Studio tecnico geometra Pasquale CAPURSO
Via Bascule, n.c.3 – 71044 MARGHERITA DI SAVOIA

TRIBUNALE DI FOGGIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Espropriazione immobiliare n°378/'01 del R.G. Es. promossa da [redacted] SPA, contro [redacted]

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. Danilo CHIECA

PREMESSA:

Con nomina del 28/02/2006, notificata in data 27.10.2006 a mezzo di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Foggia, Sig. Angela CIMMARUSTI, il Giudice dott. Danilo CHIECA, dell'intestato Tribunale, nominava il sottoscritto geom. Pasquale CAPURSO, libero professionista, iscritto al Collegio dei geometri della provincia di B.A.T. al n° 188 (già n.1754 della prov. di Foggia), con studio tecnico professionale in Margherita di Savoia (Fg), alla via Bascule, n.c. 3, quale C.T.U. nell'esecuzione Immobiliare promossa dalla [redacted] elettivamente domiciliata in Cerignola in C.so Aldo Moro, n. 21, presso lo studio dell'avv.to [redacted].

In data 28 novembre 2006 comparivo innanzi al Giudice dell'Esecuzione, dott. Danilo CHIECA, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e aver prestato giuramento di rito, sottoscrivevo il verbale di comparizione con relativi "quesiti", che alla presente si allegano (allegato n.1).

Per espletare il mandato e depositare la relazione peritale, il Giudice dell'Esec. mi concedeva 120 gg. dalla data del giuramento (28.11.2006).

Le operazioni peritali avevano inizio il giorno 22/12/2006, alle ore 10.00, con appuntamento presso l'immobile sito in via Paolo Stimolo, n.c. 34 e n.c. 36 – Margherita di Savoia - locali oggetto dell'espropriazione (allegato n.2).

SOPRALLUOGHI:

Il giorno 22/12/2006, previo avviso alle parti a mezzo di lettera raccomandata A.R. all'avv.to [redacted] per il creditore procedente, all'avv.to [redacted] per il debitore, agli avv.ti [redacted] per i creditori iscritti e intervenuti, al momento del sopralluogo nessuna delle parti era presente. Dopo aver atteso ca. 15 minuti, mi accingevo ad iniziare le operazioni peritali, recandomi presso l'immobile oggetto dell'espropriazione, ubicato al piano terra di via Paolo Stimolo n.34 e n.36, trovando l'immobile abitato mostravo la nomina del G.E. e le mie generalità, tramite carta d'identità e, con il loro consenso, davo inizio al sopralluogo per ispezionare e conoscere gli immobili in oggetto. Venivano acquisiti chiarimenti ed informazioni e dopo un'attenta ricognizione dei luoghi, il sottoscritto eseguiva una serie di fotografie. Allo stesso modo mi recavo presso gli altri immobili oggetto dell'espropriazione immobiliare nei giorni 27/12/2006, 09/02/2007, 12/02/2007 ed 04/04/2007, eseguendo n. 84 fotografie (vedi allegato n. 3).

Il giorno 07/12/2006, in fase di istruttoria, mi recavo presso il Palazzo di Giustizia di Foggia per estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo processuale di espropriazione immobiliare. Il giorno 12/02/2007 mi recavo presso il Comune di Margherita di Savoia (Fg), per estrarre copie dei progetti e delle varie autorizzazioni urbanistiche relative agli immobili oggetto dell'esecuzione, ovvero pratica edilizia n.14 del '79, n.135 del '79, n.116 dell' '84, n.35 dell' '88, n.101 dell' '88, n.65 dell' '89, n.109 del '90 (vedi allegati n.4/a, 4/b, 4/c, 4/d, 4/e, 4/f, 4/g).

