

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill. mo Sig. G.E. Dott.sa PATTI Valentina del Tribunale Ordinario di Foggia
Ufficio Cancelleria - Esecuzioni Immobiliari

1. Premessa

Il 16 maggio 2013 mi venne comunicato dalla cancelleria esecuzioni immobiliari, la citazione da parte dell'Ill. mo **Giudice Dott. Francesco MURGO**, che con decreto depositato in cancelleria il 23 aprile 2013, nominava me sottoscritto **Dott. Ing. Michelangelo DE MEO**,
(FG) in via con studio tecnico in Manfredonia
(FG) alla via Carso n. 26 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia con il n. 2287, tel-fax 0884 536875, P.Iva 03323120711, C.F.
michelangelo.demeo@ingpec.eu, Email: ingmichelangelodemeo@libero.it, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Espropriazione Immobiliare n. 307/2012 Reg. G. Es., promossa dal**
P Gruppo Bipiemme, iscritta all'albo dei gruppi
Creditizi con il n. 5584.8, con sede in Milano Piazza F. Meda n. 4, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano: 00715120150, in persona del dot. C. attore
servizio recupero crediti, e nella sua qualità di quadro direttivo (**creditor procedente**), rappresentata e difesa da con studio legale in via don Luigi Sturzo n. 29 in Sannicandro Garganico (FG), C.F., C.A.P. 71015, Tel. - Fax 0882 473411, PEC: domiciliato presso lo studio in ai confronti dei
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, na
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, i
(i), invitandomi a **comparire all'udienza del 2 luglio 2013** per il giuramento di rito e il conferimento dei seguenti quesiti:

Esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e 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., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei;*
- 1)-bis alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;*
- 2) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 3) alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;*
- 4) alla 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

C.T.U. Dott. Ing. Michelangelo De Meo Ingegnere Civile Edile Sito: www.michelangelodemeo.ingegnere.it
Studio Tecnico in via Carso n. 26 Manfredonia (FG) tel. /fax 0884 536875 PEC: michelangelo.demeo@ingpec.eu



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.

- 5) *alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.*
- 6) *alla 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;*
- 7) *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;*
- 8) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *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.*
- 10) *alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione 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 necessario.*

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

- a) *accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;*
- b) *accertare se siano stati costruiti prima del 1-09-1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;*
- c) *verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.*

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, 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;



d) 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.

Per i terreni, l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.

11) 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 all' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

In data 4/02/2014 il sig. Giudice visto il provvedimento del 29/11/2013 rinviò la procedura in base all'ex. art. 631 del c.p.c. al 28/03/2014 e dispose la sospensione delle operazioni di stima con successiva revoca e ripresa delle operazioni peritali.

Assegnando per il deposito dell'elaborato peritale, una proroga fino al 7/12/2015 dal sig. Giudice, al quale dovrà essere allegato **un c.d. room contenente la relazione di stima e i rilievi fotografici e planimetrici dell'immobile, omessa l'indicazione dell'esecutato.**

Autorizzando il c.t.u. :

- X ad estrarre copia degli atti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione;
- X ad acquisire presso i competenti uffici pubblici tutta la documentazione occorrente ai fini dell'espletamento dell'incarico;
- X a richiedere l'assistenza della forza pubblica in caso di rifiuto opposto dall'esecutato all'accesso ai beni pignorati;
- X a fare uso del mezzo proprio;
- X liquida all'esperto un acconto di euro 400,00 da porsi a carico del creditore procedente.

Rinviando la procedura all'udienza del 28/04/2016.

Copia della relazione dovrà essere inviata 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 Giudice dell' esecuzione *Dott. Francesco Murgo*



2. Svolgimento delle operazioni peritali e oggetto della causa

Inizio delle operazioni peritali Dopo aver comunicato alle parti in causa il 19/12/2013, mediante pec e raccomandata A/R, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno **07/01/2014** alle ore 9:00 (vedi All.1 pag. 1-6), mi recai presso gli immobili sottoposti alla procedura espropriativa per effettuare il sopralluogo e l'ispezione dei beni e precisamente:

- 1) **appartamento per civile abitazione** ubicato in Orta Nova (FG) in via Martiri di Via Fani n.33, piano 1, interno 4, scala D, zona censuaria 1, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", foglio 49 part. la 1402 sub. 14, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova;
- 2) **box-auto** di pertinenza dell'appartamento, ubicato in Orta Nova in via Martiri di Via Fani n.35, piano seminterrato, palazzina "C-D", interno 10, zona censuaria 1, categoria C/6 "autorimesse", foglio 49 part. la 1402 sub. 27, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova;

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX.

Come si evince dal verbale di sopralluogo e ispezione (vedi All.1 pag. 7-8), dopo aver letto alle parti presenti i quesiti posti dal sig. Giudice **ho proceduto ad effettuare i rilievi metrici e fotografici.**

Erano presenti innanzi a me, all'interno dell'abitazione ubicata in via Martiri di Via Fani n.33, piano 1, interno 4, scala D, per il creditore procedente **NESSUNO**, mentre i
esecutati il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX,
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Feci richiesta ai debitori esecutati di copie dell'atto di proprietà degli immobili e tutta la documentazione tecnica in loro possesso (Concessione edilizia, eventuali varianti in corso d'opera, ultimazione lavori, certificato di collaudo, deposito dei calcoli statici, agibilità, documentazioni sugli impianti, libretto della caldaia, libretto della pompa di calore ecc.).

impegnarono ad inviarmi al più presto la copia dell'atto di proprietà mentre dell'altra documentazione richiesta dichiararono di non possederla. Attualmente non è pervenuta nessuna documentazione.

All'inizio del mese di aprile 2016 mi contattò telefonicamente per conto

in studio legale in Carapelle
(FG), Tel. pec: .legalmail.it, email:

t, comunicandomi che era in corso un tentativo di bonario componimento per via stragiudiziale, confermato dall'avv. che non si concluse in modo positivo come comunicato in data 20/04/2016 tramite pec dall'avv.na



"in riferimento ai nostri intercorsi telefonici e alla palesata intenzione di definire la vicenda via stragiudiziale a mezzo di spiacente di comunicarLe che proprio in data odierna i mi hanno comunicato di non essere in grado di assumere l'obbligazione al predisposto accordo transattivo e che non intendono più sottoscriverlo, dispensandomi altresì dal mandato conferito.

Non avendo più procura nè possibilità di proseguire per la via della definizione stragiudiziale, ritengo archiviata ogni posizione.

Oggetto della causa Dallo studio della documentazione allegata, si evince che l'oggetto della causa n. 307/2012 Reg. G. Esec., promossa a L..... ei
c XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
relativo ad una **Espropriazione forzata Immobiliare**, dei seguenti beni:

- **quota pari a 1/2 della piena proprietà in Orta Nova di un appartamento per civile abitazione** ubicato in via Martiri di Via Fani n.33, piano 1, interno 4, scala D, zona censuaria 1, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 3, vani 5,5, R.C. 397,67 euro, foglio 49 part. la 1402 sub. 14, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova, di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- **quota pari a 1/2 della piena proprietà in Orta Nova di un appartamento per civile abitazione** ubicato in via Martiri di Via Fani n.33, piano 1, interno 4, scala D, zona censuaria 1, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 3, vani 5,5, R.C. 397,67 euro, foglio 49 part. la 1402 sub. 14, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova, di
XXXXXXXXXXXX,
- **quota pari a 1/2 della piena proprietà in Orta Nova di un box-auto** di pertinenza dell'appartamento, ubicato in via Martiri di Via Fani n.35, piano seminterrato, palazzina " C-D", interno 10, zona censuaria 1, categoria C/6 "autorimesse", classe 3, mq 17, R.C. 48,29 euro, foglio 49 part. la 1402 sub. 27, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova, di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- **quota pari a 1/2 della piena proprietà in Orta Nova di un box-auto** di pertinenza dell'appartamento, ubicato in via Martiri di Via Fani n.35, piano seminterrato, palazzina " C-D", interno 10, zona censuaria 1, categoria C/6 "autorimesse", classe 3, mq 17, R.C. 48,29 euro, foglio 49 part. la 1402 sub. 27, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova, di
XXXXXXXXXXXX,



3. Risposte al quesito contenuto nel mandato

3.1. Proceda al 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 della documentazione allegata al fascicolo processuale, della causa in oggetto, si evince che essa è completa.

