

STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA

Arch. Lepore Francesco Paolo

Via Ignazio d'Addeda 38/D 71122 Foggia

pec. francescop.lepore@archiworldpec.it - mail arch.lepore1@libero.it – cell 3454494848

TRIBUNALE ORDINARIO DI FOGGIA

Sezione Espropriazioni Immobiliari

G.E: Dott.ssa Valentina Patti

OGGETTO:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.ES. 29/2019

████████████████████
CONTRO
████████████████████

RELAZIONE TEVNICA D'UFFICIO

PERIZIA IMMOBILIARE

L'ESPERTO

Lepore Francesco Paolo

Architetto



TRIBUNALE DI FOGGIA

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G.Es.: Dott.ssa Valentina Patti

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio redatta dall'architetto Lepore Francesco Paolo nella procedura esecutiva R.G. 29/2019 promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED]

Premessa

In data 07/01/2021 il Giudice delle esecuzioni immobiliari del tribunale di Foggia dott.ssa Valentina Patti nominava il sottoscritto architetto Lepore Francesco Paolo, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Foggia al n. 488, quale esperto per il compimento delle indagini di cui all'art. 173 bis, commi 1 e 2, disp. Att.c.p.c. nella procedura in epigrafe, attraverso accettazione telematica del sottoscritto inviata entro il termine del 14/01/2021 contenente l'accettazione d'incarico e il giuramento di rito. Ill.mo Giudice concedeva al sottoscritto giorni 90 per il deposito telematico dell'elaborato peritale e la proposizione dei quesiti.

Dopo aver effettuato un attento esame della documentazione presente nel fascicolo, e dopo averne verificato la sua completezza, il sottoscritto ha compiuto le seguenti operazioni peritali:

- Che in data 05/03/2021 si è recato presso l'immobile effettuando un sopralluogo presso l'immobile pignorato, effettuando rilievi fotografici ed annotando dati utili per il buon espletamento dell'incarico;
- Presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Foggia – Territorio – Servizi



Catastali) visura storica e visura catastale dell' immobile oggetto di procedura esecutiva;

- Presso lo sportello telematico della Provincia di Foggia, sono state acquisite per via telematica ortofoto sovrapposte alle particelle catastali a conferma della esatta individuazione delle particelle catastali relative all'immobile pignorato;
- Presso L'agenzia delle entrate per verifica dell'esistenza di tutti gli atti di locazione intestati agli esecutati;
- Accesso alla conservatoria dei registri immobiliari per effettuare l'ispezione ipotecaria;
- Comune di Lucera Ufficio anagrafe ha ottenuto l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- Comune di Lucera Ufficio Tecnico accesso per verificare permessi e concessioni edilizie;
- Ha eseguito durante tutto il periodo assegnatogli, indagini sulla commerciabilità del bene allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato allo stato attuale;

A seguito di quanto sopra, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti del fascicolo, analizzati i dati e i documenti, il sottoscritto ha redatto la propria relazione di consulenza tecnica.

Risposta ai quesiti di cui al verbale di comparizione dell'esperto:

QUESITO N.1

Proceda l'esperto al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificato delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori



alla trascrizione pignoramento, atto di trasferimento anteriore di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento), segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Dalla certificazione catastale (VISURA SORICA DELL'IMMOBILE), e dagli atti trascrizioni pro e contro per l'immobile sito in Lucera Via Carlo Corrado, 6 piano 1, NCEU Foglio 30 p.lla 102 sub 63 cat A/3 classe 3 cons. 6 vani sup. cat. 110 mq escluso aree scoperte 102 mq. Tale immobile risulta oggi intestato agli esecutati

[REDACTED]
[REDACTED] Dalla documentazione, non si evincono atti mancanti o inidonei.

QUESITO N.1 bis

Proceda l'esperto alla ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti, esplicitando i vari passaggi (senza effettuare rinvii per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto) e dando atto delle eventuali variazioni catastali che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

Sulla base della documentazione già in atti e dalle indagini presso L'Ufficio catastale dell'Agenzia del Territorio di Foggia (all. 3), risulta che l'unità immobiliare pignorata è ubicata nel Comune di Lucera (Fg) via Carlo Corrado, 6 primo piano, distinta al NCEU Foglio 30 p.lla 102 sub 63 cat A/3 classe 3 cons. 6 vani sup. cat. 110 mq escluso aree scoperte 102 mq, rendita €. 557,77.