Nei giorni 16/01/2007, 16/03/2007, 13/04/2007, 17/04/2007 e 11/05/2007, mi recavo c/o l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Foggia per effettuare le ricerche dei dati e degli atti catastali necessari ed utili al fine dell'espletamento dell'incarico (vedi allegati n.5/a, 5/b, 5/c, 5/d, 5/e, 5/f).

Il giorno 11/05/2007, sempre in fase di istruttoria, mi recavo presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare Ufficio Provinciale del Territorio di Foggia per produrre le

Visure alla Conservatoria, a far data dal 20/12/2001 all' 11/05/2007, necessarie ed utili al fine dell'espletamento dell'incarico (vedi allegato n.6).

Ancora in fase di istruttoria, mi recavo presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Margherita di Savoia (Fg) e, alla presenza del funzionario responsabile del servizio, acquisivo informazioni e i Certificati di Destinazione Urbanistica relativi ai fondi di proprietà dell'esecutato (vedi allegati 8/a e 8/b). In fase di sopralluogo mi rendevo conto che alcuni immobili, oggetto dell'esecuzione, necessitavano di nuove denunce di variazione catastale, in quanto la situazione reale risulta diversa da quella riportata in atti, per cui depositavo in cancelleria, il 09/03/2007, richiesta di proroga di ulteriori 90 giorni (vedi allegato n. 7) e consegnavo all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Foggia tale Variazione Catastale in data 17/04/2007 (allegato n.9/a).

- ***RISPOSTE AI QUESITI –***

Quesito n. 1

"Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei".

Dal controllo preliminare, circa la completezza dei documenti di cui all'art.567, comma 2, c.p.c., nulla emerge da segnalare.

Quesito n. 2

"Identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali".

Beni di proprietà del debitore esecutato per l'intero:

Bene n.1 - Abitazione di tipo economico, ubicata in Margherita di Savoia (Fg), alla Via Paolo Stimolo, n.c.34, al piano terra, di vani 3,5, superficie catastale 70.00 mq., distinta in Catasto al foglio 16, p.lla 174, sub. 10, (ex sub.2-5) confinante a Sud e a Est con il cortile comune, a Nord con altra U.I.U. della stessa proprietà, a Ovest con vano scala (vedi allegato n.9/a);

Bene n.6 - Deposito ubicato nel Comune di Margherita di Savoia (Fg). S.S. 159 delle Saline, al piano terra in contrada "Orno", della superficie di mq. 40,00 ca., con corte annessa, distinto in Catasto al foglio 9, p.lla 1070, sub. 1, confinante a Nord, a Ovest e a Sud con la p.lla 326 di proprietà della stessa Ditta, a Est con la p.lla 327 (vedi allegato n. 9/f).

Bene n.7 - Deposito ubicato nel Comune di Margherita di Savoia (Fg). S.S. 159 delle Saline, al piano terra in contrada "Orno", della superficie di mq. 6.00 ca., con corte annessa, distinto in Catasto al foglio 9, p.lla 1070, sub. 2, confinante a Sud con fabbricato di proprietà della stessa Ditta, a Ovest e a Nord con terreno di proprietà della stessa Ditta, a Est con la p.lla 327 (vedi allegato n. 9/g).

Bene n.8 - Terreno in agro del Comune di Margherita di Savoia (Fg), alla contrada "orno", di are 22,92, distinto in Catasto al foglio 9, p.lla 326, confinante a Sud con la S.S. 159 delle Saline, a Ovest con la p.lla 1479, a Nord con la p.lla 764, a Est con la p.lla 327 (vedi allegato n.9/h).

Bene n.9 - Terreno in agro del Comune di Margherita di Savoia (Fg), alla contrada "Ischia", di are 11.28, distinto in Catasto al foglio 25, p.lla 557, confinante a Ovest con la p.lla 818 proprietà Ronzino, a Nord con la p.lla 558, a Est con la p.lla 130 in Ditta della stessa proprietà, a Sud con la p.lla 26 proprietà Ronzino S. (vedi allegato n. 9/i).

