

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. CLAUDIO CARUSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2019 REG. E. ES.

PROMOSSA DA _____ CONTRO _____

Dopo accurato esame della documentazione versata nel fascicolo d'ufficio, avendone accertata la completezza ai sensi dell'art. 567 c.p.c., e acquisita altra documentazione, ritenuta utile per l'espletamento dell'incarico e allegata all'elaborato peritale, la sottoscritta arch. Angela SCARPIELLO, con invito a mezzo racc. A/R e pec, comunicava alle parti – debitori eseguiti e creditore precedente – di aver fissato, per i giorni 3, 9 e 11 dicembre 2020 alle ore 09.30, le date del sopralluogo, al fine di iniziare le operazioni peritali, con appuntamento presso gli immobili staggiti, siti in Lucera (FG), alla Via Mantegna 18 e Via Cellini n. 23.

A seguito di richiesta dell' _____ legale dell'esecutato, il giorno 9 dicembre 2020, alle ore 09.30, la scrivente, recatasi sui luoghi e preso atto della presenza della

(debitore), accompagnata dal proprio legale, _____ prendeva atto che l'immobile staggito risulta essere abitazione principale e residenza degli eseguiti. Quindi, anche su richiesta del legale del debitore, le operazioni peritali venivano sospese, come già comunicato in cancelleria con specifica istanza del 17 febbraio 2021.

Successivamente, con lettera raccomandata del 15 luglio 2021, inviata ai debitori, la scrivente comunicava che le operazioni peritali sarebbero riprese in data 27, 29 e 30 luglio 2021. Le dette raccomandate ritornavano al mittente per compiuta giacenza in data 18 agosto 2021. Ad ogni buon conto il giorno 27 luglio, all'ora stabilita, la scrivente si recava sui luoghi riscontrando l'assenza dei debitori. Contattato il legale dei debitori, lo stesso riferiva che i propri assistiti non erano in sede.

Esecuzione Immobiliare n. 64/2019

Tecnico incaricato: Arch. Angela SCARPIELLO

Piazza Padre Pio, 39/A – 71121 Foggia – Tel. 0881.880911 – Fax 0881.639413 - scarpiello.angela@legalmail.it

1 di 18



Quindi, con lettera raccomandata del 6 settembre 2021, inviata ai debitori, la scrivente comunicava che le operazioni peritali sarebbero riprese in data 14, 16 e 17 settembre 2021. Le dette raccomandate furono regolarmente consegnate in data 8 settembre 2021. Quindi, la scrivente, il giorno 14 settembre 2021, alle ore 15.30, si recava presso gli immobili staggiti ai quali non poteva accedere, data la indisponibilità dei debitori. Pertanto, previo contatto telefonico con il legale degli stessi debitori, si rinviavano le operazioni peritali al giorno 16 settembre 2021, ore 15.30. Il detto giorno, all'ora stabilita, la scrivente si recava presso gli immobili staggiti dove, alla presenza del (debitore) e dell'avv. veniva ispezionato l'immobile, adibito a civile abitazione, con accesso dal civico 18 di Via Mantegna. Non veniva ispezionato il locale box in piano terra, con accesso dal civico 23 della retrostante Via Cellini, in quanto il dichiarava di essere sprovvisto delle relative chiavi. Pertanto, le operazioni peritali vennero rinviate al 18 settembre 2021, ore 15.30. Il detto giorno (18/09/2021), all'ora stabilita, la scrivente, recatasi nuovamente in Lucera, poteva completare le operazioni peritali, ispezionando il già richiamato box in piano terra. Pertanto, dopo aver preso atto delle caratteristiche costruttive degli immobili in questione ed aver acquisite la documentazione e le informazioni necessarie all'adempimento dell'incarico conferito, si procedeva alla stesura della presente relazione di stima.



nata a

Nel ventennio preso in esame gli immobili pignorati sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. 251/32 del 09/01/2008**, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con atto notarile pubblico del 28/12/2007 di cui al rogito del Notaio di Lucera, rep. 47456/20733 a favore di , con sede in codice fiscale domicilio eletto in , via , contro , nata a il nato a il , per il diritto di proprietà superficiaria. Capitale euro 110.000,00 ipoteca euro 165.000,00 durata anni 25.
- **TRASCRIZIONE N. 1436/1149 del 20/02/2019**, nascente da verbale di pignoramento immobili emesso dal tribunale di Foggia, in data 04/02/2019, rep. 639, a favore di con sede in codice fiscale contro nata a il e nato a il per la piena proprietà in ragione di 1/2 ciascuno.