Tale immobile proviene da atto di denuncia a causa di morte del 29/12/1982 in atti dal 04/07/1997 n.3072.1/1993, intestato a [REDACTED]



[REDACTED] Successivamente con atto pubblico del 20/03/2001 protocollo 00135437 voltura in atti dal 26/04/2001 reo. 108757 del Notaio Signore di Manfredonia n. 536 del 09/04/2001 vendita n. 8985.1/2001 risulta intestato agli esecutati [REDACTED]

QUESITO N.1 ter

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

Risulta verificata la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile con quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione (Comune di Lucera Foglio 30 particella 102 sub 63) cfr all.3.

QUESITO N.1 quater

Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza di altre procedure esecutive gravanti sul medesimo immobile, relazionando al G.E. in caso di esito positivo e previa sospensione delle operazioni peritali.

Per quanto verificabile, e a seguito dell'ispezione ipotecaria, ad oggi non risultano altre procedure esecutive gravanti sull'immobile oggetto di procedura. (all.8)

QUESITO N.1 quinquies

Proceda l'esperto alla verifica del regime patrimoniale del debitore, se coniugato, a tal uopo producendo l'estratto dell'atto di matrimonio (ovvero il certificato di stato libero), evidenziando la sussistenza di eventuali convenzioni patrimoniali riportate a



marginie dello stesso e la data della relativa annotazione.

I debitori risultano:

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Questo è quanto risulta dall'estratto del registro degli atti di matrimonio del Comune di Lucera anno 1984 numero 17 parte II seria A uff. 1.

I certificato estratto dai registri degli atti di matrimonio ottenuto in data 03-03-21 presso gli uffici dello stato civile del comune di Lucera (all. 4)

QUESITO N.2

Proceda l'esperto all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, individuandone la tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni.

Il bene oggetto di procedura esecutiva consiste in un appartamento per civile abitazione sito in Lucera Via Carlo Corrado 6, l'appartamento è posto al primo piano avente accesso da un portone che serve anche altri appartamenti. Percorrendo la scala di accesso, si arriva al 1 piano dove vi è la porta di accesso all'appartamento in parola. L'immobile è identificato al catasto urbano nel comune di Lucera al foglio 30 part.lla 102 sub 63 piano 1 cat. A3 classe 3 cons. 6 sup cat. 110 mq totale escluse aree scoperte 102 mq rendita €. 557,77. Tale appartamento confina dal lato del vano scala con altra proprietà e ha una libera esposizione sugli altri tre lati.

Il complesso edilizio è stato realizzato dall'istituto autonomo delle case popolari con licenza edilizia rilasciata dal comune di Lucera in data 16/05/1968. L'immobile presenta una finitura costruttiva di tipo economico e popolare, si compone di Ingresso, soggiorno, 3 camere, un bagno e una cucina (all. 2).



QUESITO N.2 bis

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

L'immobile è stato localizzato attraverso lo sportello unico della Provincia di Foggia sovrapponendo l'ortofoto con le mappe catastali, quindi individuato sia dall'ortofoto che dalla planimetria catastale. (all.6).

QUESITO N.3

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

L'immobile in parola è all'interno di una palazzina realizzata dall'istituto autonomo case popolari. L'immobile in parola, è situato nel Lucera di Cerignola in Via Carlo Corrado 6 piano primo. E' identificato al catasto urbano nel comune di Lucera al foglio 30 part.IIa 102 sub 63 piano 1 cat. A3 classe 3 cons. 6 sup cat. 110 mq totali escluse aree scoperte 102 mq rendita €. 557,77. E' ad uso di civile abitazione,



all'interno presenta una finitura costruttiva di tipo economico e popolare ma in buono stato, si compone di Ingresso, soggiorno, tre camere, un bagno, una cucina.

Presenta una altezza utile interna di 3.15 cm. La palazzina, strutturalmente si presenta in buone condizioni. Le murature all'esterno hanno un rivestimento in parte intonacato e in parte a mattoncini facciavista. All'interno buona è la finitura per le porte, i rivestimenti e gli infissi e buono è lo stato di manutenzione complessivo.

Gli impianti: termico è autonomo alimentato a gas naturale con caldaia e radiatori; elettrico con allaccio alla rete elettrica con contatore; fognario con allaccio alla rete pubblica fognaria. Gli impianti sono in buono stato di funzionamento e dal collaudo in fase di sopralluogo sono tutti funzionanti, ma privi di certificazione: non è disponibile il libretto della caldaia e non c'è la certificazione degli impianti elettrici.