1)-bis. Alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti;

Il pignoramento è stato trascritto all'Agenzia del Territorio di Foggia in data **28 giugno 2012**, Registro Particolare n. 14221, Registro Generale 18288, Repertorio n. 2483.

Gli immobili sopracitati sono di proprietà esclusiva **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXX**, come si evince dalla seguente cronistoria in epoca anteriore al ventennio.

Feci richiesta al Notaio F: _____, P: _____ con sede in via Mazzini n. 4 a Cerignola (FG) di inviarmi tramite pec l'atto di compravendita dei beni oggetto di causa, a me pervenuto in data 8/01/2014 (vedi ALL. 2 pag. 1-6).

Con **Atto di Compravendita** a rogito del Notaio F: _____ P: _____, notaio in Orta Nova, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera, in data **06/04/2004**, rep. n. 2823, racc. n. 1435, registrato a Cerignola il 6/04/2004 al n. 738 serie IT, trascritto a Foggia in data 8/04/2004 ai nn. Reg. Gen. 8930, Reg. Part. 6603,

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che accettano ed, i
acquistano, la piena ed esclusiva proprietà dei sopradetti beni immobili facenti parte di un complesso edilizio sito in abitato di Orta Nova (FG) costituito da sei palazzine e ciascuna servita da due scalinate contrassegnate con le lettere da "A" a "N" e precisamente:

a) **appartamento ad uso abitazione** posto al primo superiore della palazzina " C-D", con accesso dall'androne condominiale di via Martiri di Via Fani n. 33, con porta d'ingresso di fronte a sinistra salendo le scale, distinto con il numero interno 4 (quattro) della scala D, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG), come segue:

Foglio 49, particella 1402, sub. 4, via Martiri di Via Fani n. 33, piano 1, interno 4, scala D, zona censuaria I, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, rendita euro 397,67;



b) **locale ad uso box - auto, pertinenza del suddetto appartamento**, con accesso dalla rampa di discesa comune dipartentesi da via Martiri di via Fani n. 35, distinto con il numero interno 10 (dieci), riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG), come segue:
Foglio 49, particella 1402, sub. 27, via Martiri di via Fani n. 35, piano S1, interno 10, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, mq 17, rendita euro 48,29.

Detti immobili sono pervenuti alla parte venditrice in virtù di **atto di compravendita** a _____ con sede in Foggia, iscritta al n. 5894 reg. soc. Tribunale di Foggia, C. rogito notaio A. _____ di Foggia, in data **16/03/1990**, rep. n. 9583, registrato a Foggia il 26/03/1990 al n. 1072/IV, trascritto a Foggia il 24/03/1990 ai nn. 5920/276749 (vedi ALL. 2 pag. 1-6 e visure storiche ALL. 4 pag. 4,9-15).

All'articolo 3 dell'atto di compravendita i venditori dichiaravano che gli immobili sono stati edificati in virtù di **concessione edilizia n. 34 del 29/03/1985 e successive concessioni edilizie in varianti nn. 37/1986, 74/1986, 88/1987 e 80/1988 tutte rilasciate dal Comune di Orta Nova e che gli immobili medesimi non hanno subito interventi o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni (vedi ALL. 7).**

All' articolo 4 dell'atto di compravendita dice che **gli immobili vengono trasferiti a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che la parte acquirente dichiara di ben conoscere e accettare, con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, azioni e ragioni relative, niente escluso o accettato nel senso più lato di legge, e con le servitù attive e passive costituite per tutti gli impianti esistenti e per lo stato attuale dell'intero complesso edilizio di cui gli immobili in oggetto fanno parte, con gli obblighi, diritti, limitazioni, vincoli e divieti contenuti nel titolo di provenienza succitato, nelle convenzioni stipulate con il Comune di Orta Nova con atti in data 27/10/1984, registrato a Cerignola il 22/11/1984 al n. 2894, trascritto a Foggia il 4/12/1984 ai nn. 18927/179794 (vedi ALL. 6) e in data 30/07/1985, registrato a Cerignola il 5/06/1985 al n. 1978, trascritto a Foggia il 23/08/1985 ai nn. 12779/192148, nonchè negli atti di obbligo autentificati nella firma dal notaio I _____ P. _____ di Foggia in data 24/07/1986, registrato a Foggia il 24/07/1986 al n. 759/2, trascritto a Foggia il 31/07/1986 ai nn. 11609/207161 e in data 2/10/1986, registrato a Foggia il 2/10/1986 al n. 914/2, trascritto a Foggia il 3/10/1986 ai nn. 14080/209219, atti tutti che la parte acquirente dichiara di accettare integralmente (alla quale si rimanda la lettura).**

All'articolo 5 dell'atto di compravendita dice che **con gli immobili suddetti vengono trasferiti alla parte acquirente, che accetta, la proprietà pro quota e l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio, a norma di legge e dell'esistente regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali.**

All' articolo 6 dell'atto di compravendita dice che **la parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, ne garantisce altresì la completa libertà da vincoli, pesi, oneri, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Foggia in data 30/10/1986 al n. 14974 del registro particolare, solo formalmente insistente sugli immobili oggetto del presente atto perché in corso di cancellazione, giusta atto di assenso a cancellazione di ipoteca, autenticato nella firma dal notaio Gaglione Angelo di Roma, in data 27/01/2004, rep n. 97784, in corso di adempimenti. La medesima parte venditrice si obbliga per tutti i casi di evizione, garantendo, altresì, che tutti gli obblighi relativi ai contratti di somministrazione, alle imposte, alle tasse, agli oneri condominiali e ad ogni altra pendenza relativa a quanto in oggetto sono stati regolarmente adempiuti sino alla data odierna.**



3.2. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

I beni oggetto di esproprio: Dall'esame degli atti di causa e da quelli a me pervenuti, si evince che i beni oggetto di Espropriazione Immobiliare n. 307/2012 R.G. Esec., di proprietà (

XXXXXXXXXXXX, sono:

- A) 1/2 della piena proprietà in Orta Nova di un **appartamento** ubicato in via Martiri di Via Fani n.33, piano 1, interno 4, scala D, zona censuaria 1, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 3, vani 5,5, R.C. 397,67 euro, foglio 49 part. la 1402 sub. 14, superficie catastale totale 110 mq, superficie catastale totale escluso le aree scoperte 107 mq, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova;
- B) 1/2 della piena proprietà in Orta Nova di un **box-auto di pertinenza dell'appartamento**, ubicato in via Martiri di Via Fani n.35, piano seminterrato, interno 10, zona censuaria 1, categoria C/6 "autorimesse", classe 3, superficie catastale totale mq 17, R.C. 48,29 euro, foglio 49 part. la 1402 sub. 27, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova;

mentre di proprietà (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sono:

- C) 1/2 della piena proprietà in Orta Nova di un **appartamento** ubicato in via Martiri di Via Fani n.33, piano 1, interno 4, scala D, zona censuaria 1, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 3, vani 5,5, R.C. 397,67 euro, foglio 49 part. la 1402 sub. 14, superficie catastale totale 110 mq, superficie catastale totale escluso le aree scoperte 107 mq, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova;
- D) 1/2 della piena proprietà in Orta Nova di un **box-auto di pertinenza dell'appartamento**, ubicato in via Martiri di Via Fani n.35, piano seminterrato, interno 10, zona censuaria 1, categoria C/6 "autorimesse", classe 3, superficie catastale totale mq 17, R.C. 48,29 euro, foglio 49 part. la 1402 sub. 27, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova;
- (Vedi planimetrie e visure nell' ALL. 4 a pag. 1-15)*

Situazione catastale degli immobili:

L'appartamento indicato con le lettere A e C) è sito in Orta Nova in via Martiri di Via Fani n.33, piano 1, interno 4, scala D, zona censuaria 1, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 3, vani 5,5, R.C. 397,67 euro, foglio 49 part. la 1402 sub. 14, superficie catastale totale 110 mq, superficie catastale totale escluso le aree scoperte 107 mq, è censito al N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) di proprietà esclusiva (XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX *(vedi documentazione fotografica All. 5 pag. 1-8, 20-67 e ALL. 4 pag. 1-2).*



Le coerenze. L'appartamento oggetto di procedura esecutiva confina Sud-Est con il distacco verso la palazzina "E-F", a Nord-Est con l'appartamento di proprietà ubicato in via Martiri di Via Fani n.31, scala C, piano 1, interno 4, foglio 49, part.la 1402, sub. 8 (vedi ALL. 4 pag. 17-18), a Nord-Ovest con il distacco verso la palazzina "A-B" e il vano scala, a Sud-Ovest con l'appartamento di proprietà della , scala D, piano 1, interno 3, foglio 49, part.la 1402, sub. 13 (vedi ALL. 4 pag. 16).

Il box-auto di pertinenza dell'appartamento indicato con le lettere B e D) è sito in Orta Nova in via Martiri di Via Fani n. 35, piano seminterrato, interno 10, zona censuaria 1, categoria C/6 "autorimesse", classe 3, superficie catastale totale mq 17, R.C. 48,29 euro, foglio 49, part. la 1402 sub. 27, censito al N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX (vedi documentazione fotografica All. 5 pag. 1-18 e ALL. 4 pag. 1,3).

Le coerenze. Il box-auto oggetto di procedura esecutiva confina Sud-Est con il terrapieno, a Nord-Est con il box di proprietà del vano seminterrato, interno 11, foglio 49, part.la 1402, sub. 28 (vedi ALL.4 pag. 20), a Sud-Ovest con il box di proprietà , piano seminterrato, interno 9, foglio 49, part.la 1402, sub. 26 (vedi ALL.4 pag. 19), a Nord-Ovest con la corsia di manovra.

Difformità catastali. Dallo studio dello stato attuale e di quello dichiarato catastalmente si riscontrano delle leggere difformità nella distribuzione planimetrica dell' appartamento ed esattamente è stato demolito una parte del muro divisorio tra l'ingresso e la cucina per consentire l'accesso direttamente in quest'ultima, mentre è stata murata la porta che dal corridoio immetteva nella cucina (vedi ALL.4 pag.2 e ALL. 5 pag. 28,30-32,43,45,46).

3.3. Provveda alla sommaria descrizione dei beni, anche mediante l'allegazione di planimetrie e di alcune fotografie degli stessi;

Descrizione dei beni Il Comune Orta Nova:

La già era proprietaria dei suoli edificabili in zona Orto Gesuitico del Comune di Orta Nova, rientranti nella zona di completamento B2 del vecchio Programma di Fabbricazione (vedi All. 13 pag. 1,2,27-29).

Ha conferito agli ingegneri la redazione di un progetto esecutivo finalizzato alla realizzazione di 81 alloggi economici e popolari. Il progetto era finalizzato ad un intervento di edilizia economica e popolare e prevedeva alloggi della superficie utile interna netta al limite dei 95,00 mq e box auto della superficie non superiore ai 18 mq, in linea con i dettami della legge n. 457/78 che regola gli interventi in edilizia popolare finalizzata all'ottenimento di contributi regionali o statali.

Il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare sito in via Martiri di Via Fani n. 33-35 è ubicato nella zona omogenea "B3" del vigente P.R.G., zona residenziale (vedi All. 13 pag. 30-32); esso fa parte di un complesso edilizio costituito da sei palazzine di cui ciascuna è servita da due scalinate contrassegnate con le lettere da "A" a "N" (vedi ALL.5 pag.1,2).



La palazzina all'interno del quale sono ubicati i beni oggetto di causa è contrassegnata con le lettere "C-D" (vedi ALL.5 pag.2-5).

Elementi dell'immobile. Trattasi di un fabbricato per civile abitazione costituito da un corpo di fabbrica, avente tre piani fuori terra e un piano seminterrato destinato a box auto.

Il piano rialzato e i piani superiori sono composti da 4 alloggi per civile abitazione per piano, collegati da due scalinate a doppia rampa.

Il piano seminterrato è destinato a box auto, ad esso è possibile accedere tramite 2 rampe direttamente da via Martiri di via Fani n. 35 (vedi ALL.5 pag.7,9-19).

Dall'ingresso principale mediante una rampa di scale si può accedere al primo piano destinato a due appartamenti per civile abitazione oppure al piano seminterrato (vedi ALL.5 pag.19,23-25,27).

Data della costruzione Il fabbricato oggetto di causa è stato costruito con **inizio lavori in data 13/11/1986 e ultimato il 4/07/1988**, sotto la direzione dei lavori dell'..... come si evince dalle Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Orta Nova nn. 34 del 29/03/1985 e successiva variante n. 80 del 2 agosto 1988.

Quindi esso ha un età di circa **28 anni** (vedi ALL.7 pag.46).

Caratteristiche costruttive dell'immobile L'immobile di cui si tratta dispone di una struttura in elevazione portante in cemento armato, poggiante su fondazione costituita da travi rovesce incrociate.

Le tramezzature interne alle unità immobiliari sono in laterizio da cm 8x25x25; la copertura è a terrazzo e le strutture orizzontali sono composte da solai in latero-cemento della ditta dello spessore 25 cm (20+5). La muratura di tompagno è con blocchi termo-laterizio dello spessore di 30 cm atti al contenimento dei consumi energetici giusti dettami della legge n. 373/76.

Per quanto riguarda le rifiniture esterne dell'intera costruzione, le facciate sono con intonaco del tipo a sabbia e cemento con rivestimento delle pareti mediante l'applicazione di uno strato d'intonaco plastico tipo graffiato di colore giallo (vedi ALL.5 pag.5-8).

Lo stato di conservazione dell'immobile. Lo stato di conservazione generale può ritenersi sufficiente.

Descrizione dell'appartamento. L'appartamento è composto da quattro vani più accessori ed esattamente da una sala pranzo, una cucina, una camera matrimoniale, una camera da letto, un bagno padronale, un bagno di servizio, un piccolo ripostiglio e un disimpegno, **con una superficie netta totale di 92,40 mq circa** (vedi ALL.5 pag. 29-32,38-40,43-65).

Esso ha una **superficie lorda di circa 106 mq**, munita di due balconi con una superficie lorda totale di 11 mq circa che si affacciano sulle aree di distacco dalle altre palazzine (vedi ALL.5 pag. 6-8,22-26, 35-37,42).

Esso è luminoso e ha una sufficiente distribuzione degli spazi interni, quest'ultima è leggermente **difforme dalla situazione catastale e da quella autorizzata con Concessione Edilizia n. 80 del 02/08/1988**, visibile dagli allegati tecnici ai quali si rimanda (vedi ALL. 14, ALL. 4 pag. 2, ALL. 7 pag.39-41).

Per quanto riguarda le finiture interne, i soffitti e le pareti sono intonacati al civile con tinteggiatura di pregio e decorazione di recente fattura (vedi ALL.5 pag.29-32,38-39,43-46,53-54,67).

