenti strumenti urbanistici comunali o ad essi sovraordinati e dai regolamenti locali;

12) - alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degl'i 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; La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto singolarmente numerato: la tipologia del bene; la sommaria descrizione; il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensione e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistiche; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene da porre a base d'asta, precisandone diritto e quota.»*

Veniva concesso il termine di 90 giorni per il deposito telematico dell'elaborato peritale.

### **3. ATTIVITÀ PERITALE**

L'attività peritale è stata articolata come segue:

- A) Studio degli atti;
- B) Rilievi planimetrici e fotografici sugli immobili;
- C) Accertamenti presso gli uffici dell' Agenzia del Territorio (Ufficio Provinciale di Foggia) con verifica dei dati catastali degli immobili oggetto di stima, visure catastali, ed acquisizione della relativa planimetria catastale;
- D) Verifica atti autorizzativi edilizi ed elaborati presso l'U.T.C. del Comune di Serracapriola (FG) sull'attività edilizia afferente all'intero fabbricato eseguite in data: 15.05.2024; 17.05.2024;
- E) Indagini presso agenzia immobiliari di zona;
- F) Agenzia delle Entrate e Conservatoria immobiliare per le ulteriori visure ipocatastali, come da visure allegate eseguite prima della consegna della seguente relazione.

Si illustrano, qui di seguito, le varie fasi dell'attività peritale espletata.

#### **Sopralluogo**

Il sopralluogo è avvenuto, in data 28.03.2024, previa comunicazione inviata a mezzo raccomandata a/r. Le operazioni di sopralluogo si sono svolte con rilievi dimensionali e



fotografici di tutte le unità immobiliari oggetto di stima, come da verbale allegato alla presente.

**4. QUESITO N. 1: CONTROLLO COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 COMMA 2, C.P.C.**

*“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”*

L'art. 567 co. 2 del c.p.c. prevede che “Il creditore che richiede la vendita deve provvedere, entro centoventi giorni dal deposito del ricorso, ad allegare allo stesso l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento; tale documentazione può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.” Nel caso in osservazione, dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II., si riscontra (come emerge dagli elenchi delle ispezioni ipotecarie prodotti in atti), per l'immobile pignorato, relativamente al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, la completezza e l'idoneità della documentazione agli atti (relazione notarile, iscrizioni e trascrizioni).

Risulta inoltre una trascrizione del 01.02.2024 registro particolare n. 971, registro generale n. 1106, per una procedura di liquidazione giudiziale del Tribunale di Milano repertorio 581 del 05.10.2023, come da visura ipocatastale allegata, eseguita prima della consegna della relazione di C.T.U.

**5. QUESITO N. 1 BIS: RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE DEGLI IMMOBILI**

*“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;"*

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del notaio \_\_\_\_\_ del 09.06.2005 rep. 172292/10920, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 01.07.2005 al n. 3934;
- Ipoteca volontaria n.1942 del 17.12.2007 a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ importo di €. 2.200.000,00 di cui €.1.100.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Atto notarile pubblico del notaio \_\_\_\_\_ ro del 11.12.2007 rep. 174526/12221;
- Ipoteca giudiziale registro particolare n.1618 registro generale 10831 del 30.12.2010 a favore della \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per un importo di €. 300.000,00 di cui €. 300.000,00 di capitale, Tribunale di Monza del 02.10.2010 rep. 6735/2010. Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo;
- Ipoteca giudiziale registro particolare n.1619, registro generale n. 10832 del 30.12.2010, a favore della \_\_\_\_\_ per un importo di €. 33.092,52 di cui €. 23.092,52 di capitale, Tribunale di Monza del 21.09.2010 rep. 8936/2010. Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo;
- Ipoteca giudiziale registro particolare n.536, registro generale n. 6684 del 08.08.2013 a favore della \_\_\_\_\_ per un importo di €. 55.000,00 di cui €. 34.256,98 di capitale, Tribunale di Biella del 16.07.2013 rep. 1940. Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 31.10.2017 registro particolare 6738 registro generale 8201 pubblico ufficiale Comune di Serracapriola repertorio 9393 del 08.11.2013. atto amministrativo – provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune.
- Trascrizione del 13.07.2020 registro particolare 3462, registro generale 4365, pubblico ufficiale Comune di Serracapriola repertorio 84 del 30.04.2020. atto amministrativo di retrocessione Comune di Serracapriola.
- Trascrizione del 12.02.2021 registro particolare 984 registro generale 1147, pubblico ufficiale UNEP-Tribunale di Foggia repertorio 4077 del 12.01.2021. atto esecutivo/cautelare – verbale pignoramento immobili a favore \_\_\_\_\_



## **6. QUESITO N. 1 TER: CORRISPONDENZE DEI DATI CATASTALI**

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

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e quelli riportati nell'atto di pignoramento, risulta che gli identificativi catastali dell'immobile pignorato (così come riportati nel riferito atto di pignoramento immobiliare) trovano corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali.