(all.1). Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, **NON vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato**, infatti la planimetria catastale presente una superficie scoperta con affaccio che in realtà è stata chiusa ed è diventata superficie chiusa, dove c'è il soggiorno. Dalla verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di Lucera, anche il progetto di cui la licenza edilizia presentava un affaccio con balcone esterno. (All. 5)

QUESITO N.4

Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo delle superfici dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri



giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in parola, si in base alle indicazioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI ed inoltre sulla comparazione prendendo come riferimento i dati ricavati dalle indagini esperite in loco, dalle agenzie del settore immobiliare, dalle quotazioni di mercato per compravendite di immobili con simili caratteristiche. Il criterio di base adottato consiste nella ricerca di un valore di stima "a corpo" che determini nel complesso il valore di mercato.

Sup. lorda coperta	117
Sup. pertinenze	6
Coeff omogeneizzazione	0,25
Sup. commerciale pertinenze	1,5
Sup commerciale totale	118,5 mq
Prezzo al mq	750
Valore risultante	88.875
A detrarre regolarizzazione caldaia e APE	400
A detrarre regolarizzazione abuso edilizio	7.650
Valore complessivo di mercato	€. 80.825

Il sottoscritto, pertanto, considerata la posizione, le superfici, in base alle indicazioni di cui l'allegato 2 del manuale banca dati dell'OMI, considerando l'andamento del mercato immobiliare, detraendo quote di per regolarizzazioni, si determina il prezzo base come segue:

PREZZO BASE DI €. 80.800 dico (ottantamilaottocento euro).

QUESITO N.4 bis



Proceda l'esperto alla specificazione, in forma tabellare, delle superfici rilevate in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 2) del manuale della Banca dati dell'OMI, esplicitando o coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie vendibile.

Si rimanda al punto precedente.

QUESITO N.5

Proceda l'esperto alla verifica, in caso di pignoramento di un bene indiviso, della comoda separabilità in natura della quota spettante all'esecutato. L'esperto dovrà indicare il valore di stima dell'intero e della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è di esclusiva proprietà degli esecutati, pertanto si conferma il valore del bene di cui al precedente quesito n. 4.

QUESITO N.6

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

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è un unico appartamento, non presenta lotti.

QUESITO N.7

Proceda l'esperto alla individuazione dello stato di possesso dei beni, (ad es. verificando l'intestazione dei contratti di luce, acqua e gas ed il soggetto che nel corso degli anni ha pagato l'ICI/IMU) con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, precisando data di registrazione, durata, data di scadenza (anche ai fini della eventuale disdetta), data di rilascio



fissata o stato della causa eventualmente promossa per il rilascio. Verifichi l'esperto se il canone pattuito sia o meno adeguato ai sensi dell'art. 2923, III comma c.c., ovvero corrispondente al giusto prezzo od a quello risultante da precedenti locazioni.

L'appartamento sito in Lucera (FG) in Via Carlo Corrado 6 primo piano risulta ad oggi nella disponibilità degli esecutati. Le utenze: la luce è intestata alla Sig. Lucia pellegrini e non presenta ad oggi pagamenti non evasi; il gas è intestato al figlio residente nell'immobile in parola [REDACTED] non presenta ad oggi pagamenti non evasi l'acqua ha un contatore generale e poi viene diviso per i singoli alloggi, questa presenta delle considerevoli **irregolarità** per pagamenti non effettuati per circa 2/3 anni, anche la tassa sui rifiuti solidi urbani ci sono **irregolarità** per diversi pagamenti pregressi non effettuati. Per quanto riguarda l'IMU, l'immobile risulta essere prima casa. Da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Territoriale di Foggia dell'Agenzia delle Entrate, non è inoltre emersa l'esistenza di contratti di fitto regolarmente registrati in data antecedente al pignoramento (Allegato 7).

QUESITO N.8

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

L'immobile pignorato non risulta avere ulteriori vincoli ed oneri di natura condomi-



niale.

QUESITO N.9

Proceda l'esperto all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, ch saranno cancellati o che, comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

VINCOLI:

Atto di pignoramento immobili notificato il 24/01/2019 al tribunale di Foggia a favore della [REDACTED]

QUESITO N.10

Proceda l'esperto 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 certificati di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa per fondi rustici e terreni aventi superfici superiore a 5.000 mq. Anche se pertinenza di fabbricati.

