

TRIBUNALE DI FOGGIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Ill.mo G.E. Dott.ssa Valentina Patti

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 10/18 R.G.E.

promossa da



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

INDICE DEI CAPITOLI

Premessa

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti

Verifica della documentazione;

Identificazione dei beni;

Descrizione dei beni;

Stima dei beni;

Verifica nel caso di bene indiviso;

Individuazione dei lotti

Stato di possesso dei beni

Accertamento formalità vincoli e oneri sui beni

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

Verifica della dotazione di attestato di Prestazione Energetica;

Verifiche su immobili urbani.

Verifica condizioni di cui all'art. 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199

Allegati

A - Ordinanza di nomina;

B - Avvisi inizio operazioni peritali;

C - Verbali;

D_1;D_2;D_3 - Documentazione catastale e ipocatastale;

E - Documentazione di verifica del regime patrimoniale del debitore;

F - Atto Rep. n. 23300 e Trascrizione Reg. Gen. n.22881 - Risoluzione di vitalizio assistenziale;

G_1;G_2;G_3 - Planimetrie catastali;

H_1;H_2;H_3 - Rilievo fotografico;

I_1;I_2;I_3 - Rilievo metrico;

J_1;J_2;J_3 - Elaborati grafici;

K_1;K_2;K_3 - APE (Attestazione di prestazione energetica)

L - Atto Rep. 15977

M_1;M_2;M_3 - Documentazione rilasciata dagli Uffici Tecnici;

N - Contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate

[REDACTED]

P - Relazione Legge 29 aprile 2020, n.27 ed autorizzazione del G.E.



PREMESSA

Previa convocazione a mezzo pec della Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Foggia, il sottoscritto arch. Francesco Paolo Avellino, iscritto all'albo degli Architetti P.P.C. della provincia di Foggia al n° 1137, veniva invitato a presentarsi in Udienza presso il Tribunale di Foggia Sezione Esecuzioni Immobiliari il giorno 09/01/2020 per l'affidamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla Procedura Esecutiva n. 10/2018 R.G. Esecuzioni Immobiliari, promossa [REDACTED] In tale data il sottoscritto veniva nominato, dal G.E. dott.ssa V. Patti, C.T.U. per la procedura in oggetto e dopo il giuramento di rito gli venivano affidati i quesiti che di seguito si riportano:

"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 determinato 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) - *quinqües 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 vai 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 staggitto, 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 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 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;

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.

Assegna all'esperto il termine di 90 gg per il deposito telematico dell'elaborato peritale, rappresentandosi che non saranno concesse proroghe, se non per motivate ed eccezionali ragioni, da esplicitarsi con istanza da depositarsi in data anteriore alla scadenza dell'indicato termine e di cui si dovrà dare atto nella relativa nota spese da inviare al G.E.

L'esperto non potrà sospendere per alcun motivo (tantomeno su richiesta delle parti) le



operazioni di stima se non a seguito di apposito provvedimento del G.E. ai sensi dell'art. 624 bis c.p.c. o negli altri casi specificatamente indicati nel presente verbale e dovrà fornire con sollecitudine, per il caso di imprecisioni o carenze dell'elaborato, gli opportuni chiarimenti o integrazioni (in forma scritta) al custode giudiziario od al professionista delegato, dietro semplice richiesta degli ausiliari, rappresentandosi che in tal caso non sarà riconosciuto il diritto ad un ulteriore compenso.

L'esperto avrà cura di espletare almeno tre tentativi di accesso all'immobile staggito, all'esito dei quali e per il caso di mancata collaborazione dell'esecutato, dovrà relazionare al Magistrato per le determinazioni di competenza in ordine al prosieguo delle operazioni peritali. Autorizza l'esperto:

- ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;*
- ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;*
- a fare uso del mezzo proprio.*

Terminata la relazione, l'esperto dovrà inviarne copia ai creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora le parti abbiano provveduto a inviare note all'esperto, con le stesse modalità innanzi indicate per la trasmissione di copia della relazione, almeno quindici giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., l'esperto dovrà intervenire alla detta udienza, per rendere chiarimenti.

Il termine di 90 gg per il deposito telematico dell'elaborato peritale decorrenti dal 09/01/2020, per effetto dell'intervenuta emergenza sanitaria e delle relative disposizioni (nota del Tribunale Di Foggia - III Sez. Civile del 20 marzo 2020), coincide con il 18/07/2020.

A seguito della nomina, il sottoscritto accedeva telematicamente agli atti della procedura e provvedeva ad effettuarne copia.



1.0 - Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto fissava per il giorno 18 febbraio 2020 alle ore 8,30 l'inizio delle operazioni peritali effettuando il primo sopralluogo presso i luoghi oggetto di procedura situati in Foggia - V.le degli Aviatori km 3.500 (catastalmente Fg. 130 P.IIa 393 sub.4) [REDACTED]

- alla parte creditrice: a mezzo PEC [REDACTED];
- alla parte debitrice: a mezzo raccomandata [REDACTED];

Si procedeva inoltre, a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo pec alla [REDACTED], locataria degli immobili situati in Foggia - V.le degli Aviatori km 3.500 (catastalmente Fg. 130 P.IIa 393 sub.4)

A seguito del mancato ritiro delle [REDACTED] previa conferma delle residenze degli esecutati presso l'ufficio anagrafe dei Comuni di Foggia, [REDACTED], si procedeva a notificare l'avviso mediante Ufficiale Giudiziario U.N.E.P. del Tribunale di Foggia.