## **7. QUESITO N. 1 QUATER: SUSSISTENZA DI ALTRE PROCEDURE ESECUTIVE**

*“proceda 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;”*

Dagli accertamenti condotti presso la Conservatoria dei RR. II. risulta che, sui beni oggetto della presente procedura esecutiva, grava un procedimento di liquidazione giudiziale a seguito di sentenza del Tribunale di Milano, sentenza del 581/2023 del 05.10.2023, come da ulteriore ispezione ipotecaria effettuata in data 05 Giugno 2024, prima del deposito della presente.

## **8. QUESITO N. 1 QUINTES: REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI**

*“proceda 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;”*

Trattasi di una società a responsabilità limitata rispondono delle obbligazioni sociali esclusivamente nei limiti del capitale conferito.

## **9. QUESITO N. 2: IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

*“all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”*



Fabbricato in Serracapriola avente accesso da via Guglielmo Marconi n. 3, costituito da tre piani fuori terra, un sottotetto e un piano interrato.

Lo stabile è costituito dai seguenti immobili attestati all'Agenzia del Territorio di Foggia Catasto fabbricati al:

FOGLIO 26, PARTICELLA 808,

- sub 3, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 2 vani, sup. cat. mq. 44, rendita €. 154,94;
- sub 4, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq.126, rendita €. 464,81;
- sub 5, P.T., categoria A03, classe 3, consist.5,5 vani, sup. cat. mq. 113 rendita €. 426,08;
- sub 6, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 5,5 vani, sup. cat. mq.111 rendita €. 426,08;
- sub 7, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq.131, rendita €. 464,81;
- sub 8, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 3 vani, sup. cat. mq. 68, rendita €. 232,41;
- sub 9, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq. 128, rendita €. 464,81;
- sub 10, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 3 vani, sup. cat. mq. 108, rendita €. 387,34;
- sub 11, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 5 vani, sup. cat. mq. 108, rendita €. 387,34;
- sub 12, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 6.5 vani, sup. cat. mq.137rendita €. 503,55;
- sub 13, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 3 vani, sup. cat. mq. 68, rendita €. 232,41;
- sub 14, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq. 129, rendita €. 464,81;
- sub 15, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 5 vani, sup. cat. mq. 108, rendita €. 387,34;
- sub 16, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 5 vani, sup. cat. mq. 109, rendita €. 387,34;
- sub 17, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 6,5 vani, sup. cat. mq. 138, rendita €. 505,55;
- sub 37, P.3, categoria A03, classe 3, consist. 9 vani, sup. cat. mq. 187, rendita €. 697,22;
- sub 38, P.3, categoria A03, classe 3, consist. 7 vani, sup. cat. mq. 155, rendita €. 542,28;
- sub 20, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.37, sup. cat. mq. 43, rendita €. 112,74;
- sub 21, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.39, sup. cat. mq. 42 rendita €. 118,84;
- sub 22, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 23, sup. cat. mq. 26, rendita €. 70,08;
- sub 23, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.21, sup. cat. mq. 23, rendita €. 63,99;
- sub 24, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.20, sup. cat. mq. 23, rendita €. 60,94;
- sub 25, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.24, sup. cat. mq. 26, rendita €. 73,13;
- sub 26, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.28, sup. cat. mq. 30, rendita €. 85,32;
- sub 27, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.27, sup. cat. mq. 31, rendita €. 82,27;
- sub 28, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.29, sup. cat. mq. 32, rendita €. 88,37;