Bene n. 10 - Terreno in agro del Comune di Margherita di Savoia (Fg), alla contrada "Ischia", di mq. 38,00, distinto in Catasto al foglio 25, p.lla 130, confinante a Nord con la p.lla 561, a Est con tratturo interpoderale, a Sud con la p.lla 26 proprietà Ronzino, a Ovest con la p.lla 557 proprietà Ronzino (vedi allegato n. 9/l).

- Quesito n. 3 -

"Sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi".

Gli immobili sono ubicati tutti nel Comune di Margherita di Savoia (Fg).

Il bene ***n.1*** consiste in un'abitazione, posta al piano terra in Via Paolo Stimolo, n.34, con accesso comune dal vano scala, della superficie lorda di mq. 70,00, con balcone pertinenziale, suddivisa in 3 vani e accessori (vedi foto allegate e planimetria n. 9/a).

Il bene ***n.2*** è costituito da un'abitazione posta al piano terra, in via Paolo Stimolo, n.c.34, con accesso comune ad altre abitazioni dal vano scala, della superficie lorda di mq. 76,60, con balcone e corte esterna pertinenziale, suddivisa in 3 vani principali e accessori (vedi planimetria n.9/b e foto allegate).

Il bene ***n.3*** è costituito da un deposito posto al piano sottostrada con accesso diretto dalla Via Paolo Stimolo, n.36, della superficie netta di mq. 147,00 (vedi planimetria n.9/c e foto allegate).

Il bene ***n.4*** è costituito da un'abitazione posta al piano primo, in Via Paolo Stimolo, n.34, con accesso comune alle altre abitazioni dal vano scala, della superficie lorda di mq. 150,00, con n.4 balconi pertinenziali, suddivisa in n.5 vani principali e accessori (vedi planimetria n.9/d e foto allegate).

Il bene ***n.5*** è costituito da un depostito ubicato al piano secondo, in Via Paolo Stimolo, n.34, con accesso comune alle altre abitazioni dal vano scala, della superficie netta di mq. 8,00 (vedi planimetria n.9/e e foto allegate).

Il bene ***n.6*** è costituito da un deposito per attrezzi agricoli posto al piano terra, in contrada "Orno", con accesso dal proprio fondo, distinto al foglio 9, p.lla 1070, sub. n.1, dalla S.S. 159 delle Saline, della superficie netta di mq. 40,40, con corte annessa (vedi planimetria n.9/f e foto allegate).

Il bene ***n.7*** è costituito da un deposito per attrezzi agricoli posto al piano terra, in contrada "Orno", con accesso dal proprio fondo, distinto al foglio 9, p.lla 1070, sub. n.2, dalla S.S. 159 delle Saline, della superficie netta di mq. 5,60, con corte annessa (vedi planimetria n.9/g e foto allegate).

Il bene ***n.8*** è costituito da un fondo agricolo ubicato in contrada "Orno" con accesso diretto dalla S.S. 159 delle Saline, della superficie di mq. 2.292,00 ca. (vedi planimetria n.9/h e foto allegate).

Il bene ***n.9*** è costituito da un fondo ubicato in contrada "Ischia" interamente recintato perimetralmente con strato superficiale bituminoso, all'interno del quale sono stati realizzati dei

manufatti in profilati metallici, all'attualità utilizzati come deposito e ricovero di mezzi e cose, della superficie di mq. 1.128,00 ca. Detti manufatti, prospicienti su una corte centrale interna, anche se regolarmente autorizzati con provvedimento comunale n.5523 del 16/04/1988 e n.12235 del 23/11/1988, non risultano censiti in catasto (vedi planimetria n.9/i e foto allegate).

Il bene ***n.10*** è costituito da un fondo ubicato in contrada "Ischia", della superficie di mq. 38,00 che è parte integrante del piazzale e dei manufatti di cui al bene n.9 (vedi planimetria n. 9/1 e foto allegate).