Al fine di verificare la documentazione in atti si procedeva alla richiesta presso i competenti uffici di visure storiche aggiornate, planimetrie ed elenco sintetico delle formalità relative ai beni oggetti di pignoramento al fine di esaminare la provenienza degli immobili ed i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, nonché verificare la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente (v. All. D_1-2-3).

Il giorno 18 febbraio 2020 alle ore 8,30 il sottoscritto C.T.U. procedeva al formale avvio delle operazioni peritali col sopralluogo. Giunto sul luogo di incontro stabilito, trovava ivi convenuto [REDACTED] e atteso invano per circa 15 minuti la parte creditrice, si dava fattivamente inizio al sopralluogo. Si visionavano gli immobili situati in Foggia - V.le degli Aviatori km 3.500 (catastalmente Fg. 130 P.IIa 393 sub.4), procedendo alla ricognizione interna ed esterna dell'immobile, al rilievo metrico e fotografico (v. All. I_1 e H_1) e all'acquisizione di informazioni circa la provenienza e le eventuali



ristrutturazioni o manutenzioni intervenute di recente.

[REDACTED]

Si proseguivano le operazioni effettuando richiesta presso l'Ufficio Anagrafe documentazione (v. All. E) di verifica del regime patrimoniale del debitore (estratto dell'atto di matrimonio/certificato di stato libero) ed effettuando indagini presso le agenzie immobiliari del posto per acquisire informazioni relative al mercato immobiliare locale circa la compravendita e la locazione di immobili simili a quelli oggetto di esecuzione.

Si richiedeva altresì, a mezzo pec agli Uffici Tecnici dei Comuni di Foggia e [REDACTED] l'accesso alla documentazione urbanistica degli immobili oggetto di procedura, ottenendo copia della documentazione agli atti.

Sono state richieste inoltre copie degli Atti notarili ritenuti utili alle indagini sui beni pignorati.

E' stata predisposta altresì una relazione al G.E. in ordine disposizioni di cui all'art. 54 ter del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, come convertito nella legge 29 aprile 2020, n.27 e alla nota del 15/05/2020 relativa ai "criteri interpretativi e indicazioni operative in relazione alla sospensione delle procedure esecutive" rilasciata dai Giudici della III Sezione del Tribunale di Foggia (All.P).



2.0 - RISPOSTE AI QUESITI

2.1 Verifica della documentazione

1) controllo preliminare circa la completezza dei documenti,

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

1) - ter verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione,

1) - quater verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile,

1) - quinquies verifica del regime patrimoniale del debitore;

Dopo aver analizzato la documentazione in atti il sottoscritto ha eseguito:

1) Controllo della completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c.

La verifica della completezza dei documenti è stata eseguita in base a quanto disposto dall'art. 567, comma 2, c.p.c., su quanto prodotto da parte creditrice.

Per quanto riguarda la documentazione ipocatastale, la stessa risulta interessare iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, e contiene nota dell'atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda la documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio, dalla richiesta di planimetria e visura catastale aggiornata, si rileva la rispondenza dei dati catastali riportati nel pignoramento del compendio oggetto di stima.

1)-bis - Ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento.

Sulla scorta della documentazione prodotta dal creditore procedente, si è accertato che essa riguarda tutti i beni pignorati ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Dalla documentazione in atti si evince quanto segue distintamente per i tre immobili staggiti:



**1. Capannone sito in Foggia Viale degli Aviatori alla via Km. 3.500 riportato nel N.C.E.U.
di detto Comune al Foglio 130, particella 393 subalterno 4**

- Locazione ultra novennale eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio del Territorio, [REDACTED]

- Divisione a favore [REDACTED]



- Successione a favore

- Compravendita a favore

Variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato (v. All. D 1 - visure catastali storiche):

- in data 20 marzo 2020 il fabbricato distinto dalla particella 393 sub. 4 del foglio 130 è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (FG) con la consistenza di: "Foglio 130 particella 393 sub. 4, Viale Degli Aviatori snc, piano T, Categ. D/8, Rendita Euro 21.990,00";
- il subalterno 4 della p.lla 393 deriva dalla fusione dei subalterni 2 e 3 della stessa particella 393 giusta VARIAZIONE del 28/07/2009 protocollo n. FG0267419 in atti dal 28/07/2009 Registrazione: FUS,AMP,VSI,VDE (n. 19186.1/2009);



- la particella 393 del foglio 130 deriva dalla particella 393 sub. 1 giusta VARIAZIONE del 14/01/1998 in atti dal 14/01/1998 RETTIFICA SUBALTERNO PER ERRORE MATERIALE - CLASSAMENTO;

- che la particella 393 sub. 1 [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

- Vitalizio Assistenziale a favore [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- I [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- I [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]



[illegible][illegible]

- Compravendita a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Domanda Giudiziale a favore di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED]

Variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato (v. All. D 2 - visure catastali storiche):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

- Retrocessione Vitalizio Assistenziale [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- Vitalizio Assistenziale a favore [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



[REDACTED]

- Divisione a favore [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

- Donazione accettata a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato (v. All. D 3 - visure catastali storiche):

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

1) - ter Verifica della corrispondenza dei dati catastali degli immobili con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Dal confronto della descrizione dei beni riportati nell' Atto di Pignoramento e nella nota di trascrizione presentata da parte creditrice, con i dati catastali rinvenuti dalle visure catastali aggiornate richieste dal sottoscritto (v. All. D), si riscontra che gli immobili sottoposti a



pignoramento risultano ubicati:

1. Immobile in comune di FOGGIA e censito in catasto fabbricati con i seguenti dati:

Fg.	P.II a	Sub.	Zona cens.	Categori a	Classe	Consist .	Sup. Catast.	Rendita
130	393	4	2	D/8				21.990,00

I dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono a quelli catastali esistenti ed attuali.