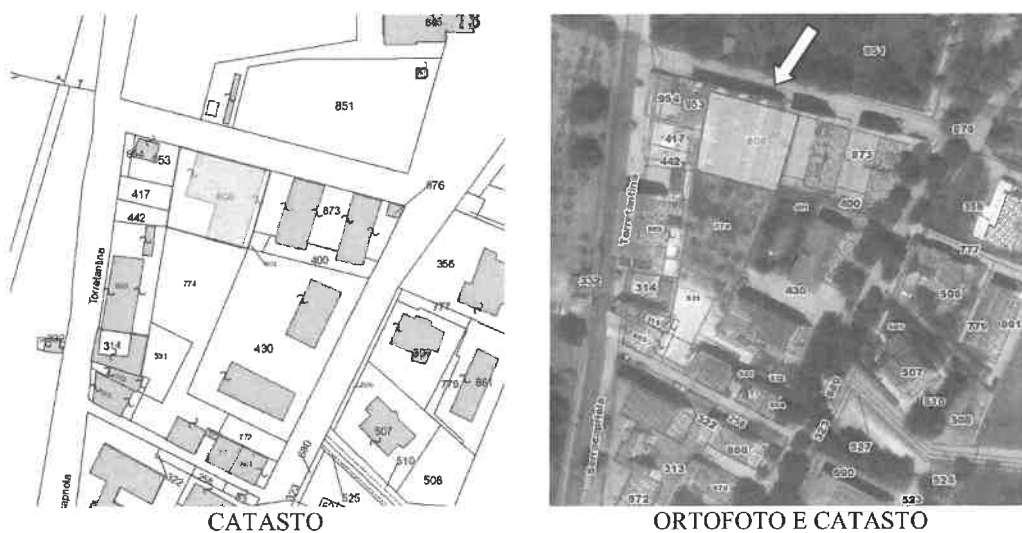
- sub 29, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.29, sup. cat. mq. 32, rendita €. 88,37;
  - sub 30, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.28, sup. cat. mq. 31, rendita €. 85,32;
  - sub 31, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.23, sup. cat. mq. 26, rendita €. 70,08;
  - sub 32, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.21, sup. cat. mq. 23, rendita €. 63,99;
  - sub 33, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.21, sup. cat. mq. 24, rendita €. 63,99;
- oltre ai sub. 1, sub.2, sub. 34, sub. 35 e sub. 36 che risultano beni comuni non censibili.

#### 10. QUESITO N. 2 BIS: SOVRAPPOSIZIONI, ORTOFOTO, MAPPE CATASTALI

*“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”.*

Di seguito, si riproduce un estratto della sovrapposizione dell’ortofoto sulla mappa catastale di cui al Foglio 26, particella 808 (dal sito web: “sportellotelematico.provincia.foggia.it”).

Sovrapposizione ortofoto con mappa catastale



Inquadramento



Cartografia catastale



Ortofoto e Catastale



### 11. QUESITO N. 3: DESCRIZIONE DEI BENI

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

Gli immobili, oggetto della presente stima, fanno parte di una palazzina non completata, in stato di fermo e abbandono, costituita da un piano interrato, destinato ad autorimessa, tre piani fuori terra adibiti ad abitazione con un sovrastante piano sottotetto destinato a deposito e lavatoio. Lo stabile si presenta incompleto nelle sue rifiniture interne e nelle parti impiantistiche ma dotato, per tutte le unità abitative, degli infissi esterni e del rivestimento parietale esterno in mattoncini faccia vista. Le parti comune, ingresso e vano scala, sono al



rustico e le unità abitative sono tutte definite e complete nelle divisioni e negli spazi interni, ma con rifiniture eseguite parzialmente. Il 60% delle unità abitative risultano pavimentate ma incomplete o di battiscopa o di rivestimento parietale dei servizi igienici e angoli cottura. Le opere necessarie per ultimare la costruzione sono:

- Piani fuori terra – completamento degli intonaci interni; tinteggiatura; completamento pavimenti e rivestimenti; installazione infissi interni; completamento di tutti gli impianti: idrici, di riscaldamento ed elettrico; allacciamento degli impianti e degli scarichi alla rete cittadina.

L'androne e il vano scala, comune alle unità abitative, è allo stato grezzo, privo: del rivestimento delle rampe delle scale e della pavimentazione dei pianerottoli, della tinteggiatura, delle ringhiere, degli infissi esterni e interni, quest'ultimi di accesso alle unità, nonché di tutta la predisposizione della parte impiantistica del vano ascensore e della installazione dello stesso vano ascensore.

La parte esterna necessita del rifacimento:

- di tutta l'impermeabilizzazione dei terrazzi del primo piano e della copertura, ormai logora e deteriorata, perché priva di protezione e della pavimentazione non eseguita;
- della pavimentazione e dei sottostanti strati di impermeabilizzazione del piano di copertura, interessato in più aree da rigonfiamenti delle piastrelle e distaccamento, in qualche area, dell'impermeabilizzazione;
- delle scossaline e copertine in pietra dei terrazzi del primo piano e della copertura;
- della fornitura e posa in opera dei parapetti di tutti i balconi e dei terrazzi.
- Piano interrato - tinteggiatura, sistemazione della rampa di accesso ai garage, pavimentazione di tutto il piano, fornitura e posa in opera dell'impianto elettrico ed idrico, infissi esterni. Rifacimento dell'intonaco in più zone della corsia manovra, interessato da infiltrazioni di acqua.