1) ter: proceda 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 determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile;

I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e specificatamente sono:

Lotto 1)

Lucera (FG) Via Mantegna n. 18 – IV piano Interno 8 - Catasto fabbricati di Lucera, Fg. 81, part.IIa 1344 sub.19, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 120 mq. totale escluse aree scoperte: 115 mq, rendita euro 511,29.



Lotto 2)

Lucera (FG) Via Cellini n. 23 – Piano terra, Catasto fabbricati di Lucera, fg. 81, part.lla 1344 sub.7, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita euro 52,06.

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;

Non è stata riscontrata la sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile.

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;

I debitori risultano coniugati in regime di comunione legale.

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;



Lotto 1)

Lucera (FG) - Via Mantegna n. 18 – IV piano Interno 8.

Dati catastali:

Catasto fabbricati di Lucera, Fg. 81, part.lla 1344 sub.19, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 120 mq. totale escluse aree scoperte: 115 mq, rendita euro 511,29.

Appartamento per civile abitazione, posto al quarto piano (quinto fuori terra) di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, con ingresso condominiale dal civico 18 di Via Mantegna in Lucera (FG)

Confini: Nord: Via Cellini; Est: Altra unità immobiliare; Ovest: Altra unità immobiliare; Sud: Via Mantegna.

Lotto 2)

Lucera (FG) Via Cellini n. 23 – Piano terra.

Dati catastali:

Catasto fabbricati di Lucera, fg. 81, part.lla 1344 sub.7, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita euro 52,06.

Locale, adibito a box auto, sito al piano terra di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, con ingresso autonomo dal civico 23 di Via Mantegna in Lucera (FG).

Confini: Nord: Via Cellini; Est: Altra unità immobiliare; Ovest: Altra unità immobiliare; Sud: Altra unità immobiliare.

Si allega alla presente sovrapposizione della mappa catastale con relativa ortofoto per individuazione zona dei beni staggiti;



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.

Lotto n. 1

Lucera (FG) - Via Mantegna n. 18 – IV piano Interno 8.

Dati catastali:

Catasto fabbricati di Lucera, Fg. 81, part.lla 1344 sub.19, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 120 mq. totale escluse aree scoperte: 115 mq, rendita euro 511,29.

Appartamento per civile abitazione, posto al quarto piano (quinto fuori terra) di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, con ingresso condominiale dal civico 18 di Via Mantegna in Lucera (FG)

Confini: Nord: Via Cellini; Est: Altra unità immobiliare; Ovest: Altra unità immobiliare; Sud: Via Mantegna.

Il fabbricato di maggior consistenza presenta le strutture portanti in calcestruzzo-armato e solai in laterocemento, con tramezzi e murature di tamponamento in laterizi e rivestimento di facciata con mattoncini faccia a vista. Lo stesso risulta dotato di ascensore condominiale e copertura con lastrico solare.

All'appartamento si accede a sinistra per chi percorre salendo la scala condominiale. Lo stesso presenta il pavimento in gres; il rivestimento dell'angolo cottura e del bagno in piastrelle ceramicate; le pareti interne risultano trattate con pittura decorativa spessorata di diversi colori



e modalità di posa nelle diverse stanze; i soffitti presentano in diversi punti strutture in cartongesso a disegno. Gli infissi interni risultano in legno e quelli esterni in legno e vetrocamera, protetti da doppi infissi in anticorodal e vaterocamera.

L'appartamento, che presenta una distribuzione interna diversa rispetto a quella catastale e riportata nella allegata planimetria di rilievo, risulta dotato di impianto elettrico, idrico-fognario e di riscaldamento autonomo a gas metano cittadino, dotato di caldaia e termosifoni in ghisa. Per gli impianti non è stata fornita documentazione attestante la conformità alle prescrizioni del D.M. 37/08.

Lotto n. 2

Lucera (FG) Via Cellini n. 23 – Piano terra.

Dati catastali:

Catasto fabbricati di Lucera, fg. 81, part.lla 1344 sub.7, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita euro 52,06.