Si rileva che nella visura catastale attuale la proprietà risulta [REDACTED] in luogo dei diritti di proprietà sul bene di seguito riportati, desunti dalla relazione notarile confrontata con le visure ipocatastali, comunque correttamente indicati nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



████	████ █	████	████ ████	██████ █	██████	██████ █	██████████	██████
████	████	█		████	█	██████	██████ ██████ ██████████	██████

Dalle visure ipocatastali non risultano pendenti altre procedure esecutive sul compendio immobiliare oggetto della presente procedura.

Lo scrivente, ha verificato la situazione patrimoniale dei debitori producendo (v. All. E):

1. Estratto dell'atto di matrimonio [REDACTED]
verificando lo stato di comunione legale dei beni e l'assenza di ulteriori annotazioni;
2. Estratto dell'atto di matrimonio [REDACTED]
verificando lo stato di comunione legale dei beni e l'assenza di ulteriori annotazioni;
3. Certificato di stato libero [REDACTED];
4. Certificato di stato libero [REDACTED]

2) Identificazione dei beni;

2) -bis Esatta individuazione dei fabbricati e dei terreni oggetto di pignoramento

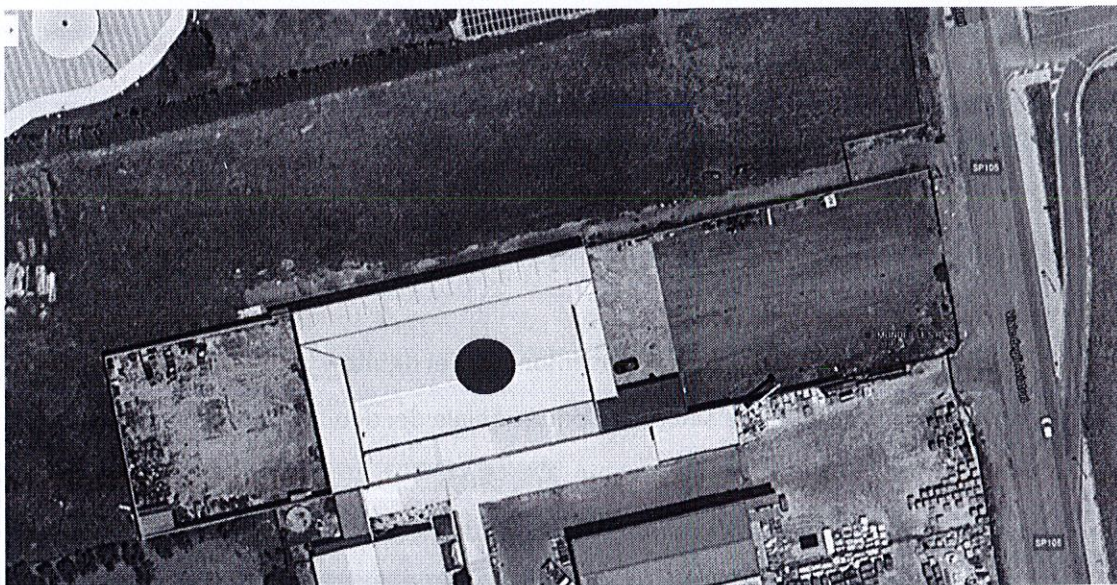
Dalla descrizione dei beni riportati nell'Atto di Pignoramento e dai sopralluoghi effettuati, si è riscontrato che gli immobili staggiti sono costituiti da :

1. Capannone commerciale disposto su unico livello adibito alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, con antistante e retrostante piazzale oltre vani accessori all'attività, sito in Foggia con ingresso principale in Viale degli Aviatori alla Km. 3.500



con categoria catastale D/8, ovvero "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Il compendio immobiliare confina con Viale degli Aviatori, lateralmente con una strada di servizio e con proprietà di terzi. L'edificio principale si compone di un corpo centrale con copertura e falde con capriate in ferro con antistante e retrostante tettoia metallica, un corpo antistante ospitante gli uffici e un alloggio e, sul retro, due locali accessori adibiti a servizi igienici e a deposito.



L'immobile è attualmente identificato al Catasto Fabbricati in riportato nel N.C.E.U. di Foggia al Foglio 130, particella 393 subalterno 4 categoria D/8, rendita catastale euro 21.990,00. L'esatta individuazione dei beni è stata documentata mediante gli elaborati grafici allegati (v. All. J_1):

- Mappa catastale;
- Coordinate geografiche riportate su foto satellitare;
- Sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto.

Si rileva che nella descrizione dell'immobile riportata nel pignoramento, ripresa dal contratto di mutuo fondiario del 2006, si fa riferimento ad "un capannone di mq. 605 con circostante area scoperta di mq. 3.895 circa" che differisce per consistenza da quanto riscontrato nel sopralluogo e riportato in catasto attualmente a seguito dell'attività edilizia condotta nel 2009 (dunque in epoca successiva al contratto di



mutuo) che hanno determinato una evoluzione (fusione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e variazione della destinazione d'uso da D/7 a di D/8 dell' ex sub.3) meglio esplicitata nel capitolo relativo ai titoli abilitativi.