Le rifiniture dello stabile, anche se incomplete, sono state eseguite con materiali di buona fattura, quali: rivestimenti dei bagni con decori e pezzi speciali, pavimentazione in formati dimensionali di pezzatura medio/grandi, cm. 60 x cm. 60, infissi esterni in alluminio con vetrocamera, rivestimento del vano scala e dell'ingresso/androne in mattoncini faccia vista. La lunga permanenza di abbandono del cantiere e l'incompletezza delle attività lavorative ha provocato un generale deterioramento di tutto quanto eseguito con conseguenti danni. In



particolare si evidenziano le infiltrazioni di acqua piovana al piano interrato e al piano primo, quest'ultimo con distacco dell'intonaco dal sottofondo murario, nelle parti basse delle pareti murarie delle unità abitative, lesioni delle soglie di calpestio dei balconi, rigonfiamento della pavimentazione e sostituzione della tubazione idrica, lesionata in più parti perché priva della copertura del massetto cementizio.

## **12. QUESITO N. 4: STIMA DEI BENI**

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

### Metodologia di stima

In riferimento alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto del bene in questione si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. I valori OMI dell'Agenzia del Territorio attribuiscono, a unità immobiliari simili in Serracapriola in quella zona, un valore parametrico che oscilla: da €/mq. 400,00 a €/mq 600,00 per gli appartamenti.

Considerato che il mercato immobiliare in zona, attualmente, si presenta statico, con una scarsa domanda e una discreta offerta di immobili, si ritiene applicare, previa comparazione tra i dati assunti (valori OMI) con quelli verificatesi presso le agenzie immobiliari della zona, un valore parametrico commerciale di €/mq. 500,00.

Ne riviene un valore di stima, dell'intero fabbricato completato e agibile, cioè di unità immobiliari nuove da collocare su un libero mercato di compravendita di €. 1.038.000,00 (unmilioneecinquantasettemila/00), così determinato:

€/mq. 500 x mq. 2.076 (superficie commerciale) = **€. 1.038.000,00** (valore di stima).



Considerato che la palazzina è incompleta ed è in uno stato di abbandono, il costo dei lavori di completamento, ivi compreso le spese inerenti la sanatoria e quelle tecniche (presentazione di nuova istanza con elaborati grafici per la sanatoria, certificati di regolarità degli impianti, collaudi statici e degli impianti, chiusura dei lavori) incide in una percentuale del 60 % sull'importo complessivo stimato, ne consegue un valore di stima così determinato:

$$€. 1.038.000,00 - (€. 1.038.000,00 \times 60\%) = €. 415.200,00 \cong €. 415.000,00$$

(quattrocentocentoquindicimila/00).

**13. QUESITO N. 4bis: ESPLICITAZIONE SUPERFICI**

*“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;*

Dalla computazione dei dati metrici rinvenienti dalla disamina degli elaborati planimetrici e dai rilievi si ricavano le seguenti superfici commerciali:

**Superficie commerciale - Tabella riepilogativa suddivisa per i cespiti della palazzina**

SUB.	DESTINAZIONE	SUPERFICIE Mq.	SUPERFICIE Accessori Mq.	COEFFICIENTE RIDUTTIVO	SUP..CONVENZ. ACCESSORIO	SUPERFICIE COMMERCIALE
3	abitazione P.T.	43	-			Mq. 43
4	abitazione P.T.	108	25	25%	6	Mq. 114
5	abitazione P.T.	136	62	15%	9	Mq. 145
6	abitazione P.T.	98	62	15%	9	Mq. 107
7	abitazione P.T.	128	17	25%	4	Mq. 132
8	abitazione P.T.	63	-			Mq. 63
9	abitazione P.T.	118	35	15%	5	Mq. 123
10	abitazione P.T.	100	20	25%	5	Mq. 105
11	abitazione P.T.	98	36	15%	9	Mq. 107
12	abitazione P.1	128	32	15%	5	Mq. 133
13	abitazione P.1	63	15	25%	4	Mq. 67
14	abitazione P.1	118	35	15%	5	Mq. 123
15	abitazione P.2	100	20	25%	5	Mq. 105
16	abitazione P.2	98	36	15%	5	Mq. 103