I servizi igienici del bagno padronale sono rivestiti in ceramica e dispongono di apparecchiature igieniche e rubinetteria di tipo normale; i pavimenti sono in ceramica di color beige (vedi ALL.5 n. 58-63).



I serramenti esterni sono in anticorodal con zanzariera esterna, muniti di serrande a cassonetto (vedi ALL.5 pag. n. 25,26,33,40,50,51,56,63).
Il serramento presente all'ingresso è blindato, invece i serramenti interni sono in legno tamburato e alcune vetrate (vedi ALL.5 pag. 28,38,44,45,57).

Impianti L'appartamento dispone di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale del tipo Beretta Super Meteo 20i posta esternamente sul balcone di nord-ovest, alimentata a gas dalla rete cittadina, con corpi scaldanti in ghisa. Dispone di corrente elettrica, telefono, gas per i fornelli della cucina, acqua potabile collegata alla rete cittadina e impianto di televisione (vedi ALL.5 pag. 25,26,31,34,56,63,65).

Esso dispone di un impianto citofonico, di un impianto di climatizzazione e condizionamento autonomo con pompa di calore posta sui muri perimetrali del balcone di sud-est (vedi ALL. 5 pag. 6,7,8, 39).

Descrizione del Box auto. Il box auto è composto da un vano, esso ha una **superficie lorda di circa 18 mq** e si accede da una rampa esterna collegata direttamente con via Martiri di Via Fani n. 35, munito di corrente elettrica e allaccio idrico con un piccolo lavandino.
Le finiture interne sono con intonaco bianco di tipo civile, il pavimento è in battuto di cemento ed è munito di una finestra e di una serranda basculante in metallo (vedi All. 5 pag.7, 9-18).

Per le superfici, le dimensioni e la distribuzione planimetrica si rimanda all'elaborato tecnico dello stato di fatto, realizzato dopo aver effettuato il rilievo metrico e fotografico (vedi ALL. 14).

3.4. alla 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;

Il criterio di stima che verrà adottato. Molto importante è la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stessa e dalle caratteristiche dei beni da valutare.

Nel caso in specie lo scopo è quello di stabilire il giusto prezzo (valore venale) che assumerebbero gli immobili qualora fossero posti in vendita e ciò mi induce a ritenere idoneo il criterio del più probabile valore di mercato, in quanto "esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato". Definito il criterio, bisogna considerare che la **formulazione del giudizio di stima** può



fondarsi su diversi procedimenti, che rappresentano ciascuno una diversa modalità di applicazione del **metodo comparativo** per giungere alla determinazione del valore del bene in esame. Nel caso in questione ritengo sia opportuno seguire nell'ambito del metodo comparativo *il procedimento di stima per confronto diretto*, che è oggi il processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione.

Esso si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie, essendo oramai in disuso il riferimento al numero dei vani.

Procederò, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di causa col metodo comparativo a mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento *la superficie* cioè il (*mq*).

Osservazioni sul mercato immobiliare. Occorre premettere alcune considerazioni:

Personalmente ho effettuato delle ricerche di mercato presso le sedi di varie agenzie immobiliari presenti in zona, consultando i vari siti internet del settore, telefonando ai vari venditori e valutando i valori degli Osservatori Immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate, della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP) e i

Dallo studio dei valori dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate** riferiti al *secondo semestre del 2015* si legge che in **zona D1, microzona catastale 1**, con destinazione residenziale e con una tipologia prevalente "*abitazioni civili*", il valore di mercato calcolato al lordo, per le "*abitazioni civili*" con uno stato conservativo normale varia da **600-800 €/mq**, mentre i box con uno stato conservativo normale variano da **400-600 €/mq**.

Questa zona ingloba l'appartamento e il box ubicati in via Martiri di Via Fani n.33, 35 (vedi ALL. 13 pag. 2 e ALL. 4 pag. 21-22).

Questi valori sono solo di ausilio alla stima, essi sono riferiti all'*ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea, quindi sono solo dei valori di larga massima.*

I precedenti valori devono essere deprezzati di una piccola percentuale, per tener conto dell'aggiornamento dei prezzi verificatesi negli ultimi 3 mesi.

Quindi si moltiplicano i dati prima citati per un coefficiente Istat pari a 0,997 ottenendo che:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- Il valore di mercato delle abitazioni civili in zona D1 sarà 598,20 - 797,60 €/mq- Il valore di mercato dei box in zona D1 sarà 398,80 - 598,20 €/mq |
|---|

L'intervallo delle quotazioni indicate fanno generalmente riferimento alla *superficie commerciale* che, secondo la pratica estimativa del mercato immobiliare, viene utilizzata nella determinazione del valore di mercato degli immobili (e quindi anche nella compravendita).



Essa si calcola omogeneizzando con opportuni coefficienti di ragguaglio le superfici accessorie a quella principale, infatti è pari alla somma:

1. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii, giardini, ecc) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc).

Il principio di calcolo adottato nella presente relazione è il D.P.R. n. 138 del 23/3/1998 (G.U. 12/5/1998, n. 108) per il calcolo delle pertinenze esclusive a servizio, mentre è stata utilizzata la ex Norma UNI (Ente Nazionale Italiano Unificazione) 10750, pubblicata il 24 novembre 2005, per il computo delle superfici scoperte.

Ritornando al discorso precedente, le quotazioni esprimono un *intervallo di valori medi di mercato, rientranti nell'ordinarietà degli apprezzamenti degli immobili ubicati nella macrozona omogenea*, ancorché collocabili al punto inferiore o superiore della scala dei valori espressi.

In realtà i valori minimi e massimi, non sono quelli assoluti, ma rappresentano anch'essi valori medi ordinari e pertanto vengono esclusi quei valori particolari che esulano da questo concetto, riferiti ad immobili di particolare pregio, ovvero di particolare degrado, ovvero che rappresentano anomalie per la tipologia edilizia rappresentativa della zona di appartenenza.

Vengono esclusi, in altri termini, quei casi con quotazioni riferite ad immobili che, per specie tipologica, non costituiscono apprezzabile mercato delle compravendite della zona nella quale sono state effettuate le rilevazioni. Le informazioni contenute nel listino fanno generalmente riferimento alla tipologia residenziale prevalente, quella cioè che consente di caratterizzare, per ciascuna zona indagata, la specie immobiliare *più diffusa* tra quelle presenti, pur se nel comparto possono essere rappresentate anche altre tipologie del mercato.

Come si leggono i dati. Nell'ambito dell'intervallo espresso, i valori quotati sono soggetti ad oscillazioni rispetto ai valori medi zonal, in relazione alla specifica posizione che l'immobile può occupare nell'intorno della macrozona.

Si hanno pertanto valori in rialzo, rispetto a quelli medi se l'unità immobiliare, ad esempio di tipo abitativo, è situata in prossimità a verde, a parcheggi, a mezzi pubblici o a servizi commerciali ecc, ovvero quotazioni in ribasso se posizionata nell'ambito della stessa zona, ma in un intorno di caratteristiche estrinseche inferiori a quelle medie zonal.

Oscillazioni ulteriori sul valore medio sono da imputarsi alle caratteristiche dell'edificio (in cui l'unità medesima è ubicata) con riferimento a quelle tipologiche strutturali, allo stato conservativo, alla qualità funzionale degli elementi comuni, alle dotazioni accessorie, alla impiantistica posseduta dallo stesso edificio, rispetto a quello presente prevalentemente nella zona.

Questi dati devono essere confrontati con il mercato reale per vedere se sono giusti e attendibili.

L'unico modo, per pervenire al valore puntuale del bene oggetto di stima è l'osservazione del mercato reale, in modo da potersi dire che valore e mercato costituiscono termini correlativi inseparabili.