Dalla verifica fatta dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lucera, risulta dai registri delle concessioni edilizie, che per l'immobile in parola è stato realizzato con regolare licenza edilizia n 2315ndel 16/05/1968 su richiesta dell'Istituto autonomo case popolari per uso di civili abitazioni. L'ufficio tecnico del Comune di Lucera, visto il parere della commissione edilizia nella seduta del 08/03/1967 n. 174/2, concede all'istituto autonomo la licenza per costruire una schiera di palazzine (All.5). Dalla planimetria di progetto e dalla relativa differenza (All.9), che si allega alla presente perizia, si conferma quanto già rilevato dalla sovrapposizione del rilevato rispetto al catastale e cioè che vi è una difformità planimetrica dovuta alla chiusura della veranda esterna con muratura perimetrale questo ha determinato un aumento della superficie coperta dell'appartamento di



circa mq 20. Per tale ampliamento non risulta nessuna pratica edilizia e nessun titolo abitativo presso l'ufficio tecnico del comune di Lucera. Per tale ragione l'ampliamento dell'appartamento in parola è stato realizzato abusivamente. **Vi è quindi una irregolarità edilizia e urbanistica.**

QUESITO N.11

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

Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato che l'impianto termico è sprovvisto di libretto elemento indispensabile per la redazione l'APE cioè dell'attestato di prestazione energetica. L'importo per regolarizzare di €. 400,00, viene detratto dalla stima dell'immobile.

QUESITO N.11 a

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

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

L'immobile in parola non risulta regolarmente accatastato. (All. 3).

QUESITO N.11 b

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

- b) *Verificare la conformità tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e quanto desumibile dalle planimetrie catastali in atti, precisando in caso di difformi-*



tà le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.

L'immobile in parola **non risulta essere conforme** ai certificati e planimetrie catastali. (All. 3, All.5, All.9).

QUESITO N.11 c

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

c) Accertare se siano stati costruiti prima del 01/09/1967 ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia permesso di costruire o altro titolo abilitativo (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa.

Dalla verifica fatta dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lucera, risulta dai registri delle concessioni edilizie, che per l'immobile in parola è stato realizzato con regolare licenza edilizia n 2315ndel 16/05/1968 su richiesta dell'Istituto autonomo case popolari per uso di civili abitazioni. L'ufficio tecnico del Comune di Lucera, visto il parere della commissione edilizia nella seduta del 08/03/1967 n. 174/2, concede all'istituto autonomo la licenza per costruire una schiera di palazzine (All. 5).

QUESITO N.11 d

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

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



e) Dalla verifica fatta dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del comune di Lucera, risulta dai registri delle concessioni edilizie, che per l'immobile in parola è stato realizzato con regolare licenza edilizia n. 2315 del 16/05/1968 su richiesta dell'Istituto autonomo case popolari per uso di civili abitazioni. L'ufficio tecnico del Comune di Lucera, visto il parere della commissione edilizia nella seduta del 08/03/1967 n. 174/2, concede all'istituto autonomo la licenza per costruire una schiera di palazzine (All.5). Dalla planimetria di progetto, che si allega alla presente perizia, si conferma quanto già rilevato dalla sovrapposizione del rilevato rispetto al catastale e cioè che vi è una **difformità planimetrica** dovuta alla chiusura della veranda esterna con muratura perimetrale, questo ha determinato un aumento della superficie coperta dell'appartamento. Per tale ampliamento non risulta nessuna pratica edilizia e nessun titolo abitativo presso l'ufficio tecnico del comune di Lucera. Per tale ragione l'ampliamento dell'appartamento in parola è stato realizzato abusivamente. **Vi è quindi una irregolarità edilizia e urbanistica.**

QUESITO N.11 e

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

f) *Descrivere ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione: in caso di abusi sanabili, l'esperto dovrà determinare il valore di mercato di edifici analoghi, diminuito delle spese presumibilmente necessarie per la regolarizzazione; in caso di abusi non suscettibili di sanatoria, l'esperto dovrà invece determinare il valore di mercato del terreno sul quale sorge la costruzione abusiva, diminuito delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua*



Lavori ripristino	IVA	Spese tecniche	Totale complessivo
5.861,99	1.289.63	500	7.650,00

demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione.