17	abitazione P.2	128	32	15%	5	Mq. 133
37	sottotetto P.3	214	-	50%	107	Mq. 126
		-	125	15%	19	
38	sottotetto P.3	173	-	60%	87	Mq. 98
		-	76	15%	11	
20	box auto S.1		43	60%	26	Mq. 26
21	box auto S.1		42	60%	25	Mq. 25
22	box auto S.1		26	60%	16	Mq. 16
23	box auto S.1		23	60%	14	Mq. 14
24	box auto S.1		23	60%	14	Mq. 14
25	box auto S.1		26	60%	16	Mq. 16
26	box auto S.1		30	60%	18	Mq. 18
27	box auto S.1		31	60%	19	Mq. 19
28	box auto S.1		32	60%	19	Mq. 19
29	box auto S.1		31	60%	19	Mq. 19
30	box auto S.1		31	60%	19	Mq. 19
31	box auto S.1		26	60%	16	Mq. 16
32	box auto S.1		23	60%	14	Mq. 14
33	box auto S.1		24	60%	14	Mq. 14
Totale superficie commerciale						Mq. 2.076

I coefficienti riduttivi applicati sono del:

25% per superfici accessorie – balconi fino a 25 mq.

15% per superfici accessorie – balconi/terrazzi oltre i 25 mq.

60% per la superficie dei box auto;

50% per la superficie dei sottotetti.

#### **14. QUESITO N. 5: DIVISIBILITA'**

*“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;”*



Le unità immobiliari oggetto di stima, allo stato attuale, non possono essere considerati beni divisibili, considerato che fanno parte di un fabbricato in fase di costruzione la cui ultimazione non è stata completata.

#### **15. QUESITO N. 6: INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI**

*“proceda alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;”*

Per una comoda vendita dei beni, l'intera palazzina, viene proposta in un unico lotto.

#### **LOTTO UNO**

Diritto di proprietà pari ad 1/1 dell'intero:

- Fabbricato da cielo a terra con accesso da via Marconi n. 3 in Serracapriola (FG) costituito da tre piani fuori terra, un sottotetto e un piano interrato.

Attestato all'Agenzia del Territorio di Foggia N.C.E.U. al Foglio 26, particella 808 :

- sub 3, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 2 vani, sup. cat. mq. 44, €. 154,94;
- sub 4, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq.126, €. 464,81;
- sub 5, P.T., categoria A03, classe 3, consist.5,5 vani, sup. cat. mq. 113 €. 426,08;
- sub 6, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 5,5 vani, sup. cat. mq.111 €. 426,08;
- sub 7, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq.131, €. 464,81;
- sub 8, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 3 vani, sup. cat. mq. 68, €. 232,41;
- sub 9, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq. 128, €. 464,81;
- sub 10, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 3 vani, sup. cat. mq. 108, €. 387,34;
- sub 11, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 5 vani, sup. cat. mq. 108, €. 387,34;
- sub 12, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 6.5 vani, sup. cat. mq.137, €. 503,55;
- sub 13, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 3 vani, sup. cat. mq. 68, €. 232,41;
- sub 14, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq. 129, €. 464,81;
- sub 15, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 5 vani, sup. cat. mq. 108, €. 387,34;
- sub 16, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 5 vani, sup. cat. mq. 109, €. 387,34;
- sub 17, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 6,5 vani, sup. cat. mq. 138, €. 503,55;
- sub 37, P.3, categoria A03, classe 3, consist. 9 vani, sup. cat. mq. 187, €. 697,22;
- sub 38, P.3, categoria A03, classe 3, consist. 7 vani, sup. cat. mq. 155, €. 542,28;
- sub 20, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.37, sup. cat. mq. 43, €. 112,74;
- sub 21, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.39, sup. cat. mq. 42, €. 118,84;



- sub 22, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 23, sup. cat. mq. 26, €. 70,08;
- sub 23, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.21, sup. cat. mq. 23, €. 63,99;
- sub 24, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.20, sup. cat. mq. 23, €. 60,94;
- sub 25, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.24, sup. cat. mq. 26, €. 73,13;
- sub 26, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.28, sup. cat. mq. 30, €. 85,32;
- sub 27, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.27, sup. cat. mq. 31, €. 82,27;
- sub 28, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.29, sup. cat. mq. 32, €. 88,37;
- sub 29, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.29, sup. cat. mq. 32, €. 88,37;
- sub 30, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.28, sup. cat. mq. 31, €. 85,32;
- sub 31, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.23, sup. cat. mq. 26, €. 70,08;
- sub 32, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.21, sup. cat. mq. 23, €. 63,99;
- sub 33, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.21, sup. cat. mq. 24, €. 63,99;

oltre ai sub. 1, sub.2, sub. 34, sub. 35 e sub. 36 che risultano beni comuni non censibili.