Locale, adibito a box auto, sito al piano terra di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, con ingresso autonomo dal civico 23 di Via Mantegna in Lucera (FG).

Confini: Nord: Via Cellini; Est: Altra unità immobiliare; Ovest: Altra unità immobiliare; Sud: Altra unità immobiliare.

Il fabbricato di maggior consistenza presenta le strutture portanti in calcestruzzo-armato e solai in laterocemento, con tramezzi e murature di tamponamento in laterizi e rivestimento di facciata con mattoncini faccia a vista. Lo stesso risulta dotato di ascensore condominiale e copertura con lastrico solare.

Al locale si accede direttamente dalla Via Cellini al civico 23. Lo stesso, dotato di pavimento in marmette di granigliato, presenta impianto elettrico e idricofognario ed è fornito di serranda avvolgibile d'acciaio senza luci.

Per gli impianti non è stata fornita documentazione attestante la conformità alle prescrizioni del D.M. 37/08.



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;

In base alle indicazioni di cui all'allegato 5) del manuale della banca Dati dell'OMI, la complessiva superficie commerciale vendibile degli immobili in questione risulta così determinata:

LOTTO N. 1

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Unità immobiliare</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Appartamento	115,00	1	115,00	/	Discrete
Balconi	18,00	1/3	6,00	/	
TOTALE			121,00		

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI, immobili ubicati nella zona in cui sono posti gli immobili staggiti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: LUCERA

Fascia/zona: Periferica/VIA MACELLO,VIA GIOTTO,LUCERA 2,ZONA 167,VIALE EUROPA,VIALE RAFFAELLO,VIALE M.SANTO,VIA MONTELLA,VIA PASUBIO,VIA S.ROCCO.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1050	L	3,4	4,8	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	700	950	L	2,9	4,2	N
Box	NORMALE	600	800	L	2,5	3,5	N

Tali quotazioni sono state riscontrate dalla scrivente con indagini presso agenzie immobiliari e/o siti web specializzati.



Per quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene staggito, si applicherà un valore di mercato al metro quadrato pari a 850,00/mq, tenendo anche conto delle condizioni manutentive dell'immobile.

Valore commerciale mq. 121,00 x € 850,00/mq = € 102.850,00

Al predetto importo andranno sottratti gli oneri per l'adeguamento degli impianti e per il corretto accatastamento.

Valore stimato	€ 102.850,00
Costi adeguamenti impianti	- € 1.500,00
Costi per accatastamento	- € <u>850,00</u>
Restano	€ 100.500,00

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.

LOTTO N. 2

Destinazione	Superficie	Coeff.	Superficie Commerciale	Esposizione	Condizioni
<i>Unità immobiliare</i>	<i>[mq]</i>		<i>[mq]</i>		
Box auto	18,00	1	18,00	/	Discrete
TOTALE			18,00		

Per quanto sopra esposto, ai fini della determinazione del valore commerciale del bene staggito, si applicherà un valore di mercato al metro quadrato pari a € 850,00/mq, tenendo anche conto delle condizioni manutentive dell'immobile.

Valore commerciale mq. 18,00 x € 600,00/mq = € 10.800,00

I detti valori si intendono già al netto della riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, tenendo conto dello stato d'uso e di manutenzione.



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;

Gli immobili staggiti risultano di piena proprietà dei debitori e i due immobili possono essere alienati separatamente.

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

Lotto 1)

Lucera (FG) - Via Mantegna n. 18 – IV piano - Interno 8.

Dati catastali:

Catasto fabbricati di Lucera, Foglio 81, part.lla 1344 sub.19, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 120 mq; escluse aree scoperte: 115 mq, rendita euro 511,29.

Appartamento per civile abitazione, posto al quarto piano (quinto fuori terra) di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, con ingresso condominiale dal civico 18 di Via Mantegna in Lucera (FG)

Confini: Nord: Via Cellini; Est: Altra unità immobiliare; Ovest: Altra unità immobiliare; Sud: Via Mantegna.

Prezzo base: € 100.500,00



Lotto 2)

Lucera (FG) Via Cellini n. 23 – Piano terra.

Dati catastali:

Catasto fabbricati di Lucera, fg. 81, part.lla 1344 sub.7, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita euro 52,06.

Locale, adibito a box auto, sito al piano terra di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, con ingresso autonomo dal civico 23 di Via Mantegna in Lucera (FG).