- ***Quesito n. 4*** –

"Stima dei beni, in base al loro valore di mercato e tenendo conto della esistenza dei diritti reali o personali a favore di terzi, degli oneri giuridici e dei vincoli eventualmente gravanti sugli stessi, quali si evincono dalla documentazione in atti e da quella acquisita presso i competenti uffici pubblici. In caso di pignoramento di un bene indiviso, l'esperto dovrà verificare se la quota spettante all'esecutato possa essere comodamente separata in natura, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola. Dovranno essere esclusi dalla valutazione gli immobili relativi a eventuali procedure esecutive riunite, per i quali non sia stata avanzata istanza di vendita, nonché quelli eventualmente liberati dal pignoramento con provvedimento del Giudice dell'esecuzione".

Agli immobili in questione, data l'ubicazione, la consistenza, da indagini di mercato svolte in loco e da una stima sintetica comparativa, si attribuisce un valore di mercato pari a € 1.119.600,00= (dico euro unmilionecentodiciannovemilaseicento/00), complessivi, così suddivisi:

Beni di proprietà dell'esecutato per la quota intera 1/1:

Bene n.1 - costituito da un'abitazione posta al piano terra in Via Paolo Saimolo, n.34, della superficie lorda di mq. 70,00 ca., composto di 3 vani principali e accessori, con unica dipendenza esclusiva (balcone) di mq.6,00 ca. Per il singolo bene si stima un valore pari a € 119.000,00= (dico euro centodiciannovemila/00);

Bene n.2 - costituito da un'abitazione posta al piano terra in Via Paolo Stimolo, n.34, della superficie lorda di mq. 70.00, composto di n.3 vani principali ed accessori con unica dipendenza esclusiva (balcone) di mq. 6.00 e una pertinenza scoperta esclusiva (giardino) di mq. 44.00. Per il singolo bene si stima un valore pari ad € 129.200,00= (dico euro centoventinovemiladuecento/00);

Bene n.3 - costituito da un locale deposito posto al piano primo sottostrada in Via Paolo Stimolo, n.36, della superficie utile di mq. 147.00, composto da un unico locale con accesso carrabile indipendente e direttamente dalla detta Via. Per il singolo bene si stima un valore pari a € 205.800,00= (dico euro duecentocinquemilaottocento 00);

Bene n.4 - costituito da un'abitazione al piano primo in Via Paolo Stimolo, n.34, della superficie lorda di mq. 146.00 ca., composto di n.4 vani principali e accessori con dipendenza esclusiva (n.4 balconi) di mq. 24.00 ca. Per il singolo bene si stima un valore pari ad € 240.200,00= (dico euro duecentoquarantamiladuecento/00);

Bene n.5 - costituito da un locale deposito al secondo piano in Via Paolo Stimolo, n.34, della superficie netta di mq. 8.00 ca., composto da un unico vano. Per il singolo bene si stima un valore pari ad € 20.000,00= (dico euro ventimila/00);

Beni di proprietà dell'esecutato per la quota indivisa di ½:

Bene n.6 - composto da un locale deposito al piano terra con area libera e accesso dalla S.S. 159 delle Saline, della superficie di mq. 40.00 ca. Esso è composto da locali intercomunicanti con ingresso dal cortile comune. Per il singolo bene si stima un valore commerciale pari a € 50.000,00= (dico euro cinquantamila/00);

Bene n.7 - composto da un locale deposito al piano terra con area libera e con accesso comune dalla S.S. 159 delle Saline, della superficie di mq. 6.00 ca. Esso è composto da un unico locale con ingresso dal cortile comune alle altre u.i.u. Per il singolo bene si stima un valore commerciale pari a € 7.500,00= (dico euro settemilacinquecento/00);

Bene n.8 - composto da un fondo di natura agricola, arenile, della superficie di are 22.92 ca.