L'area su cui insiste il fabbricato confina con: terreno attestato al N.C.E.U. di Foggia al Foglio 26, particelle 417 e 953, via Marconi e con terreno attestato al N.C.E.U. di Foggia al Foglio 26, particelle 873 e 40.

**PREZZO BASE D'ASTA "LOTTO" =**

**€. 415.000,00**

#### **16. QUESITO N. 7: STATO DI POSSESSO**

*"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;"*

L'immobile è condotto dalla società Immobiliare sviluppo s.r.l.

Dalla verifica, presso gli uffici comunali, risulta un credito non corrisposto dall'Immobiliare Sviluppo s.r.l. della somma di €. 182.425,25, inerente il mancato pagamento:



degli oneri di urbanizzazione e di costruzione relativo al rilascio del P. di C. n.1299 del 12.08.2005; il canone di occupazione del suolo pubblico; il versamento dell'IMU degli anni 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 compreso le sanzioni e gli interessi maturati; il tutto come dettagliato nella comunicazione del Segretario comunale del 20.05.2024 protocollo n. 3990, acquisita in data 31.05.2024.

#### Locazione

E' stato presentato contratto di locazione del 17.11.2022, in data successiva alla data del pignoramento, tra [redacted] e [redacted] alle unità immobiliari in piano terra, di via Marconi n. 3, attestati in catasto urbano al Foglio 26, part.lla 808, sub 3,4,5,6,7. La durata del contratto è di dieci anni a partire dal 30.11.2022, data di consegna dei locali. Canone di locazione annuo: €. 15.000,00.

Salvo disposizione del giudice, il contratto di locazione non viene preso in considerazioni perché è postumo alla data del pignoramento oltre alla constatazione che l'intero stabile è incompleto e inagibile, cioè privo di qualsiasi possibilità di essere utilizzato.

#### **17. QUESITO N. 8: FORMALITA' VINCOLI ED ONERE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

*"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"*

Con riferimento all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro i debitori, in ordine agli immobili pignorati, è possibile segnalare quanto riportato in atti:

- *domande giudiziali*: negativo
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura* : negativo
- *altre trascrizioni*: negativo.

#### **18. QUESITO N. 9: FORMALITA' VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CARICO DELLA PROCEDURA**



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

Con riferimento all'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro i debitori, in ordine al bene pignorato è possibile segnalare quanto segue:

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del notaio ..... 09.06.2005 rep. 172292/10920, trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio di pubblicità immobiliare di Lucera il 01.07.2005 al n. 3934;
- Ipoteca volontaria n.1942 del 17.12.2007 a favore della ..... un importo di €. 2.200.000,00 di cui €.1.100.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Atto notarile pubblico del notaio ..... 11.12.2007 rep. 174526/12221;
- Ipoteca giudiziale registro particolare n.1618 registro generale 10831 del 30.12.2010 a favore della ..... importo di €. 300.000,00 di cui €. 300.000,00 di capitale, Tribunale di Monza del 02.10.2010 rep. 6735/2010. Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo;
- Ipoteca giudiziale registro particolare n.1619, registro generale n. 10832 del 30.12.2010, a favore della ..... un importo di €. 33.092,52 di cui €. 23.092,52 di capitale, Tribunale di Monza del 21.09.2010 rep. 8936/2010. Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo;
- Ipoteca giudiziale registro particolare n.536, registro generale n. 6684 del 08.08.2013 a favore della ..... per un importo di €. 55.000,00 di cui €. 34.256,98 di capitale, Tribunale di Biella del 16.07.2013 rep. 1940. Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 31.10.2017 registro particolare 6738 registro generale 8201 pubblico ufficiale Comune di Serracapriola repertorio 9393 del 08.11.2013. atto amministrativo – provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune.
- Trascrizione del 13.07.2020 registro particolare 3462, registro generale 4365, pubblico ufficiale Comune di Serracapriola repertorio 84 del 30.04.2020. atto amministrativo di retrocessione Comune di Serracapriola.





*“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”*

Non è possibile procedere alla certificazione energetica perché costruzione incompleta.

## **21.DIFFORMITA' CATASTALI E URBANISTICHE**

*“a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*

*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”*

### **Conformità catastale**

Dal raffronto tra gli attuali dati catastali e dai sopralluoghi esperiti in loco gli immobili risultano regolarmente accatastati e trovano piena corrispondenza con quelli attualmente agli atti dei registri catastali.

### **Difformità urbanistico-catastali**

Le difformità edilizie riscontrate dallo stato dei luoghi con gli elaborati progettuali sono, come elencate da sentenza del consiglio di Stato pubblicata il 24.06.2019 e allegata alla presente, sanabili.