Confini: Nord: Via Cellini; Est: Altra unità immobiliare; Ovest: Altra unità immobiliare; Sud: Altra unità immobiliare.

Prezzo base: € 10.800,00

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, comma III come c.a, ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni;

Gli immobili staggiti risultano nella disponibilità degli esecutati ivi residenti.



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 ;

Non sono state accertate formalità, vincoli od oneri gravanti sull'immobile staggito.

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;

Sull'immobile staggito non sono stati riscontrati vincoli e/o diritti reali di terzi. Pertanto gli stessi risultano pienamente fruibili.

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;

Il fabbricato, identificato quale lotto n. 38, è stato edificato con concessione edilizia n. 1012, rilasciato dal Sindaco del Comune di Lucera il 28/04/1983.

Relativamente al lotto n. 1, esaminando la planimetria catastale, attualmente presente al Catasto dei Fabbricati dell'Agenzia del Territorio, con la distribuzione interna, riscontrata in fase di sopralluogo, sono emerse alcune difformità e, pertanto, è stata allegata alla presente planimetria di rilievo.



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;

Per il Lotto n. 1 si è proceduto a predisporre un Attestato di Prestazione Energetica, allegato alla presente relazione, dai quali si evincono i seguenti dati:

Classe Energetica F – EPE35,10 Kwh/mq anno



Riepilogando quanto sopra riportato, la valutazione complessiva dei beni immobili oggetto di pignoramento immobiliare viene così a determinarsi:

LOTTI	QUOTA	BENI MOBILI	VALORE QUOTA
Lotto n. 1	1/1	<p>Appartamento per civile abitazione, posto al quarto piano (quinto fuori terra) di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, con ingresso condominiale dal civico 18 di Via Mantegna in Lucera (FG)</p> <p>Catasto fabbricati di Lucera, Foglio 81, part.lla 1344 sub.19, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 120 mq; rendita euro 511,29.</p> <p>Confini: Nord: Via Cellini; Est: Altra unità immobiliare; Ovest: Altra unità immobiliare; Sud: Via Mantegna.</p>	
Attuali proprietari		C.F.	
		C.F.	
Attuali possessori		C.F.	
		C.F.	
Conformità urbanistica		SI	
		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 100.500,00



LOTTE	QUOTA	BENI MOBILI	VALORE QUOTA
Lotto n. 2	1/1	<p>Locale, adibito a box auto, sito al piano terra di un fabbricato elevato per cinque piani fuori terra, con ingresso autonomo dal civico 23 di Via Mantegna in Lucera (FG).</p> <p>Catasto fabbricati di Lucera, fg. 81, part.lla 1344 sub.7, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie catastale totale 20 mq, rendita euro 52,06.</p> <p>Confini: Nord: Via Cellini; Est: Altra unità immobiliare; Ovest: Altra unità immobiliare; Sud: Altra unità immobiliare.</p>	
Attuali proprietari		C.F. (
		C.F.	
Attuali possessori		C.F.	
		C.F. (
Conformità urbanistica		SI	
		VALORE DEL BENE PER LA QUOTA DI 1/1	€ 10.800,00



- CONCLUSIONI

La sottoscritta, dott. arch. Angela SCARPIELLO, ritenendo di aver assolto l'incarico affidatole, dà atto che la presente relazione viene depositata telematicamente, nonché spedita ai creditori e ai debitori.

Pertanto, ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI:

- comunicazioni inizio operazioni peritali
- Verbali di sopralluogo
- Planimetria catastale Lotto 1
- Planimetria di rilievo Lotto 1
- Planimetria catastale Lotto2
- Visure catastali
- Sovrapposizione mappa catastale con ortofoto
- Attestato di Prestazione Energetica
- Rilievi fotografici

Foggia, 13 ottobre 2021



Arch. Angela SCARPIELLO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Angela Scarpiello".



TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. CLAUDIO CARUSO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2019 REG. E. ES.

