

STUDIO TECNICO

dott. Massimo D'Arcangelo
ARCHITETTO

Ufficio **COPIA**
FOGGIA Piazza C. Battisti, 27
Tel./fax 0881/727439
e mail max.darcangelo@virgilio.it

SERVIZI DI CONSULENZA TECNICA IN MATERIA DI EDILIZIA, PROGETTAZIONI E DIREZIONI LAVORI

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

D'UFFICIO

**Nella procedura di espropriazione immobiliare
n.95/02 REG. GEN. ES.**

promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice per le Esecuzioni

dott. MARCO GALESÌ

udienza 16/10/2008

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nella procedura di esecuzione immobiliare R.G.Esec. n. 95/02, promossa da: [REDACTED] contro [REDACTED]

III. Giudice per le Esecuzioni
dott. Marco GALESI

Premessa

Il G.E. Dott. Marco GALESI, nominava quale c.t.u. il sottoscritto Arch. Massimo D'ARCANGELO, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Foggia al N.° 412, con studio tecnico professionale in Foggia alla Piazza C. Battisti N.° 27, nella vertenza in oggetto, al fine di stabilire il più probabile valore di mercato dei seguenti immobili pignorati al Sig. [REDACTED] ed ubicati nel Comune di San Ferdinando di Puglia (Fg), come da descrizione contenuta nel fascicolo e precisamente:

OMISSIS

2. quota parte pari alla metà del suolo sito in San Ferdinando di Puglia, alla località posta "Uccelli", dell'estensione di Are 10 e centiare 10 e riportato in catasto foglio 17, p.lle 110, 127 e 128, con l'immobile sullo stesso edificato in catasto al foglio 17, p.la 1113, categoria D/1.

Il 5 Marzo 2008, innanzi al Giudice dell' Esecuzione dott. Marco GALESI, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ed aver prestato il giuramento di rito, venivo a conoscenza dei "quesiti,":

esaminati gli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione del bene oggetto dell'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 in atti.
- 2) – alla 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 all'esecutato possa essere comodamente separata in natura accertando altresì la riduzione di 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 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 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.*

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

- a) – *accertare che essi risultino regolarmente accatastati e, in caso contrario, procedere al relativi accatastamento;*
- b) – *accertare se siano stati costruiti prima del 1/9/1967, ovvero successivamente a tale data, indicando gli estremi della licenza o concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione edilizia 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 delle 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 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 i terreni l'esperto dovrà accertare se siano suscettibili di destinazione edificatoria.*

Per espletare il mandato e depositare la relazione scritta, il Giudice Esecutore mi concedeva 150 giorni. Le operazioni peritali avevano inizio il giorno seguente presso il mio studio in Foggia per lo studio del fascicolo e successivamente espletavo le visure di rito presso l'Agenzia del Territorio (ex Ufficio del Catasto di Foggia) e presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Ferdinando di Puglia per verificare se vi erano le concessioni-licenze edilizie e le autorizzazioni previste dalla legge e per le richieste dei certificati di destinazione urbanistica.

SOPRALLUOGHI

Per poter espletare i sopralluoghi, il sottoscritto effettuava la regolare comunicazione a tutte le parti in causa a mezzo raccomandata a.r. eseguita il 22/04/2008 (allegato n.° 1). Poiché la raccomandata inviata all'esecutato [REDACTED], presso l'indirizzo riportato in atti, ritornava indietro al mittente, poiché [REDACTED] risultava sconosciuto a quell'indirizzo, mi recavo presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di S. Ferdinando di P., ottenendo il nuovo indirizzo dell'esecutato e si provvedeva a ricomunicare il sopralluogo, a mezzo telegramma datato 2/05/2008. Anche presso tale indirizzo il [REDACTED] risultava sconosciuto (allegato n.° 2).

Il giorno 7 Maggio 2008, alle ore 10,30 il sottoscritto era presente in San Ferdinando di Puglia (Fg) [REDACTED]

OMISSIS

O M I S S I S

Insieme all'Avv. [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED], si raggiungeva l'altro immobile pignorato, con accesso dalla via Trinitapoli n.° 6 e dalla via Carro Chiuso n.° 2 e 4, ed alla presenza del Sig. [REDACTED], il quale autorizzava il sopralluogo, venivano effettuate riprese fotografiche e planimetriche del capannone, del terreno di pertinenza e di una costruzione in fase di edificazione e priva delle necessarie autorizzazioni, come dichiarato dal [REDACTED]. In tale circostanza, [REDACTED] dichiarava che la sua attuale residenza era alla via Carro Chiuso n.° 2 in San Ferdinando di Puglia.

Il sopralluogo terminava alle ore 12,25 come da regolare verbale di sopralluogo (allegato n.° 3)

RISPOSTE AI QUESITI

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

O M I S S I S

0

M

|

S

S

|

S

0

M

|

S

S

|

S

|

O M I S S I S

2) suolo sito in San Ferdinando di Puglia, alla località posta "Uccelli", dell'estensione di Are 10 e centiarie 10 e dell'immobile sullo stesso edificato.