*c) accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*

*d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione riscontrando contestualmente la coincidenza tra quanto assentito col titolo abilitativo e ciò che in concreto è stato realizzato;*

*e) descrivere, ove presenti, le opere abusive; precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà*



determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Si riscontrano difformità edilizie rispetto agli atti autorizzativi rilasciati dal Comune di Serracapriola ma sanabili, come da Sentenza del Consiglio di Stato pubblicata il 24.06.2019 e allegata alla presente.

**22. QUESITO N. 12: CONDIZIONI DI CUI ALL'ART.1-QUATER DELLA LEGGE 18 DICEMBRE 2008, N.199**

*“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 degl'i 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”*

Non sussistono, per gli immobili pignorati, le condizioni di cui all'art. 1 quarter della legge 18 dicembre 2008, n. 1099.

**23. QUADRO RIEPILOGATIVO**

<b>LOTTO UNICO</b>	
Tipologia	Palazzina da cielo a terra, costituita da: tre piani fuori terra, un sottotetto e un piano interrato.
Descrizione	L'immobile è costituito da appartamenti e box auto da completare.
Ubicazione	Comune di Serracapriola, provincia di Foggia, con accesso da via Guglielmo Marconi n.3.
Confini area:	L'area su cui insiste la palazzina confina con terreno attestato al N.C.E.U. di Foggia al Foglio 26, particelle 417 e 953, via Marconi e con terreno attestato al N.C.E.U. di Foggia al Foglio 26, particelle 873 e 40.
Dati catastali:	N.C.E.U. di Foggia al Foglio 26, particella 808 : - sub 3, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 2 vani, sup. cat. mq. 44, €. 154,94; - sub 4, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq.126, €. 464,81;



- sub 5, P.T., categoria A03, classe 3, consist.5,5 vani, sup. cat. mq. 113 €. 426,08;
  - sub 6, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 5,5 vani, sup. cat. mq.111 €. 426,08;
  - sub 7, P.T., categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq.131, €. 464,81;
  - sub 8, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 3 vani, sup. cat. mq. 68, €. 232,41;
  - sub 9, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq. 128, €. 464,81;
  - sub 10, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 3 vani, sup. cat. mq. 108, €. 387,34;
  - sub 11, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 5 vani, sup. cat. mq. 108, €. 387,34;
  - sub 12, P.1, categoria A03, classe 3, consist. 6.5 vani, sup. cat. mq.137,€.503,55;
  - sub 13, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 3 vani, sup. cat. mq. 68, €. 232,41;
  - sub 14, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 6 vani, sup. cat. mq. 129, €. 464,81;
  - sub 15, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 5 vani, sup. cat. mq. 108, €. 387,34;
  - sub 16, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 5 vani, sup. cat. mq. 109, €. 387,34;
  - sub 17, P.2, categoria A03, classe 3, consist. 6,5 vani, sup. cat. mq. 138, €.505,55;
  - sub 37, P.3, categoria A03, classe 3, consist. 9 vani, sup. cat. mq. 187, €. 697,22;
  - sub 38, P.3, categoria A03, classe 3, consist. 7 vani, sup. cat. mq. 155, €. 542,28;
  - sub 20, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.37, sup. cat. mq. 43, €.112,74;
  - sub 21, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq.39, sup. cat. mq. 42, €. 118,84;
  - sub 22, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 23, sup. cat. mq. 26, €. 70,08;
  - sub 23, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 21, sup. cat. mq. 23, €. 63,99;
  - sub 24, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 20, sup. cat. mq. 23, €. 60,94;
  - sub 25, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 24, sup. cat. mq. 26, €. 73,13;
  - sub 26, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 28, sup. cat. mq. 30, €. 85,32;
  - sub 27, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 27, sup. cat. mq. 31, €. 82,27;
  - sub 28, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 29, sup. cat. mq. 32, €. 88,37;
  - sub 29, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 29, sup. cat. mq. 32, €. 88,37;
  - sub 30, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 28, sup. cat. mq. 31, €. 85,32;
  - sub 31, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 23, sup. cat. mq. 26, €. 70,08;
  - sub 32, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 21, sup. cat. mq. 23, €. 63,99;
  - sub 33, P.S1, categoria C06, classe 5, consist. mq. 21, sup. cat. mq. 24, €. 63,99;
- oltre ai sub. 1, sub. 2, sub. 34, sub. 35 e sub. 36 che risultano beni comuni non censibili.