Per il singolo bene, a corpo, si stima un valore commerciale pari ad € 22.900,00= (dico euro ventiduemilanovecento/00);

Beni nn. 9 e 10 - composti da n.2 terreni interamente recintati e riempiti con materiale inerte, sul quale sono state realizzate tettoie aperte e chiuse. Il piazzale, interamente asfaltato, è servito da energia elettrica, con accesso da una strada interpoderale comune della superficie di mq. 1.160,00 ca. Esso è composto da varie tettoie in metallo con ingresso dal cortile comune. Per il singolo bene si stima un valore commerciale pari ad € 348.000,00= (dico euro trecentoquarantottomila/00).

N.B. I beni indicati ai precedenti numeri "6", "7", "8", "9 e 10", sono di proprietà indivisa per la quota di ½ con il coniuge, si precisa che per i beni indicati ai numeri "6", "7" e "8", la quota spettante all'esecutato non può essere comodamente separata in natura, avendo lo stesso unico accesso dalla Via S.S. 159 delle Saline e per le modeste dimensioni degli immobili. Mentre, per quanto riguarda il bene indicato al punto "9 e 10", la quota spettante all'esecutato può essere comodamente separata in natura, avendo la stessa la possibilità di avere più accessi indipendenti dall'esterno e comunque nella valutazione è stato tenuto conto del fatto che trattasi di beni indivisi.

- Quesito n. 5 –

"Individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base"

Di seguito vengono indicati i lotti da porre in vendita. Essi sono sette e consistono in:

1° lotto:

Immobile, per civile abitazione, ubicato al piano terra di un fabbricato sito in località "Erba dei Cavallari" del Comune di Margherita di Savoia, alla Via Paolo Stimolo, n.34, censito nel Comune Censuario di Margherita di Savoia, Catasto fabbricati al foglio 16, p.lla 174, sub. 10 (ex sub. n.2), Z.C. U , cat. A/3, classe 3^, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 70,00 ca., Rendita € 388,73, della superficie utile di mq. 60,00 ca., confinante a Sud e a Est

a Nord con la Via Paolo Stimolo, a Ovest con proprietà [redacted] e a Sud con il cortile comune ed oltre con proprietà [redacted] prezzo base € 240.000,00= (dico euro duecentoquarantamila/00).

5° lotto:

Immobile, ad uso deposito, ubicato al piano secondo di un fabbricato sito in località "Erba dei Cavallari" del Comune di Margherita di Savoia (Fg), alla Via Paolo Stimolo, n.34, censito nel Comune Censuario di Margherita di Savoia, al foglio n.16, p.lla n.174, subb. nn. 7 e 9, Z.C. U, cat. C/2, classe 2^, consistenza di mq. 8.00, Rendita € 40,49, della superficie utile di mq. 8.00 ca., confinante a Est con prop. Capacchione, a Sud con prop. [redacted] Ovest con prop. [redacted] a Nord con la Via Paolo Stimolo, prezzo base € 20.000,00= (dico euro ventimila/00).

6° lotto:

Compendio immobiliare (comprende i beni nn.6-7 e 8 di cui ai quesiti precedenti), nel Comune di Margherita di Savoia (Fg), costituito da un fondo agricolo di natura arenile sito nel Comune Censuario di Margherita di Savoia, in località "Orno" e censito al Catasto terreni al foglio n. 9, p.lla 326, qualità "orto", classe 41, superficie are 22.92, R.D. € 47,35, R.A. € 20,12, con annessi:

- locale deposito ubicato al piano terra, con area libera, censito al foglio 9, p.lla 1070, sub. 1, Z.C. U, cat. C/2, classe 2^, consistenza mq. 40.00, Rensita € 126,02, della superficie utile di mq. 40.00 ca.;
- locale deposito ubicato al piano terra con area libera, censito al Catasto dei fabbricati al foglio 9, p.lla 1070, sub. 2, Z.C. U, cat. C/2, cl. 2^, consistenza mq. 6.00, Rendita catastale € 22,00, della superficie utile di mq. 6,00 ca.