Qualora il G.E. ritenesse opportuno riportare l'immobile alle condizioni di consistenza al momento del contratto di mutuo del 2006, prima di procedere alla vendita, sarà necessario provvedere ad un frazionamento, stralcio dell'ampliamento e cambio di destinazione d'uso della parte variata (ex sub.3). Il sottoscritto resta a completa disposizione del G.E. per l'esecuzione delle operazioni descritte.

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



2.3 Descrizione dei beni

3) analitica descrizione dei beni;

1. Capannone commerciale sito in Foggia Viale degli Aviatori alla via Km. 3.500 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 130, particella 393 subalterno 4.

Capannone disposto su unico livello adibito alla commercializzazione di prodotti ortofrutticoli, con antistante e retrostante piazzale oltre vani accessori all'attività, sito in Foggia con ingresso principale in Viale degli Aviatori alla Km. 3,500 nei pressi dell'Aeroporto Amendola. L'immobile si colloca in una zona periferica posta a circa 4,00 Km dal centro storico della città, a 100 mt dalla Statale 16 Adriatica su una delle principali arterie di ingresso a Foggia. Si segnala la presenza di numerose attività commerciali e produttive nei dintorni.

L'edificio principale si compone di un corpo centrale con copertura e falde con pannelli coibentati sorretti da capriate e pilastri in ferro. Le pareti perimetrali sono in calcestruzzo pitturate. Internamente si distingue una grande area pavimentata con battuto di cemento adibite a magazzino ed un zona pavimentata con gres che ospita locali probabilmente adibiti ad uffici, realizzati in parte in laterizio intonacato e in parte in cartongesso; in questa zona è presente altresì un'area antibagno e due servizi igienici, di cui uno fruibile da parte di disabili, completi di sanitari e rivestiti con piastrelle lavabili, oltre ad un ampio vano delimitato da una vetrata. E' presente altresì un'area rettangolare, posta a nord, delimitata da pareti di lamiera metallica coibentata che ospitano ampie finestre che garantiscono l'ingresso della luce naturale, unitamente alla parete contrapposta, lato sud, che risulta edificata fino all'altezza di 6,00 mt c.a. e terminata con una vetrata a nastro per tutta la lunghezza. Gli accessi al fabbricato dalle aree esterne sono garantiti da cinque portoni carrabili scorrevoli, di cui tre in ferro e due con struttura metallica e pannelli coibentati. L'ingresso principale in ferro posto a est presenta una retrostante vetrata. Esternamente le facciate risultano attintate di colore chiaro e protette a est e ovest da tettoie metalliche che conducono alle aree esterne a servizio dell'attività.

Sul piazzale retrostante, pavimentato in battuto di cemento e delimitato da un'alta recinzione con blocchetti di cemento e cancello carrabile sulla strada di servizio, sono presenti due corpi di fabbrica di modesta entità ospitanti i servizi igienici e un



deposito, entrambi realizzati con blocchi di cemento a faccia vista e copertura con lamiera metallica. Sul piazzale antistante, pavimentato in parte a cemento e in parte in asfalto e delimitato con un muretto in cemento e ringhiera in ferro con cancello carrabile, è presente un fabbricato su un unico livello che ospita un ufficio e un alloggio. Internamente il locale ufficio, pavimentato con pavimento in gres e zoccolino battiscopa, presenta un ingresso dedicato dall'esterno con portoncino blindato e un infisso in pvc; le pareti si presentano con finitura ad intonaco e attintate di bianco. Il soffitto è intonacato e presenta alcune macchie dovute probabilmente ad un cattivo isolamento della copertura. Detto locale è collegato, mediante una porta interna, ad un altro vano del corpo centrale (capannone) adibito anch'esso ad ufficio dove si riscontra la presenza di un wc.

Il locale ospitante l'alloggio, accessibile dall'area esterna mediante una porta in ferro a giorno, si compone di un vano centrale adibito a soggiorno e due vani laterali ospitanti da un lato un cucinino ed un wc e, dall'altro lato, una camera da letto. Detti vani, ad eccezione del servizio igienico, presentano infissi in metallo. Internamente il locale è pavimentato con pavimento in graniglia e zoccolino battiscopa e ha le pareti con finitura ad intonaco e attintate con colori accesi. Gli impianti elettrici sono del tipo a vista con canaline porta-impianti nel capannone e del tipo sottotraccia negli uffici ed alloggio. L'alloggio e gli uffici sono dotati di un impianto di riscaldamento, per il quale gli esecutati riferiscono di essere sprovvisti di libretto degli impianti, con termosifoni alimentati da una caldaia a gas (mod. Chaffoteaux Alixia 24 FF) e di due condizionatori monosplit. I restanti ambienti di lavoro non sono dotati di riscaldamento. Per gli impianti idrico-sanitari, in fase di sopralluogo l'esecutato riferisce che l'impianto idrico è allacciato alla pubblica utenza, mentre l'impianto fognario è collegato ad una fossa Imhoff. Per un'adeguata comprensione della distribuzione degli ambienti e dello stato dei luoghi descritti, si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici prodotti dal rilievo metrico effettuato sul posto (v. All. I) e del rilievo fotografico (v. All. H).

Di seguito si riporta una tabella esplicativa dei dati metrici rilevati:



Superfici reali degli ambienti (mq)	
Capannone commerciale	Mq 1178,71
Uffici	Mq. 55,48
Alloggio	Mq. 40.15
Accessori (wc e deposito)	Mq 25.50
Aree esterne coperte da tettoia	Mq 287,02
Aree esterne scoperte	Mq 2626,41
Recinzione	MI 248,07

[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]



[REDACTED]



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

2.4 Stima dei beni

4) alla stima dei beni in base al valore di mercato,

4) - bis alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevato

Da quanto emerso dalle indagini peritali il sottoscritto C.T.U. ha sviluppato la valutazione attraverso il metodo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale e deducendo il più probabile prezzo unitario attraverso una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare.