Attuale proprietario :

Iscrizione e trascrizioni gravanti - Atto notarile pubblico di compravendita a rogito del notaio ..... l.  
09.06.2005 rep. 172292/10920, trascritto presso l’Agenzia del Territorio servizio  
di pubblicità immobiliare di Lucera il 01.07.2005 al n. 3934;  
- Ipoteca volontaria n.1942 del 17.12.2007 a favore della



C.

- 
- per un importo di €.  
2.200.000,00 di cui €. 1.100.000,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo. Atto notarile pubblico del notaio del 11.12.2007 rep. 174526/12221;
- Ipoteca giudiziale n.1618 del 30.12.2010 a favore della  
per un importo di €. 300.000,00 di cui €. 300.000,00 di capitale, Tribunale di Monza del 02.10.2010 rep. 6735/2010. Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo;
  - Ipoteca giudiziale n.1619 del 30.12.2010 a favore della  
per un importo di €. 33.092,52 di cui €. 23.092,52 di capitale, Tribunale di Monza del 21.09.2010 rep. 8936/2010. Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo;
  - Ipoteca giudiziale n.536 del 08.08.2013 a favore della  
per un importo di €. 55.000,00 di cui €. 34.256,98 di capitale, Tribunale di Biella del 16.07.2013 rep. 1940. Ipoteca derivante da decreto ingiuntivo;
  - Trascrizione del 31.10.2017 registro particolare 6738 registro generale 8201 pubblico ufficiale Comune di Serracapriola repertorio 9393 del 08.11.2013. atto amministrativo – provvedimento di acquisizione gratuita al patrimonio del Comune.
  - Trascrizione del 13.07.2020 registro particolare 3462 registro generale 4365, pubblico ufficiale Comune di Serracapriola repertorio 84 del 30.04.2020. atto amministrativo di retrocessione Comune di Serracapriola.
  - Trascrizione del 12.02.2021 registro particolare 984 registro generale 1147, pubblico ufficiale UNEP-Tribunale di Foggia repertorio 4077 del 12.01.2021. atto esecutivo/cautelare – verbale pignoramento immobili a favore

Inoltre verte una trascrizione del **01.02.2024** registro particolare 971 registro generale 1106, pubblico ufficiale Tribunale di Milano repertorio 581 del 05.10.2023. atto giudiziario – sentenza di apertura della liquidazione giudiziale.

---

Stato di occupazione	Cantiere in possesso della
Regolarità edilizio – urbanistica	Il fabbricato, di cui gli immobili ne fanno parte, è stato realizzato in virtù dei seguenti atti autorizzati rilasciati dal Comune di Serracapriola: permesso di costruire n. 1299 del 12 /08/2005, D.I.A. n.54/2008 protoc. 4725 del 13.05.2008 e D.I.A. n.49/2009 protoc. 9058 del 10.09.2009. Sentenza del Consiglio di Stato pubblicato il 24.06.2019. Le difformità edilizie

---



---

	possono essere regolarizzate con sanatoria edilizia.
Conformità catastale	Si riscontra conformità dei cespiti catastali rispetto allo stato dei luoghi.
Valore del bene a base d'asta	€. 415.000,00 (quattrocentocentoquindicimila/00).

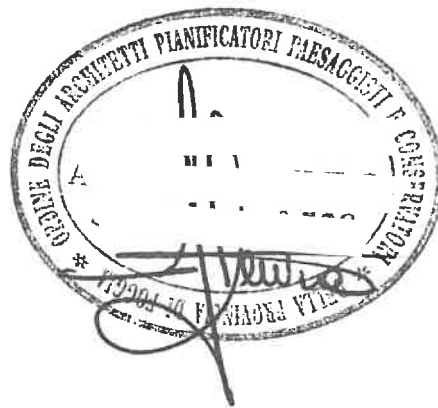
---

Il sottoscritto, ad adempimento dell'incarico ricevuto, provvede alla trasmissione in cancelleria, a mezzo di sistema telematico, della relazione di C.T.U. con i seguenti allegati sotto elencati.

In fede.

Foggia, 01/07/2024

Il consulente tecnico d'Ufficio



**ALLEGATI :**

- 1. Verbale di sopralluogo;*
- 2. Rilievi fotografici;*
- 3. Visure catastali e planimetrie catastali;*
- 4. Visure ipocatastali;*
- 5. Ortofoto con sovrapposizione mappa catastale;*
- 6. Quotazione immobiliare valori OMI;*
- 7. Sentenza del Consiglio di Stato;*
- 8. Corrispondenza con il Comune e comunicazione del Segretario comunale.*