Il compendio immobiliare confina a Sud con la S.S. 159 delle Saline, a Est con p.lla censita al catasto terreni al foglio 9, p.lla 327, a Nord con p.lla 764 e a Ovest con p.lla n. 1479, prezzo base € 57.000,00.

7° lotto:

Compendio immobiliare (comprende i beni nn. 9 e 10 di cui ai quesiti precedenti), nel Comune di Margherita di Savoia (Fg), composto di n.2 fondi di natura agricola, interamente recintati ed edificati in località "Ischia" del Comune di Margherita di Savoia. Il primo fondo è censito al Catasto Terreni al foglio 25, p.lla 130, qualità seminativo, classe 41, are 00.38, R.D. € 0.23, R.A. € 0.12, il secondo è censito al Catasto terreni, al foglio 25, p.lla 557, qualità seminativo, classe 41, are 11.28, R.D. € 6.70, R.A. € 3.50, della superficie utile di mq. 1.150.00 ca. Detto compendio confina a Sud e a Ovest con proprietà Ronzino S., a Nord con fondo censito al catasto terreni al foglio 25, p.lla 558 e p.lla 561, a Est con il tratturo interpoderale, di accesso al fondo, prezzo base € 348.000.00= (dico euro trecentoquarantottomila/00).

- Quesito n. 6 –

"Individuazione dello stato di possesso dei beni, 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".

Dalle ricerche e al momento del sopralluogo effettuato è emerso che.

Il bene n.1 costituito da un'abitazione posta al piano terra in Via Paolo Stimolo, n.34, risultava abitato dalla famiglia del Sig. SCIOTTI Sabino (figlio dell'esecutato), senza titolo abilitante ed in assenza di contratti registrati anche in data antecedente al pignoramento.

Il bene n.2 costituito da un'abitazione posta al piano terra in Via Paolo Stimolo, n.34, risultava abitato dalla famiglia dei genitori dell'esecuatato, senza titolo abilitante ed in assenza di contratti registrati anche in data antecedente al pignoramento.

Il bene n.3 costituito da un deposito al piano primo sottostrada in Via Paolo Stimolo, n.36, non risultava occupato da terzi.

Il bene n.4 costituito da un'abitazione posta al piano primo in Via Paolo Stimolo, n.34, risultava abitato dal coniuge dell'esecutato, senza titolo abilitante all'occupazione ed in assenza di contratti registrati, anche in data antecedente al pignoramento.

Il bene n.5 costituito da un deposito posto al piano secondo in Via Paolo Stimolo, n.34, non risultava occupato da terzi;

Il bene n.6 costituito da un locale deposito al piano terra in località "Orno", non risultava occupato da terzi;

Il bene n.7 costituito da un locale deposito al piano terra, in località "Orno", non risultava occupato da terzi;

Il bene n.8 composto da un fondo agricolo in località "Orno" non risultava occupato da terzi;

I beni nn. 9 e 10, composti da un terreno agricolo, non risultavano occupati da terzi.

- ***Quesito n.7 –***

"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".

Gli immobili descritti ai punti precedenti e distinti alle lettere "a", "b", "c", "d", "e", fanno parte di un complesso condominiale, pertanto, gli oneri gravanti sui beni che resteranno a carico degli acquirenti sono esclusivamente di natura condominiale previsti dal Codice Civile. Non esistono vincoli di natura urbanistica.

- ***Quesito n.8 –***

"Accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".

Nulla è stato rinvenuto e, pertanto, niente da rilevare.

- ***Quesito n.9 –***

"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".