Il valore di mercato determinato con il criterio "sintetico comparativo" rappresenta il più probabile valore che un bene spunterebbe, date le sue caratteristiche, sul mercato che gli compete. Detto criterio consiste nella previsione della somma di moneta che con maggiore probabilità verrebbe scambiata con il bene se questo fosse posto in vendita. Questo



procedimento si concretizza nello sviluppo di un'analisi economica di beni di prezzi noti (scelti quale unità di riferimento) attraverso la individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che li determinano e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con il bene da stimare. Le indagini di mercato permettono di costruire una scala dei valori immobiliari, proprio in relazione alle diverse peculiarità dei beni oggetto di analisi, ancorché simili per caratteri generali, all'interno della quale si va a collocare, per confronto, il bene oggetto di stima. E' stato possibile reperire informazioni relative ad immobili aventi stessa destinazione urbanistica sufficienti per pervenire, attraverso specifiche considerazioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima, al suo più probabile valore di mercato.

Le informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari della zona, riportano:

- per la zona di interesse nella città di Foggia quale prezzo di vendita per capannoni un importo che si colloca su richiesta del venditore mediamente tra 700-800 €/mq., a seconda del piano e del grado di finitura degli immobili proposti.
- per la zona di interesse nella città di San Giovanni Rotondo quale prezzo di vendita per appartamenti residenziali un importo che si colloca su richiesta del venditore mediamente tra 1.000-1.300 €/mq., a seconda del piano e del grado di finitura degli immobili proposti.

Tali importi risultano sempre suscettibili di variazione in ribasso a seguito delle trattative di compravendita.

Pertanto, si ritengono maggiormente attendibili le quotazioni immobiliari fornite dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate del secondo semestre del 2019, pari mediamente a 450-700 €/mq per la zona di interesse nella città di Foggia, come prezzo di vendita per capannoni simili.



Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

[Richiedi il PIN](#)

[Segui](#)

[Cerca](#)

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferia/RIONE CAMPOREALE, RIONE SAN GIRO, VIA NAPOLI, VIA CAMPOREALE, VIA CASTELLUCCIO, VIALE DEGLI AVIATORI

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	700	L	2,3	3,4	N
Negozi	NORMALE	1000	1150	L	5,5	8,5	N

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

[Richiedi il PIN](#)

[Segui](#)

[Cerca](#)

Cittadini ▾ Imprese ▾ Professionisti ▾ Intermediari ▾ Enti e PA ▾ L'Agenzia ▾

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Conseguentemente alle indagini effettuate personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e quelle riportate sulla stampa locale, il C.T.U. reputa di usare come parametro di comparazione il metro quadro (mq.) con i ritenuti coefficienti, come quello più consono per determinare il più probabile valore di mercato.

Pertanto, da tali considerazioni, si ritiene equo di assumere quale importo di stima per mq.

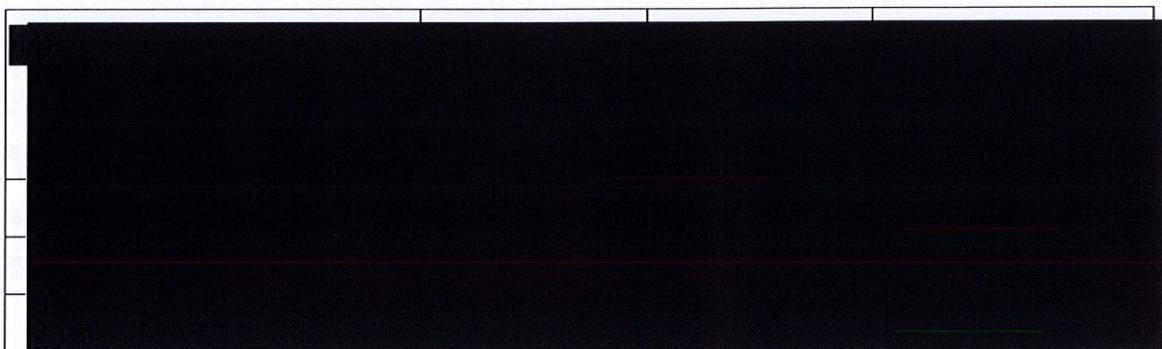
1. l'importo di € 600/00 (seicento/00) per il compendio immobiliare sito in Foggia.

Infine, sono stati condotti accertamenti anche presso il portale delle vendite Giudiziarie pendenti presso il locale Tribunale, e reperiti estremi di recenti esecuzioni immobiliari o avvisi d'asta in corso dai quali dedurre utili elementi di raffronto per la presente stima.