Detto questo, i beni oggetto di stima sono i seguenti:

1) Appartamento per civile abitazione ubicato in Orta Nova in via Martiri di Via Fani n.33, piano 1, interno 4, scala D, zona censuaria 1, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 3, vani 5,5, R.C. 397,67 euro, censito al N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al foglio 49 part. la

C.T.U. Dott.Ing. Michelangelo De Meo Ingegnere Civile Edile Sito: www.michelangelodemco.ingegnere.it 14
Studio Tecnico in via Carso n. 26 Manfredonia (FG) tel. /fax 0884 536875 PEC: michelangelo.demeo@ingpec.eu



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

Si propone di porre in vendita il seguente lotto:

1) **Appartamento con box auto di pertinenza** in Orta Nova ricadente in zona omogenea B3 del P.R.G., della piena proprietà dei coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX composto da:

- **appartamento per civile abitazione** con una superficie lorda di circa 106 mq, ubicato in Orta Nova in via Martiri di Via Fani n.33, piano 1, interno 4, scala D, zona censuaria 1, categoria A/3 "abitazioni di tipo economico", classe 3, vani 5,5, R.C. 397,67 euro, foglio 49, part. la 1402, sub. 14, superficie catastale totale 109 mq, superficie catastale totale escluso le aree scoperte 106 mq, è censito al N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) (vedi documentazione fotografica All. 5 pag. 1-8, 20-67 e ALL. 4 pag. 1-2).

Le coerenze. L'appartamento confina a Sud-Est con il distacco verso la palazzina "E-F", a Nord-Est con l'appartamento di proprietà della sig.ra N. r. ubicato in via Martiri di Via Fani n.31, scala C, piano 1, interno 4, foglio 49, part. la 1402, sub. 8 (vedi ALL. 4 pag. 17-18), a Nord-Ovest con il distacco verso la palazzina "A-B" e il vano scala, a Sud-Ovest con l'appartamento di proprietà l., scala D, piano 1, interno 3, foglio 49, part. la 1402, sub. 13 (vedi ALL. 4 pag. 16).

- **Il box-auto** di pertinenza dell'appartamento con una superficie lorda di circa 18 mq, ubicato in Orta Nova in via Martiri di Via Fani n. 35, piano seminterrato, interno 10, zona censuaria 1, categoria C/6 "autorimesse", classe 3, superficie catastale totale mq 18, R.C. 48,29 euro, foglio 49, part. la 1402 sub. 27, censito al N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) (vedi documentazione fotografica All. 5 pag. 1-18 e ALL. 4 pag. 1,3).

Le coerenze. Il box-auto confina a Sud-Est con il terrapieno, a Nord-Est con il box di proprietà de iano seminterrato, interno 11, foglio 49, part. la 1402, sub. 28 (vedi ALL.4 pag. 20), a Sud-Ovest con il box di proprietà c piano seminterrato, interno 9, foglio 49, part. la 1402, sub. 26 (vedi ALL.4 pag. 19), a Nord-Ovest con la corsia di manovra.

PREZZO BASE 118.000,00 euro



1402 sub. 14, ubicato in zona di P.R.G. "B3", superficie lorda totale 106 mq circa, con 2 balconi di superficie lorda totale di 11,14 mq circa.

2) Box - auto di pertinenza esclusiva dell'alloggio ubicato in **Orta Nova in via Martiri di Via Fani n. 35**, piano seminterrato, interno 10, zona censuaria 1, categoria C/6 "autorimesse", classe 3, R.C. 48,29 euro, censito al N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al **foglio 49, part. la 1402 sub. 27**, ubicato in zona di P.R.G. "B3", superficie lorda totale 18,30 mq circa.

Dopo aver analizzato il mercato, le recenti compravendite di beni simili, le offerte di vendita nella zona, le prescrizioni urbanistiche, i vincoli e gli oneri, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, la vetustà, lo stato di conservazione, le difformità presenti, le sanzioni pecuniarie da pagare per la sanatoria, l'esperienza professionale acquisita, si è pervenuti ad un **valore unitario medio pari a 1.000,00 €/mq**.

Per determinare **il più probabile valore di mercato** dei beni oggetto di causa, calcolo la superficie commerciale con i principi prima esposti:

- *Appartamento superficie lorda 106 mq;*
- *Balconi 1 e 2 di superficie lorda totale 11,14 mq x 0,25 = 2,80 mq;*
- *Box - auto di pertinenza esclusiva di superficie lorda totale 18,30 mq x 0,50 = 9,15 mq.*

La **superficie commerciale** dell'appartamento e del box auto di pertinenza è **118 mq circa**.

Quindi, **il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari è 118 mq x 1.000 €/mq = 118.000,00 euro**.

Concludendo,

il **più probabile valore di mercato** dell'intero lotto ubicato in Orta Nova in via Martiri di via Fani n. 33,35, composto dall'appartamento per civile abitazione con le pertinenze esclusive di ornamento e di servizio è **118.000,00 euro**.



3.6. alla 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 informazioni assunte in loco e dai certificati pervenuti dall' ufficio anagrafe del Comune di Orta Nova si può affermare che nell'appartamento per civile abitazione con le pertinenze esclusive di servizio e ornamento, è residente dal 6/08/2004 il n.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX composto da:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- XXXXXXXXXXXXX

Essi hanno acquistato i beni in data 06/04/2004 con atto di compravendita a rogito del Notaio F. P. rep. n. 2823, racc. n. 1435, registrato a Cerignola il 6/04/2004 al n. 738 serie 1T, trascritto a Foggia in data 8/04/2004 ai nn. Reg. Gen. 8930, Reg. Part. 6603 dai coniugi S

All'articolo 7 del suddetto atto i debitori furono immessi nel possesso materiale degli immobili entro e non oltre il 15/05/2004 (vedi ALL. 2 pag. 1-6).

3.7. Provveda 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;

Non ho riscontrato nulla riguardante l'attitudine edificatoria e vincoli connessi al loro carattere storico. Invece dall'atto di compravendita a rogito del Notaio F. P. , in data 06/04/2004, rep. n. 2823, racc. n. 1435, registrato a Cerignola il 6/04/2004 al n. 738 serie 1T, trascritto a Foggia in data 8/04/2004 ai nn. Reg. Gen. 8930, Reg. Part. 6603, si evince dall'art. 4 e 5 che *gli immobili vengono trasferiti a corpo, con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, azioni e ragioni relative, niente escluso o accettato nel senso più lato di legge, e con le servitù attive e passive costituite per tutti gli impianti esistenti e per lo stato attuale dell'intero complesso edilizio di cui gli immobili in oggetto fanno parte, con gli obblighi, diritti, limitazioni, vincoli e divieti contenuti nel titolo di provenienza succitato, nelle convenzioni stipulate con il Comune di Orta Nova con atti in data 27/10/1984, registrato a Cerignola il 22/11/1984 al n. 2894, trascritto a Foggia il 4/12/1984 ai nn. 18927/179794 (vedi ALL. 6) e in data 30/07/1985, registrato a Cerignola il 5/06/1985 al n. 1978, trascritto a Foggia il 23/08/1985 ai nn. 12779/192148, nonché negli atti di obbligo autenticati nella firma dal notaio F. P. P. li Foggia in data 24/07/1986, registrato a Foggia il 24/07/1986 al n. 759/2, trascritto a Foggia il 31/07/1986 ai nn. 11609/207161 e in data 2/10/1986, registrato a Foggia il 2/10/1986 al n. 914/2, trascritto a Foggia il 3/10/1986 ai nn. 14080/209219, con gli immobili sono stati trasferiti la proprietà pro quota e l'uso in comune delle parti indivise dell'edificio, a norma di legge e dell'esistente regolamento di condominio con annesse tabelle millesimali, il tutto come meglio indicato in atto.*