Gli immobili costituiti da: ***bene n.1)*** abitazione al piano terra in Via Paolo Stimolo, n.c. 34, int. 1; ***bene n.2)*** abitazione al piano terra in Via Paolo Stimolo, n.c.34, int. 2; ***bene n.3)*** depostito al piano primo sottostrada in Via Paolo Stimolo, n.c.36; ***bene n.4)*** abitazione al piano primo in Via Paolo Stimolo, n.c.34; ***bene n.5)*** deposito al piano secondo in Via Paolo Stimolo, n.c.34, trattasi di unità immobiliari costituenti un unico fabbricato (regolarmente accatasiato) edificato con Concessione Edilizia n.75 del 30/04/1979 e Variante n.89 del 03/07/1980. Annessi a tale fabbricato furono costruiti al piano terra dei locali ad uso deposito e box con Concessione edilizia n.24 del 03/05/1985 (vedi allegato n.4/c), ma non denunciati in Catasto. Di tali immobili agli atti non esiste la dichiarazione di agibilità, ma sono stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione (vedi foto allegate).

Gli immobili costituiti dai ***beni nn.6 e 7 sono*** fabbricati ex rurali costruiti nel 1966. In tale area, all'epoca della costruzione dei manufatti non esisteva Strumento Urbanistico Attuativo Vigente. Essi sono stati oggetto di Condono Edilizio con pratica n.65 del 1989 (allegato n. 4/f) ed è stata rilasciata C.E. in Sanatoria per opere abusive n.15 del 13/06/1989 e pratica edilizia n.65 del 1989. Agli atti non esiste dichiarazione di agibilità e risultano regolarmente accatastati.

I manufatti realizzati sui beni ***n.9 e 10,*** costituiti da n.2 terreni di natura agricola interamente recintati, sono stati regolarmente realizzati con Autorizzazione Edilizia n.5523 del 16/04/1988, pratica edilizia n.35/88 (allegato n. 4/d) e n. 12235 del 23/11/1988, pratica edilizia n. 101/88 (allegato n.4/e), agli atti non esiste dichiarazione di agibilità . Di tali fondi si allega certificato di destinazione urbanistica (allegato n. 8/a). Tali terreni non sono suscettibili di destinazione edificatoria.

L'immobile costituito dal ***bene n.3*** è un locale deposito al piano primo sottostrada con accesso da Via Paolo Stimolo, n.c.36 è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso dalla categoria C/2

(locali di deposito), alla categoria C/3 (laboratorio artigianale), autorizzazione edilizia n.4744 del 03/09/1990, prat. edilizia n.109/90. Tale variazione non risulta denunciata in Catasto (allegato n. 4/g) e agli atti non risulta l'esistenza della dichiarazione di agibilità.

Il *bene n.8* è costituito da un fondo agricolo ubicato in località "Orno", si allega certificato di Destinazione Urbanistica (n.8/b), dal quale si evince la destinazione urbanistica per nuovi nuclei residenziali integrati. Il fondo, all'attualità, non è suscettibile di destinazione edificatoria.

Tanto dovevo in riferimento all'incarico conferitomi.

Margherita di Savoia, li 20/06/2007

Il C.T.U.
Geom. Pasquale CAPURSO

Allegati:

1) – Elenco dei quesiti;

2) – Lettera di inizio operazioni peritali;

3) – Fotografie;

4/a, 4/b, 4/c, 4/d, 4/e, 4/f, 4/g) – Autorizzazioni urbanistiche;

5/a, 5/b, 5/c, 5/d, 5/e, 5/f) – Visure catastali;

6) – Visure conservatoria;

7) – Richiesta di proroga;

8/a, 8/b) – Certificati di destinazione urbanistica;

9/a, 9/b, 9/c, 9/d, 9/e, 9/f, 9/g, 9/h, 9/i, 9/l) – Planimetrie catastali;

10) – Specifica delle competenze e delle spese sostenute.

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA
VISTO: depositato in Cancelleria
25 GIU 2007
IL CANCELLIERE
(Dott. Guglielmina Capussela)