PROMOSSA DA _____ CONTRO _____

RELAZIONE INTEGRATIVA

Ad integrazione della relazione già depositata e in riscontro alla richiesta di chiarimenti avanzata dall'Avvocato _____, procuratore della _____ mandataria di _____ si riportano le seguenti note:

- La distribuzione interna dell'appartamento sub 19 risulta rappresentata dalla tavola PDF allegata all'elaborato peritale depositato;
- Dalle verifiche effettuate presso il Comune è emerso che il diritto di superficie, afferente gli immobili staggiti, non è stato, a tutt'oggi, riscattato e che le valutazioni degli immobili già indicate si intendono al netto del relativo onere, valutato complessivamente per entrambe le unità immobiliari in € 2.500,00 circa;
- Il Comune di Lucera a seguito di deliberazione del Consiglio Comunale del 12/12/1979 n. 42 e di deliberazione della giunta municipale del 17/03/1982 n. 543, sottoscriveva convenzione del 28/04/1983, a firma del Segretario, Dott. _____, registrata a Lucera (FG) il 23/08/1983 n. 908 e trascritta a Lucera il 14/06/1984 al n. 402216. Con detta convenzione il Comune concedeva ai _____, con effetto dalla data di trasferimento in capo al Comune di Lucera delle aree residenziali, il diritto di superficie per la durata di anni 99, rinnovabili, si metri cubi 8.078, in agro di Lucera alla località guardiola o Tiro a segno, per la realizzazione di due edifici, a seguito della concessione edilizia n. 1012, rilasciata dal Sindaco del Comune di Lucera il 28/04/1983, identificati quali lotti n. 38 e 39;



- Si è optato per la suddivisione in due lotti al solo scopo di favorirne la commerciabilità;
- Nella relazione, nel quadro riepilogativo viene riportata la conformità urbanistica, al netto di quelle lievi difformità, relativamente all'appartamento, rappresentate nell'elaborato grafico allegato, i cui costi sono stati indicati nella relazione già depositata;
- Il fabbricato di maggiore consistenza, di cui sono parte gli immobili staggiti, risulta costituito in condominio e, come da allegata dichiarazione dell'Amministratore P.T., la morosità dei debitori afferisce al primo bimestre 2022 per € 328,74, di cui € 200,00 per fondo lavori e € 128,74 per quota condominiali ordinarie + consumi idrici.

ALLEGATI:

- Concessione edilizia + elaborati grafici;
- Dichiarazione amministratore PT

Foggia, 8 marzo 2022



Arch. Angela SCARPIELLO

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Angela Scarpiello".



Oggetto: RE: proc EI n. 64/2019 - Tribunale di Foggia - G.E. Dott.ssa Rignanese -
per essa
già già già /
- richiesta chiarimenti

Mittente: "scarpiello.angela" <scarpiello.angela@legalmail.it>

Data: 12/11/2022, 10:14

A: OTTAVIA CORVINO <corvino.ottavia@avvocatifoggia.legalmail.it>

Gent.ma Avv. Corvino buongiorno.

Con riferimento alla sua gentile richiesta di chiarimenti e approfondimenti, come da accordi intercorsi, Le significo quanto segue:

- 1) se, trattandosi di edilizia convenzionata, la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le procedure espropriative (cfr. quesito GE n. 11 lett. f), atteso altresì che, nell'atto di compravendita del 28/12/2007 rep. n. 47.455 racc. n. 20.7329 a rogito del Notaio è espressamente previsto che *"I coniugi e con effetto dalla conclusione della procedura di espropriazione in corso e della conseguente acquisizione da parte del Comune di Lucera della titolarità dell'area interessata, vendono, in diritto di superficie, ai coniugi e che in regime patrimoniale di comunione legale dei beni accettano l'acquisto, le descrivendo unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in abitato di Lucera (FG) tra le vie Mantegna e Cellini, distinto come Lotto 38"* (cfr. art. 1 del predetto atto di compravendita);

Per quanto potuto apprendere presso il Comune di Lucera e da professionisti tecnici locali, le procedure espropriative non risultano ancora completate.

- 2) gli obblighi e i vincoli derivanti dall'atto di acquisto del 13/08/1985 a rogito del Notaio di Lucera e dalla convenzione del 28/04/1983 a rogito del segretario Comunale che gravano sugli immobili pignorati (cfr. quesito GE n. 8);

Gli obblighi e i requisiti in essere risultano quelli di cui alla convenzione del 28/04/1983, a rogito del Segretario Comunale.

- 3) se sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati (cfr. quesito GE n. 12).

Non sussistono le richiamate condizioni in quanto il fabbricato di maggiore di consistenza non appartiene e non fu realizzato da o per alcuno istituto autonomo di case popolari.