Stabilito il valore di stima al metro quadro si procede a determinare la superficie commerciale degli immobili utilizzando i coefficienti di omogeneizzazione con le tabelle di seguito riportate:

Capannone commerciale sito in Foggia Viale degli Aviatori Km. 3.500	Sup. lorda (mq)	Coeff. sup. comm.	Sup. commerciale (mq)
Capannone comm. uffici ed alloggio	1.349,76	100%	1.349,76
Accessori	35,05	50 %	17,52
Aree esterne coperte da tettoia	291,75	30 %	87,52
Aree esterne scoperte	2.706,47	10 %	270,65
Tot.			1.725,45





In relazione alle indagini di mercato effettuate, tenuto conto delle superiori considerazioni, e valutate le caratteristiche intrinseche proprie dell'immobile in esame, si ritiene di potere procedere alla seguente valutazione di stima, come da tabella che segue:

	Valore comm. (€/mq)	Sup. comm. (mq)	Stima	Correzioni alla stima*	VALORE DI MERCATO <i>arrotondato</i>
Capannone commerciale sito in Foggia Viale degli Aviatori Km. 3.500	600	1.725,45	€ 1.035.270,00	€ 51.763,50 ¹ € 3.500,00 ²	€ 980.000,00
██████████ ██████████ ██████████	████	████	██████████	██████████	██████████
██████████ ██████████ ██████████	████	████	██████████	██████████	██████████

*Adeguamenti e correzioni alla stima (v. Cap. 2.11) che tengono conto:

1. riduzione del 5% dovuto dall'assenza di verifica tra quanto assentito urbanisticamente e quanto realizzato;
2. riduzione dei costi di sanatoria urbanistica e catastale;



2.5 Verifica nel caso di bene indiviso

5) alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato.

Gli immobili pignorati sono di proprietà esclusiva degli esegutati.

2.6 Individuazione dei lotti

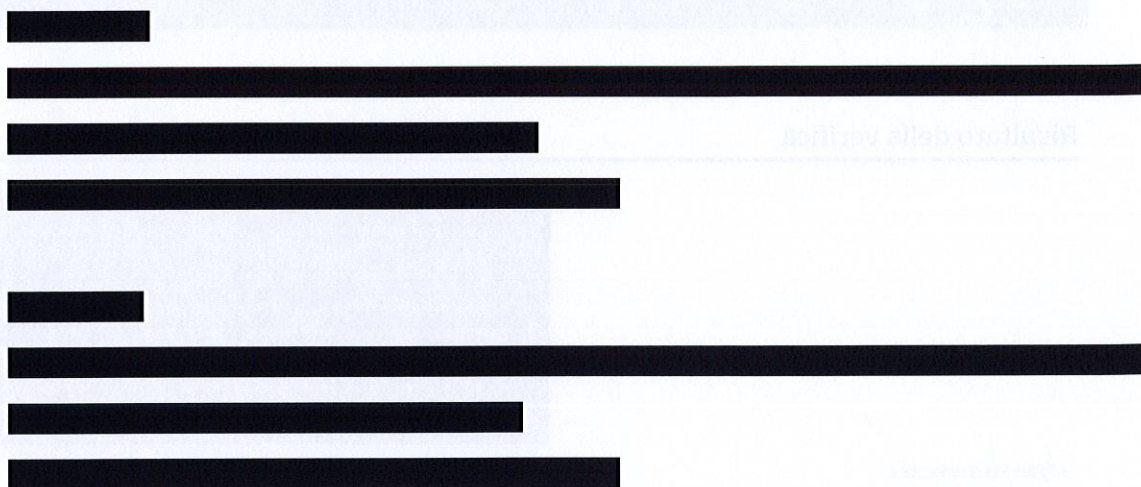
6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita;

Relativamente alla formazione dei lotti, nella procedura si ritiene utili formare n. 3 lotti così distinti:

LOTTO UNO

Capannone sito in Foggia Viale degli Aviatori alla via Km. 3.500 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 130, particella 393 subalterno 4

Prezzo a base d'asta del lotto unico: € 980.000,00



2.7 Stato di possesso dei beni

7) alla individuazione dello stato di possesso dei beni

LOTTO UNO

Capannone sito in Foggia Viale degli Aviatori alla via Km. 3.500 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 130, particella 393 subalterno 4

Alla data del sopralluogo l'immobile si presenta nel pieno possesso dei debitori.



Si rileva altresì che uno degli esecutati ha la residenza nell'immobile di che trattasi.

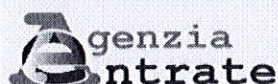
Dalle verifiche dei contratti registrati presso l'Agenzia del Entrate è emerso quanto segue:

1. nonostante vi sia un contatto notarile di locazione ultra novennale in favore [REDACTED]
[REDACTED] riportata negli atti di causa e nelle ispezioni ipotecarie, di cui è stato
richiesta copia [REDACTED]

[REDACTED] (v. All. L), non risultano registrati contratti di locazione in favore
[REDACTED]

2. risulta registrato un comodato, atto privato [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (v. All. N). [REDACTED]
[REDACTED]

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Cittadini Imprese Professionisti Intermediari Enti e Pa L'Agenzia

Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Servizio di verifica della partita Iva](#) / [Verifica della partita Iva](#) / [Risultato della verifica](#)

Risultato della verifica

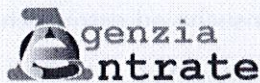


[Effettua una nuova verifica](#)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] (v. All. N)

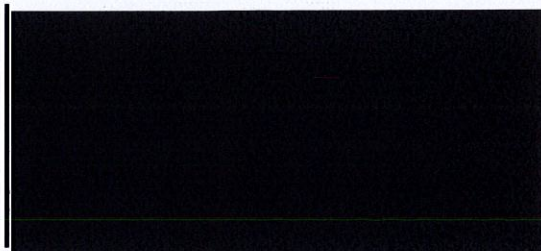


Ministero dell'Economia e delle Finanze

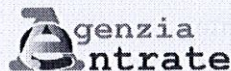

[Cittadini](#) [Imprese](#) [Professionisti](#) [Intermediari](#) [Enti e Pa](#) [L'Agenzia](#)

 Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / [Servizio di verifica della partita Iva](#) / [Verifica della partita Iva](#) / Risultato della verifica

Risultato della verifica



Ministero dell'Economia e delle Finanze



Richiedi il PIN

Segui

Cerca

[Cittadini](#) [Imprese](#) [Professionisti](#) [Intermediari](#) [Enti e PA](#) [L'Agenzia](#)

 Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: FOGGIA

Comune: FOGGIA

Fascia/zona: Periferica/RIONE CAMPOREALE, RIONE SAN CIRO, VIA NAPOLI, VIA CAMPOREALE, VIA CASTELLUCCIO, VIALE DEGLI AVIATORI

Codice di zona: D8

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	450	700	L	2,3	3,4	N
Negozi	NORMALE	1000	1150	L	5,5	8,5	N

Mq 1.725,45 x 2,3 mq mensili x 12 mesi = € 47.622,42 annui VALORE MINIMO OMI



Mq 1.725,45 x 3,4 mq mensili x 12 mesi = € 70.398,36 annui VALORE MASSIMO OMI

Considerando l'attuale congiuntura economica e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene pignorato si ritiene congruo un canone di locazione annuo di 20.000,00 €

[REDACTED]

2.8 Accertamento di formalità vincoli e oneri sui beni

8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente;

Per i Lotti nn. 1- [REDACTED] non si rilevano vincoli ed oneri di natura condominiale.

[REDACTED]

[REDACTED]

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

[REDACTED]



- [REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
[REDACTED]
■ [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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;

Non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o che comunque non sono opponibili all'acquirente, rispetto a quelli che odiernamente gravano i beni staggiti procedura descritti nella relazione notarile e confermati dalle ispezioni ipotecarie condotte.

2.10 Verifica della regolarità edilizia e urbanistica

10) alla verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni;

LOTTO UNO

Capannone sito in Foggia Viale degli Aviatori alla via Km. 3.500 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 130, particella 393 subalterno 4

Dalla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico e dallo Sportello Unico delle Attività Produttive del Comune di Foggia, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti con pec del 28/02/2020, è stata consegnata la seguente documentazione relativa all'immobile:

1. Autorizzazione alla realizzazione di una recinzione rilasciata in data 11/04/1983 n. 211
2. Richiesta di Concessione Edilizia del 05/06/1984 per la costruzione di una tettoia amovibile per il ricovero e commercializzazione di macchine agricole, approvato in data 27/10/1984, i cui lavori sono terminati in data 20/12/1985 come da attestazione del Comune di Foggia rilasciata in data 27/10/1984



3. Variante alla predetta Concessione Edilizia approvata il 22/04/1986 per la realizzazione dei lavori diOMPAGNO del capannone i cui lavori sono terminati in data 04/06/1991 come da attestazione del Comune di Foggia rilasciata in data 05/07/1991.

Nel fascicolo relativo all'immobile in questione è presente una richiesta di Concessione Edilizia del 17/04/1981 per la realizzazione di un capannone per la costruzione di macchine agricole ed annessa palazzina esposizione, uffici ed abitazione custode, munita del visto della Commissione edilizia del 19/10/1987 e del nulla osta del Ministero dei Trasporti – Circoscrizione Aeroportuale di Bari Palese. Non risulta agli atti il rilascio della C.E.

Riscontrando evidenti difformità tra quanto riscontrato in fase di sopralluogo e quanto assentito con i predetti titoli edilizi, con pec del 03/07/2020 (All. M_1) il sottoscritto c.t.u. reiterava l'invito alla ricerca negli archivi di eventuali ulteriori pratiche relative all'immobile agli uffici competenti del Comune di Foggia, con particolare riferimento alle variazioni catastali accorse in date 24/10/2000 e 28/07/2009 poiché le relative planimetrie catastali (all. G_1), seppur lievemente difformi, descrivono una situazione simile a quella riscontrata sui luoghi. Tale richiesta è rimasta inevasa.

Nel fascicolo agli atti del Comune non sono state rinvenute Autorizzazioni della Struttura Tecnica Provinciale Sismica (ex Genio Civile) e richieste a rilasci di certificati di agibilità.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Resta pertanto preclusa la verifica della coincidenza tra quanto realizzato e quanto assentito dai titoli abilitativi.

[REDACTED]



[illegible][illegible][illegible]

2.11 Verifica Attestato di Prestazione Energetica

11) alla verifica, se abilitato, ovvero in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica

Gli esecutati hanno riferito che immobili non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica.



Ai sensi delle cogenti norme di settore, la certificazione energetica è obbligatoria nelle casistiche di compravendita per tutte le categorie di edifici definite dall'art.3 del DPR 412/93:

- E.1 Edifici di tutte le tipologie adibiti a residenza e assimilabili;*
- E.2 Edifici adibiti a residenze collettive, a uffici e assimilabili;*
- E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili;*
- E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative, associative o di culto e assimilabili;*
- E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili;*
- E.6 Edifici adibiti ad attività sportive;*
- E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;*
- E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.*

Rientrando nelle categorie E.8 e E.1 rispettivamente per i lotti 1

[REDACTED]

Verifiche su immobili urbani

- a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati,
- b) verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali;
- 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;
- d) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.
- e) descrivere, ove presenti, le opere abusive;
- f) per l'edilizia convenzionata, accertare la proprietà del suolo su cui sorge il bene.