Per sanare l'abuso in essere, si potrebbe sanare attraverso un condono se ci fossero i termini, per un totale, secondo l'ufficio TECNICO DI LUCERA DI in base alla zona dell'immobile, (ONERI CONCESSORI 27.09 A SOMMARE I COSTI DI COSTR. 36.22 MOLTIPLICANDO IL RURRO PER 2 PER LA SANZIONE. Il tutto moltiplicato per i metri coperti). Allo stato attuale, non essendoci termini per un eventuale condono, vi è il ripristino dei luoghi, ristabilire la situazione come era stata progettata e realizzata prima che venissero fatti i lavori per l'ampliamento. I lavori per il ripristino sono riportati e valutati nel computo (All.10) ammontano a €. 5.861,99.

Il relativo quadro economico complessivo è:

Quadro economico complessivo

Lavori ripristino	IVA	Spese tecniche + iva	Totale complessivo
5.861,99	1.289.63	500	7.650,00

QUESITO N.11 f

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

g) Per l'edilizia convenzionata, accertare se la proprietà del suolo su cui sorge il bene pignorato appartenga all'Ente concedente e se siano state comple-



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

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

L'immobile, per quanto accertabile, non appartiene alla categoria di edilizia convenzionata.

QUESITO N.12

*Proceda l'esperto alla verifica della sussistenza delle condizioni di cui all'art. 1-
quater della legge 18 dicembre 2008, n. 199 per l'eventuale cessione di proprietà
degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati
o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento
che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto
autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto
autonomo, prima che sia disposta la vendita.*

Il quesito non riguarda l'immobile di cui la presente procedura.

SPECCHIO RIEPILOGATIVO

Tipologia del bene	Appartamento in fabbricato per civile abitazione
---------------------------	--------------------------------------------------



Comune e località	Lucera (Fg) Via Carlo Corrado 6 piano 1
Dati catastali	Identificato presso l'NCEU Foglio 30 p.lla 102 sub 63 cat A/3 classe 3 cons. 6 vani sup. cat. 110 mq. rendita €. 557,77.
Descrizione	Il bene oggetto di procedura esecutiva consiste in un appartamento per civile abitazione sito in Lucera Via Carlo Corradi 6 primo piano. L'immobile presenta una finitura costruttiva di tipo economico e popolare, si compone di Ingresso, soggiorno, 3 camere, un bagno e una cucina.
Conformità catastale	Dall'analisi della documentazione catastale, risulta difforme per
DIFFORME	la divisione interna e anche per l'ampliamento della superficie coperta.
Conformità edilizia	L'immobile in parola è stato realizzato con regolare licenza edilizia n 2315ndel 16/05/1968 su richiesta dell'Istituto autonomo
DIFFORME	case popolari per uso di civili abitazioni. L'ufficio tecnico del Comune di Lucera, visto il parere della commissione edilizia nella seduta del 08/03/1967 n. 174/2, concede all'istituto autonomo la licenza per costruire una schiera di palazzine. Dalla planimetria di progetto, che si allega alla presente perizia, si conferma quanto già rilevato dalla sovrapposizione del rilevato rispetto al catastale e cioè che vi è una difformità planimetrica dovuta alla chiusura della veranda esterna con muratura perimetrale questo ha determinato un aumento della superficie coperta. Per tale ampliamento non risulta nessuna pratica edilizia e nessun titolo abitativo presso l'ufficio tecnico del comune di Lucera. Per tale ragione <u>Vi è una irregolarità edilizia e urbanistica.</u>



Provenienza	Con atto pubblico del 20/03/2001 protocollo 00135437 voltura in atti dal 26/04/2001 reo. 108757 del Notaio Signore di Manfredonia n. 536 del 09/04/2001 vendita n. 8985.1/2001 risulta intestato agli esecutati [REDACTED]
Prezzo a base d'asta	€. 80.800
Proprietà	Allo stato attuale, l'immobile è intestato agli esecutati.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 19 pagine dattiloscritte e degli allegati di seguito specificati, di aver assolto l'incarico ricevuto e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Allegati:

- All.1 - Verbale di sopralluogo;
- All.2 - Documentazione fotografica;
- All.3 - Visura storica catastale;
- All.4 - Estratto dal registro atti di matrimonio;
- All.5 – estremi Conc. Edil.
- All.6 - Inquadramento territoriale ortofoto/cartografia;
- All.7– attestazione dell'agenzia delle entrate;
- All.8 – Ispezione ipotecaria;
- All.9– Differenza planimetrica;
- All.10–Computo metrico estimativo.

Foggia 13/05/2021

Il CTU

Architetto Lepore Francesco Paolo