4) per il lotto uno, le caratteristiche distributive interne dell'immobile e le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto alle planimetrie catastali (cfr. quesito GE n. 3 e n. 11 lett. b), tanto al fine di poter predisporre l'avviso di vendita e poter analiticamente descrivere lo stato dei luoghi;

Come rappresentato in relazione la distribuzione interna, rilevata al momento del sopralluogo, risulta difforme dalla planimetria catastale in essere. Allo scopo fu allegata planimetria di rilievo che rappresenta l'appartamento in questione dotato di ingresso/sala dal quale si accede alla cucina con esso comunicante e, attraverso un disimpegno di piccole dimensioni si può accedere al bagno e a tre camere. Lo stesso appartamento è dotato di due balconi prospicienti rispettivamente sulla Via Cellini e la Via Mantegna.

5) per il lotto due, i costi di adeguamento degli impianti tecnologici alle prescrizioni del DM 37/08;

Il costo può sinteticamente essere stimato in € 300,00.

6) il costo di riscatto del diritto di superficie per ciascun lotto considerato singolarmente;

Il costo di riscatto del diritto di superficie, distinto per ciascuna unità immobiliare può essere suddiviso in € 2.250,00 per il lotto 1) e € 250,00 per il lotto 2).

7) i confini degli immobili pignorati e precisamente, laddove è indicato il solo subalterno, specificare anche il foglio e la p.lla, tanto al fine di una corretta individuazione degli stessi.

Il solo subalterno indicato afferisce unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato di maggiore consistenza, di cui sono parte gli immobili staggiti. Quindi, vengono identificati con stesso foglio e stessa particella dei beni pignorati.

Restando a disposizione, porgo distinti saluti.

Arch. Angela SCARPIELLO

La sottoscritta avv. Ottavia Corvino, in qualità di professionista delegato alla vendita, comunica che, a seguito dell'esame dell'ulteriore documentazione acquisita e versata in atti e della Sua relazione integrativa, ha riscontrato delle situazioni che richiedono il Suo intervento quale esperto d'ufficio.

Pertanto, con la presente, al fine di una corretta predisposizione dell'avviso di vendita e del decreto di trasferimento, La invito ad accertare e chiarire:

1) se, trattandosi di edilizia convenzionata, la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state completate dallo stesso le procedure espropriative (cfr. quesito GE n. 11 lett. f), atteso altresì che, nell'atto di compravendita del 28/12/2007 rep. n. 47.455 racc. n. 20.7329 a rogito del Notaio [redacted] è espressamente previsto che *"I coniugi [redacted] e [redacted], con effetto dalla conclusione della procedura di espropriazione in corso e della conseguente acquisizione da parte del Comune di Lucera della titolarità dell'area interessata, vendono, in diritto di superficie, ai coniugi [redacted] e [redacted], che in regime patrimoniale di comunione legale dei beni accettano l'acquisto, le descrivende unità immobiliari facenti parte dell'edificio sito in abitato di Lucera (FG) tra le vie Mantegna e Cellini, distinto come Lotto 38"* (cfr. art. 1 del predetto atto di compravendita);

2) gli obblighi e i vincoli derivanti dall'atto di acquisto del 13/08/1985 a rogito del Notaio Grasso di Lucera e dalla convenzione del 28/04/1983 a rogito del segretario Comunale [redacted] che gravano sugli immobili pignorati (cfr. quesito GE n. 8);

3) se sussistono le condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati (cfr. quesito GE n. 12).

Inoltre, vorrà dettagliatamente specificare:

4) per il lotto uno, le caratteristiche distributive interne dell'immobile e le difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto alle planimetrie catastali (cfr. quesito GE n. 3 e n. 11 lett. b), tanto al fine di poter predisporre l'avviso di vendita e poter analiticamente descrivere lo stato dei luoghi;

5) per il lotto due, i costi di adeguamento degli impianti tecnologici alle prescrizioni del DM 37/08;

6) il costo di riscatto del diritto di superficie per ciascun lotto considerato singolarmente;

7) i confini degli immobili pignorati e precisamente, laddove è indicato il solo subalterno,

specificare anche il foglio e la p.lla, tanto al fine di una corretta individuazione degli stessi.

In attesa di un Suo cortese riscontro, invio cordiali saluti.

Il delegato.

Avv. Ottavia Corvino

--