LOTTO UNO

Capannone sito in Foggia Viale degli Aviatori alla via Km. 3.500 riportato nel N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 130, particella 393 subalterno 4

Il fabbricato è stato costruito successivamente al 01.09.1967 con Concessione Edilizia del 27/10/1984 e Variante al predetta Concessione Edilizia approvata il 22/04/1986, sulla base della documentazione agli atti tecnici del Comune di Foggia.

Resta comunque preclusa la verifica della coincidenza tra quanto realizzato e quanto assentito dai titoli abilitativi, anche in ordine alla fusione, ampliamento, variazione degli spazi interni e cambio di destinazione d'uso dell'immobile di cui alla variazione catastale del 28/07/2009 protocollo n. FG0267419 in atti dal 28/07/2009 ed alla divisione con diversa distribuzione degli spazi interni di cui variazione catastale del 24/10/2000 protocollo n. 113928 in atti dal 24/10/2000.

Da quanto è stato possibile accertare in fase di sopralluogo e dalle indagini condotte presso i competenti uffici, è emerso che l'immobile risulta accatastato e alla data del sopralluogo le planimetrie rilevate differiscono da quanto agli atti del Catasto Fabbricati (v. All. G_1 e I_1):

1. per diversa distribuzione degli spazi interni e per diversa destinazione d'uso di parte del fabbricato antistante il capannone utilizzato di fatto come alloggio;
2. per diversa distribuzione degli spazi interni nel capannone;
3. per difformità di posizione dei servi igienici nel piazzale retrostante il capannone

Si riportano di seguito i costi per la regolarizzazione :

Segnalazione certificata di inizio attività in Sanatoria:

- Sanzione pecuniaria euro 1.000,00
- Spese amministrative euro 200,00
- Onorario tecnico per istruire la pratica comunale euro 1.000,00

Totale euro 2.200,00

Variazione catastale, utile ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento dei beni:

- Spese amministrative euro 100,00
- Onorario tecnico la pratica catastale euro 1.200,00

Totale euro 1.300,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[illegible][illegible]

[illegible]

[REDACTED]

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 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

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, non sono interessati dalla condizione sopra indicata in quanto trattasi di immobili realizzati da privati e non dall'Istituto Autonomo per le case Popolari.

In conclusione, come disposto dal G.E., la presente relazione si correda di uno specchio riepilogativo per ciascun lotto in cui sono indicati, sinteticamente: 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 ed il valore del bene da porre a base d'asta.



QUADRO DI RIEPILOGO LOTTO 1	
Tipologia del bene	Capannone commerciale destinato alla vendita di prodotti ortofrutticoli
Descrizione	Capannone commerciale composto da un corpo centrale destinato alle attività e un fabbricato che ospita parte degli uffici e un alloggio; sono presenti un piazzale retrostante con servizi e un piazzale antistante, entrambi pavimentati e delimitati da recinzione per un totale di mq 2.979,10 di aree scoperte e mq. 1.385,10 lordi edificati
Ubicazione	Comune di Foggia (FG), Viale degli Aviatori km 3,500
Superficie comm.	mq. 1.720,58
Dati catastali	Catasto Fabbricati F. 130 p.lla 393 sub. 4
Proprietari	- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Titolo provenienza	Divisione – Donazione – Successione - Compravendita
Stato proprietà	Piena proprietà
Iscrizioni e trascrizioni	- Ipoteca legale in data 22 febbraio 2018 al n. 3923 di Reg.Gen. - Trascrizione di Pignoramento in data 1 febbraio 2018 al n. 2373 di Reg.Gen. - Ipoteca legale in data 27 ottobre 2017 al n. 22042 di Reg.Gen. - Ipoteca legale in data 24 novembre 2016 n. 23113 di Reg.Gen. - Ipoteca legale in data 4 dicembre 2013 al n. 24244 di Reg.Gen. - Ipoteca legale in data 4 dicembre 2013 n. 24243 di Reg.Gen. - Trascrizione di Locazione in data 4 luglio 2013 al n. 13799 di Reg.Gen. - Ipoteca volontaria in data primo luglio 2011 n. 15139 di Reg.Gen. - Ipoteca volontaria in data 30 giugno 2006 n. 15893 di Reg.Gen. - Ipoteca volontaria in data 4 agosto 2001 al n. 16593 di Reg.Gen. - Trascrizione di Divisione in data 7 settembre 2000 al n. 15877 di Reg.Gen. - Trascrizione di Donazione in data 7 settembre 2000 n. 15875 di Reg.Gen. - Trascrizione di Certificato di denunciata successione in data 1 giugno 1995 al n. 9246 di Reg.Gen. - Trascrizione di Compravendita 3 luglio 1992 al n. 10610 n. 13105 di Reg.Gen.
Stato occupazionale	Occupato
Reg. urbanistico/edilizia	Non Regolare
Conformità catastale	Non Regolare
Abitabilità/agibilità	Non Presente
Valore base d'asta	980.000,00 euro



[illegible]

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]



Deposito telematico PCT

In attuazione dell'obbligo ex Legge del deposito della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio a mezzo PCT, si deposita telematicamente la presente relazione, che si compone di n. 47 pagine dattiloscritte unitamente a n. 30 allegati, come da indice a pag.2 .

Il consulente tecnico si riserva di inviare alle parti la presente relazione, di cui si depositeranno le ricevute nel fascicolo informatico a mezzo PCT.

Il consulente tecnico d'Ufficio ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Torremaggiore (FG), 18 luglio 2020

IL C.T.U.

Arch. Francesco Paolo Avellino

Documento firmato digitalmente