Come si dirà meglio in seguito dallo studio delle concessioni edilizie rilasciate ai beni immobili oggetto di causa, si è riscontrato **la presenza di leggere difformità nella distribuzione planimetrica dell'appartamento che sono sanabili, essendo opere interne.**

Nell'atto unilaterale d'obbligo sottoscritto in data **24/07/1986** dall'impresa con sede in _____ rma autenticata dal notaio Fr. _____ P: _____ P _____ di Foggia, registrato a Foggia il 24/7/1986, al n. 759/2 e trascritto a Foggia il 31/07/1986, al n. 11609 Reg. Gen. e n. 207161 Reg. Part. relativo alla costruzione di n. 81 alloggi e box da realizzarsi nel centro urbano a Via Martiri di Via Fani dice nelle premesse:

- che la ditta _____ ha ottenuto la C.E. n. 34 del 29/3/85 e successive varianti n. 37 del 15/03/1986 e 74 del 16/7/1986, per la costruzione di 6 fabbricati per complessivi 81 alloggi, alla via Martiri di Via Fani del Comune di Orta Nova.;

- che il titolare della concessione, in riferimento alla concessione stessa, deve impegnarsi ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati in base alla convenzione tipo approvata dalla regione Puglia ai sensi dell'art. 8 della legge R.P. 28/1/1977 n. 10;

B) ad assumere come prezzo iniziale di cessione degli alloggi (P.i.) e come limite massimo nei negozi di compravendita degli stessi il prezzo di Lire 676.704/mq di S.c. di cui al D.M. 10/5/1977 e alla deliberazione della giunta regionale n. 4541 del 3/06/1986 esecutiva in data 2/7/1986 provvedimento n. 9973.

Tale prezzo è ricavato:

...omissis ..

Il prezzo iniziale di cessione degli alloggi stabilito nel presente atto unilaterale d'obbligo è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la sottoscrizione del presente atto, applicando una percentuale di deprezzamento nella misura dello 0,50% annuo nei primi dieci anni e dell'1% annuo nei successivi.

Durante il periodo di validità del presente atto di obbligo, i negozi di compravendita successiva al primo rimangono anch'essi assoggettati al regime previsto dal presente paragrafo;

C) a determinare i canoni annui di locazione in misura pari al 3% del prezzo di cessione degli alloggi come sopra determinato e ad adeguarlo automaticamente alla percentuale che sarà fissata da leggi dello stato.

Il canone di locazione è suscettibile di periodiche variazioni con frequenza biennale, in relazione agli indici ufficiali ISTAT dei costi di costruzione intervenuti dopo la sottoscrizione del presente atto d'obbligo.

La durata di validità del presente atto unilaterale d'obbligo è fissata in anni trenta.

Quindi questo atto d'obbligo scade il 24 luglio 2016 (vedi ALL. 9).

In data **2/10/1986** è stato stipulato un nuovo atto d'obbligo, registrato a Foggia il 2/10/1986 al n. 914/2, trascritto a Foggia il 3/10/1986 ai nn. 14080/209219, di cui non è stato possibile prendere visione e estrarre copie.



B) 1/1 della piena proprietà in Orta Nova di un box-auto di pertinenza dell'appartamento in via Martiri di Via Fani n. 35, piano seminterrato, interno 10, categoria C/6, classe 3, distinto al N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al foglio 49, part. la 1402 sub. 27;

contro:

- per la quota di 1/2 della piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in _____
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- per la quota di 1/2 della piena proprietà di XXXXXXXXXXXX, nata a _____ (FG) ..
_____, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX _____ ;

3. **Iscrizione contro del 08/04/2004**, Reg. Part. 1.409, Reg. Gen. 8.931, Presentazione n. 107, in data 06/04/2004, Rep. n. 2824/1436 del N. _____, con sede in Orta Nova, C.F. _____ di un **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento** con capitale di € 62.000,00, tasso di interesse annuo 3,9%, interessi € 31.000,00, totale € 93.000,00, della durata di 14 anni e 11 mesi, a favore _____ con sede in _____ C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____, sui seguenti beni:

C) 1/1 della piena proprietà in Orta Nova di un appartamento per civile abitazione in via Martiri di Via Fani n.33, piano 1, interno 4, scala D, categoria A/3, classe 3, vani 5,5, distinto al N.C.E.U. del Comune di Orta Nova al foglio 49, part. la 1402, sub. 14;

D) 1/1 della piena proprietà in Orta Nova di un box-auto di pertinenza dell'appartamento in via Martiri di Via Fani n. 35, piano seminterrato, interno 10, categoria C/6, classe 3, distinto al N.C.E.U. del Comune di Orta Nova (FG) al foglio 49, part. la 1402 sub. 27;

contro:

- per la quota di 1/2 della piena proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il € _____, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX _____ ;
- per la quota di 1/2 della piena proprietà di XXXXXXXXXXXX, _____, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX _____

3.9. Provveda 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;

Come si dirà meglio in seguito l'alloggio è privo di agibilità e non conosco i motivi del mancato rilascio da parte del Comune di Orta Nova. Sono in attesa di una risposta.



3.10. Provveda alla verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza della certificazione 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 necessario.

L'unità immobiliare oggetto di causa è sprovvista della certificazione energetica, pertanto è stato necessario redigere l' Attestato di Prestazione Energetica (APE) alla quale si rimanda.

La classe energetica dell'unità immobiliare risultante è stata "C". Esso è stato trasmesso senza allegare il libretto dell'impianto alla Regione Puglia, ai sensi delle Linee Guida (D.M. 26.06.2009), allegato A, punto 8, pertanto avrà **validità di 1 anno** (vedi All. 12).

In data 7 gennaio 2014 durante il sopralluogo sugli immobili è stato richiesto agli esecutati la documentazione tecnica sugli impianti e il libretto della caldaia, i quali hanno dichiarato di non possederla (vedi ALL. 1 pag. 7-8).

In particolare, per gli immobili urbani, l'esperto dovrà:

a) accertare se essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativo accatastamento;

Come già descritto a pagina 9 e 10 alle quali si rimanda, le unità immobiliari oggetto di causa risultano accatastate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orta Nova al foglio 49 part. la 1402 sub. 14 e 27 (Vedi planimetrie e visure nell' ALL. 4 a pag. 1-15).

Difformità catastali. Dallo studio dello stato attuale e di quello dichiarato catastalmente si riscontrano delle leggere difformità nella distribuzione planimetrica dell' appartamento ed esattamente è stato demolito una parte del muro divisorio tra l'ingresso e la cucina per consentire l'accesso direttamente in quest'ultima, mentre è stata murata la porta che dal corridoio immetteva nella cucina (vedi ALL. 14, ALL.4 pag.2 e ALL. 5 pag. 28,30-32,43,45,46).

Rimarranno a carico dell'aggiudicatario le spese occorrenti per l'aggiornamento catastale che potrebbero ammontare a 500 euro circa.

b) accertare se siano stati costruiti prima del 1/09/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa;

Dalla documentazione a me pervenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova, si evince che quest'ultimo ha stipulato delle convenzioni con _____ con atti in data **27/10/1984**, registrato a Cerignola il 22/11/1984 al n. 2894, trascritto a Foggia il 4/12/1984 ai nn. 18927/179794 (vedi ALL. 6) e in data **30/07/1985**, registrato a Cerignola il 5/06/1985 al n. 1978, trascritto a Foggia il 23/08/1985 ai nn. 12779/192148, per l'attuazione del progetto di lottizzazione interessante la zona Orto Gesuitico (vedi ALL. 13 pag. 27-28) e con deliberazione consiliare n. 13 dell'11/2/1984, presa atto n. 16199 del 26/3/1984, veniva disposta la modifica della succitata convenzione nel senso che a tutti gli impegni assunti dalla ditta _____ a - quale originaria lottizzante - subentrava la ditta _____ Foggia proprietaria dell'area lottizzata.

C.T.U. Dott.Ing. Michelangelo De Meo Ingegnere Civile Edile Sito: www.michelangelodemeo.ingegnere.it 21
Studio Tecnico in via Carso n. 26 Manfredonia (FG) tel. /fax 0884 536875 PEC: michelangelo.demeo@ingpec.eu



Quest' ultima ha **ottenuto la concessione edilizia n. 34 del 29/03/1985** per la " *Costruzione di n. 81 alloggi in palazzine a piano seminterrato, rialzato, 1° e 2° piano, da destinarsi il seminterrato a box auto, i piani superiori ad abitazioni di tipo economico e popolare nel rispetto della legge 457/1978*" e successive concessioni edilizie in varianti **nn. 37 del 15/03/1986, 74 del 16/07/1986, 88 del 5/8/1987 e 80 del 2/08/1988** tutte rilasciate dal **Comune di Orta Nova** (vedi ALL. 7).

In data 7/11/1988 il sindaco a certificato che i lavori relativi ai fabbricati in questione hanno avuto **inizio il 13/11/1986 e sono stati ultimati il 4/07/1988** (vedi ALL. 7 pag. 46).

In data **17/07/1986** venne presentata la **denuncia all'Ufficio del Genio Civile di Foggia** prot.n. 17292 , sez. 5/87, dalla ditta _____ amministratore della _____ inerenti i lavori di costruzione di n. 7 palazzine con struttura in c.a. costituite da piano seminterrato e piano rialzato, primo e secondo; e n. 1 palazzina in c.a. costituita da 3 piani fuori terra nel Comune di Orta Nova in via Martiri di Via Fani.

In data 7/05/1988 _____ collauda le strutture della palazzina C-D, realizzate dalla ditta _____, alla via Martiri di Via Fani nel Comune di Orta Nova.

Confrontando le tavole autorizzate allegate alla C.E. n.80/1988 e lo stato di fatto, si nota che ci sono delle leggere difformità nella distribuzione planimetria (vedi ALL. 13 pag. 36,37,42).

Non sono a conoscenza se i proprietari dell'alloggio hanno richiesto qualche titolo autorizzativo e sono in attesa della risposta dell'Ufficio Tecnico del Comune di Orta Nova, ritengo vista la modesta entità, che non sia stata presentata nessuna richiesta e quindi sono opere abusive sanabili.

c) verificare se siano stati realizzati nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della loro costruzione.

Ove sia riscontrata l'esistenza di opere abusive, descrivere le suddette opere, 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 aumento dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;

Regolarità edilizia e urbanistica. Su richieste da me fatte, alla quale si rimanda, al Settore VII Progettualità Tecnica (urbanistica ed edilizia privata) del Comune di Orta Nova e precisamente tramite pec il 19/12/2013 prot. 33.626 (vedi ALL. 3 pag. 1-7) e successivi solleciti in loco del 7/01/2014 e del 15/01/2014 tramite pec (vedi ALL. 3 pag. 8-15), si chiedeva di prendere visione e di estrarre copie semplici della documentazione tecnica degli immobili di proprietà _____ i XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, descritti in precedenza, ed esattamente:



1. Regolamento edilizio e norme di attuazione;
2. Stralcio del P.R.G. in scala 1: 5000, 2000, 500 della zona;
3. Stralcio del rilievo aerofotogrammetrico della zona;
4. Fascicolo completo della **Concessione Edilizia intestata** :
successive eventuali varianti o sanatorie degli immobili sopraccitati;
5. Certificato di residenza dei signori sopraccitati;
6. Ricerca su eventuali titoli edilizi rilasciati ai signori che hanno venduto l'immobile agli
esecutati e cioè: i
li cui si allegava l'atto di
compravendita.

e in particolare si chiedeva:

"... di esplicitare, nel più breve tempo possibile, per iscritto e in modo eloquente la regolarità alla disciplina urbanistica ed edilizia dei beni sopra citati, l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità, l'esistenza o meno del Permesso di Costruire o di concessione edilizia in sanatoria, la conformità o meno delle costruzioni alle autorizzazioni e concessioni amministrative ordinarie e/o in sanatoria e ove sussistano violazioni urbanistiche non sanate, se per le stesse sia possibile, in relazione alle loro caratteristiche conseguire il permesso in sanatoria con gli eventuali oneri di qualsiasi genere occorrenti per regolarizzarle."

In data 20/01/2014, tramite pec il Capo del VII Settore comunicò:
"La presente per comunicarLe che a causa della mole di lavoro, questo ufficio necessita di giorni venti per poter evadere l'istanza di cui all'oggetto." (vedi ALL. 3 pag. 16-17).

In data 14/03/2014 prot.n. 5.707, tramite pec il Capo del VII Settore
comunicò:

" In riscontro alla Vs istanza pervenuta a mezzo p.e.c. ed acquisita al protocollo comunale in data 19/12/2013 n. 0033626 di cui all'oggetto, si comunica che le unità immobiliari seguenti:

A) Locale ad uso box auto ubicato a Orta Nova (FG) alla via Martiri di via Fani n.c. 35, scala D, primo seminterrato, interno 10, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 49 p.lla 1402 sub. 27 cat. C/6;

B) Abitazione ubicata a Orta Nova (FG) alla via Martiri di via Fani n.c. 33, scala D, primo piano, interno 4, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Orta Nova (FG) al Foglio 49 p.lla 1402 sub. 14 cat. A/3;

ricadono nella zona B/3 del vigente P.R.G. oggetto di lottizzazione, e che l'agibilità non è stata rilasciata.

Inoltre, le suddette unità immobiliari sono state costruite con C.E. n. 34 del 29/03/1985 e C.E. n. 80 del 02/08/1988 (vedi ALL. 7 pag. 1-17, 30-48).

Per quanto concerne la conformità o meno delle suddette unità immobiliari alle Concessioni Edilizie, questo ufficio non può esprimersi, in quanto, non è a conoscenza dello stato attuale e quindi non può esprimersi sugli eventuali oneri da versare per eventuali permessi di costruire in sanatoria.

Qualora la S.V. trasmetterà a codesto ufficio le eventuali difformità riscontrate rispetto alle Concessioni Edilizie su citate, questo ufficio comunicherà l'eventuale sanabilità delle difformità e la quantificazione degli oneri." (vedi ALL. 3 pag. 18-19).

In data 27/04/2016, feci richiesta tramite pec, alla quale si rimanda, all'ir
del Settore VII Urbanistica Ambiente del Comune di Orta Nova, di verificare se a nome dei



precedenti proprietari, erano stati rilasciati fino al 04/04/2004 dei titoli autorizzativi sull'appartamento oggetto di causa. Se a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, attuali proprietari, se dal 04/04/2004 ad oggi erano stati rilasciati dei titoli autorizzativi sull'appartamento prima citato.

Comunicai che durante il sopralluogo del 7/01/2014 erano state riscontrate delle leggere difformità nella distribuzione planimetrica dell'appartamento, rispetto a quella autorizzata nella **C.E. n. 80 del 02/08/1988** ed esattamente era stato demolito una parte del muro divisorio tra l'ingresso e la cucina per consentire l'accesso direttamente in quest'ultima, mentre era stata murata la porta che dal corridoio immetteva nella cucina (vedi All. 13 pag. 36, 37, 42 e ALL. 7 pag. 39-41).

Chiesi:

"Nel caso non fosse stato rilasciato nessun titolo autorizzativo si chiede di esplicitare, con urgenza per iscritto e in modo eloquente se per le stesse opere interne sia possibile, in relazione alle loro caratteristiche conseguire il permesso in sanatoria esplicitando gli eventuali oneri e sanzioni di qualsiasi genere occorrenti per regolarizzarle."

Il Comune di Orta Nova ha effettuato degli atti unilaterali d'obbligo con la società autentificati nella firma dal notaio F. P. di Foggia in data 24/07/1986, registrato a Foggia il 24/07/1986 al n. 759/2, trascritto a Foggia il 31/07/1986 ai nn. 11609/207161 e in data 2/10/1986, registrato a Foggia il 2/10/1986 al n. 914/2, trascritto a Foggia il 3/10/1986 ai nn. 14080/209219.

Si chiede se i soprascritti atti sono scaduti oppure devono essere rispettati dai presenti e futuri proprietari degli alloggi.

Tenuto presente che l'alloggio in questione non è munito di agibilità, si chiede quali siano i motivi per i quali non è stata rilasciata dal Comune di Orta Nova.

Si chiede di esplicitare se esiste un eventuale contenzioso con la società costruttrice se sono stati pagati tutti gli oneri, se sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e se il Comune di Orta Nova potrebbe vantare in futuro dei crediti nei confronti degli attuali e futuri proprietari. Pertanto si chiede per ottenere il rilascio dell'agibilità quali siano gli eventuali oneri e documentazione da presentare." (vedi All.13 pag. 33-45).

Opere abusive e relative sanzioni. Come descritto in precedenza, l'alloggio oggetto di causa, presenta delle lievi difformità planimetriche e opere abusive che sono **soggette alle relative sanzioni e procedure** previste dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo Unico delle disposizioni e regolamenti in materia edilizia" pubblicato sulla G.U. 20 ottobre 2001, n. 245, suppl. ord..

In attesa della risposta ufficiale dell' del Settore VII Urbanistica Ambiente del Comune di Orta Nova, **si può confermare che trattandosi di opere interne, queste ultime sono sanabili.**

Concludendo Per poter regolarizzare l'immobile è necessario presentare le pratiche relative all'aggiornamento catastale, alla richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria e alla richiesta di agibilità dell'immobile corredata della relativa documentazione prevista dall' art. 25 del D.P.R.



380/2001, la quale non è stata possibile recuperare. Che le opere difformi dalla C.E. n.80 del 2/08/1988 sono sanabili in base all'art. 36 del D.P.R. n. 380/01.

E' necessario pagare oltre alla parcella del professionista:

- una sanzione pecuniaria di € 516,00;
- il contributo di costruzione in ragione del solo costo di costruzione ottenuto calcolando il 5% dell'importo occorrente per la esecuzione delle opere difformi tra lo stato di fatto ed le opere autorizzate con C.E. n. 80/1988 che si stima di circa € 1.000;
- gli oneri istruttori per la richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria di € 258,00 oltre a 2 marche da bollo da € 16,00.

d) 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.

Dalla Convenzione stipulata con il Comune di Orta Nova e

per l'attuazione del progetto di lottizzazione interessante la zona Orto Gesuitico (art. 8 della legge 6/8/1967 n. 765) con atto in data 27/10/1984, registrato a Cerignola il 22/11/1984 al n. 2894, trascritto a Foggia il 4/12/1984 ai nn. 18927/179794 (vedi ALL. 6) si legge nelle premesse che:

" Le aree interessate all'edificazione sono pervenute , con contratto di vendita per scrittura privata in data 31/12/1982, regolarmente registrato a Cerignola il 19/01/1983, al n. 111 - Atti privati - e trascritto a Foggia alla Conservatoria dei RR.II. il 25/01/1983, sotto i numeri 1428/147414."

3.11. 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 all' Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta la vendita.

L'articolo 1-quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199, conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 20 ottobre 2008, n. 158, recante misure urgenti per contenere il disagio abitativo di particolari categorie sociali (GU n.296 del 19-12-2008) al comma 1 dice:

Gli immobili sottoposti a procedura esecutiva immobiliare o concorsuale, con le caratteristiche di quelli facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, e comunque non rientranti nelle categorie catastali A/1 e A/2, occupati a titolo di abitazione principale da un mutuatario insolvente, possono essere ceduti in proprietà agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, che li acquistano a valere su risorse proprie e senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, con le agevolazioni previste per l'acquisto della prima casa di abitazione, al fine di favorire la riduzione del disagio abitativo e la riduzione delle passività delle banche. Gli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, provvedono

C.T.U. Dott.Ing. Michelangelo De Meo Ingegnere Civile Edile Sito: www.michelangelodemeo.ingegnere.it 25
Studio Tecnico in via Carso n. 26 Manfredonia (FG) tel. /fax 0884 536875 PEC: michelangelo.demeo@ingpec.eu



a stipulare contratti di locazione a canone sostenibile con i mutuatari che occupano gli alloggi a titolo di abitazione principale.

Viste le dichiarazioni all'articolo 9 dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Fa in data 06/04/2004, rep. n. 2823, racc. n. 1435, registrato a Cerignola il 6/04/2004 al n. 738 serie 1T, trascritto a Foggia in data 8/04/2004 ai nn. Reg. Gen. 8930, Reg. Part. 6603 alla quale si rimanda (vedi ALL. 2 pag. 3-4).

Viste le visure catastali n. T164066 e T167932 del 26/04/2016 dalla quale risulta che gli esecutati non sono proprietari di altri immobili oltre a quelli pignorati (vedi ALL. 13 pag. 18-21).

Visto il certificato di residenza del Comune di Orta Nova dalla quale risulta che gli esecutati sono residenti nell'appartamento pignorato dal ... (vedi ALL. 13 pag. 7-11, 22-26).

Visto che l'appartamento è occupato a titolo di abitazione principale dagli esecutati (vedi ALL. 13 pag. 12-17).

Visto che le concessioni edilizie riguardano la costruzione di abitazioni di tipo economico e popolare nel rispetto della legge 457/1978 (vedi ALL. 7) ed è conforme allo schema di convenzione per interventi di edilizia abitativa convenzionata approvata con delibera consiliare n. 96 del 28/4/1979 (vedi ALL. 9).

Si comunica che gli esecutati **hanno la possibilità di formulare un apposita istanza all' Arca Capitanata** (Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare già Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia) in via Romolo Caggese n. 2, centr. 0881/762111, Fax: 0881/778861, email: info@arcacapitanata.gov.it, PEC: arcacapitanata@pec.arcacapitanata.gov.it, CAP 71121, Foggia, **prima che sia disposta la vendita.**

Sono parte integrante della presente consulenza gli allegati tecnici depositati tramite il processo civile telematico in data 02/02/2015 e 07/04/2015 e già agli atti:

- ALL. 1 Inizio operazioni peritali e Verbale di Ispezione 7-1-2014;
- ALL. 2 Atto di compravendita Rep. n. 2823 Racc. n. 1435 Reg. a Cerignola il 06-04-2004 al n. 738 Serie 1T Trascr. a FG l 08-04-2004 Reg. Gen. 8930 - Reg. Part. 6603;
- ALL. 3 Richieste e Risposte del Comune di Orta Nova;
- ALL. 4 Documentazione Catastale e quotazioni immobiliari;
- ALL. 5 Documentazione Fotografica;
- ALL. 6 Convenzione Comune-I
- ALL. 7 Licenze Edilizie n. 45 - Var. 37- 74 - 88 - 80;
- ALL. 8 Genio Civile;
- ALL. 9 Atto unilaterale d obbligo;
- ALL. 10 Isolamento Termico;
- ALL. 11 Accatastamento;
- ALL. 12 Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- ALL. 13 Integrazioni.
- ALL. 14 Planimetria dello stato di fatto dell'appartamento e del box.

Manfredonia 28 aprile 2016

il C.T.U. Dott.Ing. Michelangelo De Meo