Il terreno in oggetto è posto alla periferia di San Ferdinando di P., in zona densamente abitata e caratterizzata da costruzioni per uso abitativo sia condominiali sia individuali. Sul terreno, di forma trapezoidale, è edificato un capannone industriale e tutto il lotto risulta interamente recintato e si affaccia sul fronte anteriore sulla via Trinitapoli, su quello laterale, di maggiore lunghezza sulla Via Carro Chiuso, dal quale vi sono due accessi al civico n.° 4 ed al civico n.° 2 e da quest'ultimo si accede direttamente al capannone. Parte della recinzione è composta da muratura in blocchetti di cemento e recinzione in metallo, con un cancello, sempre in ferro distinto dal civico n.° 6 di via Trinitapoli (affaccio prospiciente via Trinitapoli e sino al capannone) e per la restante parte di muratura, sempre di blocchetti di cemento (fotografie n. 20-21-22-23-24-25). La parte anteriore è separata dal resto del lotto e prende accesso solo dal cancello posto sul via Trinitapoli, 6, mentre la restante parte del terreno è in comunicazione con il capannone. Tale costruzione, ad uso officina è realizzato con struttura in ferro, copertura a falda in lamiera di metallo e murature di tomagno in blocchetti di cemento e si sviluppa su di una superficie di mq. 270, mentre la superficie complessiva del terreno utilizzabile è di mq. 744, in quanto dalle originarie particelle pignorate, riportate in catasto al foglio 17, p.lle 110, 127 e 128 soppresse per "variazione geometrica" del 17/12/1999 n. 2490.1/1999 in atti dal 17/12/1999, hanno originato le p.lle 1113 e 1114, sempre del foglio 17, e mentre il capannone ed il terreno recintato hanno preso la p.lla 1113, la p.lla 1114 altro non è che la via Carro Chiuso, con una superficie di mq. 266. Per tale particella, come si evince dalla documentazione agli atti, non esiste alcun titolo espropriativo da parte del Comune di S. Ferdinando di Puglia o cessione per la realizzazione della via pubblica, ma secondo quanto dichiarato dal Comune, nello stato di fatto costituisce parte della viabilità pubblica esistente, già patrimonio comunale. Pertanto della complessiva superficie pignorata, pari a mq. 1.010, resta allo stato attuale solo la p.lla 1113 utilizzabile per una superficie di mq. 744. Il capannone è dotato di impianto idrico-fognario ed impianto elettrico, il tutto come da fotografie n.

26-27-28-29. Sulla parte estrema del terreno risulta in fase di costruzione un edificio di un solo piano, con struttura in c.a. delle dimensioni di mt. 12,85x8,85 per una superficie di mq. 113,72, senza le necessarie autorizzazioni (fotografie n. 30-31). Si fa presente che l'immobile su descritto, in comproprietà tra l'esecutato, proprietario per ½ ed il [REDACTED], proprietario per il restante ½, non può essere comodamente diviso, pertanto dovrà essere alienato così come pignorato.

dati catastali Come accertato presso l'Agenzia del Territorio di Foggia per le particelle oggetto del pignoramento e riportate in catasto al foglio 17, p.lle 110, 127 e 128 è avvenuta la soppressione per "variazione geometrica" del 17/12/1999 n. 2490.1/1999 in atti del 17/12/1999 (allegato n.° 8) ed hanno originato le p.lle 1113- foglio 17 (capannone e terreno recintato di pertinenza) e 1114, sempre del foglio 17 (ora sede stradale della via carro Chiuso). Pertanto gli attuali dati catastali risultano i seguenti:

foglio 17, p.la 1113, categoria D/1 rendita €. 3.222,69 via Trinitapoli, piano T.

foglio 17, p.la 1113, ente urbano, superficie are 07,44,

in ditta [REDACTED], nato a S. Ferdinando di P. il [REDACTED] prop. per ½

[REDACTED], nato a S. Ferdinando di P. il [REDACTED] prop. per ½

come da visure per immobile n.° FG0136127e FG0136151 del 22/04/2008 (allegato n.° 9)

Foglio 17, p.la 1114, qualità vigneto superficie are 02,66 ,

in ditta [REDACTED], nato a S. Ferdinando di P. il [REDACTED] prop. per ½

[REDACTED], nato a S. Ferdinando di P. il [REDACTED] prop. per ½

Come da visura n. FG0136153 del 22/04/2008 (allegato n.° 10)

confini: la p.la 1113 confina a nord con la via Trinitapoli ad est con la p.la 1114 a sud con le p.lle 1447,1450,1453 ed ad ovest con le particelle 347, 24, 409, 408, 407 e 406, come da stralcio planimetrico del foglio di mappa n.° 17 (allegato 11).

Regolarità edilizia: il capannone destinato ad uso attività artigiana è stato realizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria del 30/4/2002, ai sensi della L. 724/94 n.° 534, mentre il manufatto in fase di costruzione con struttura in c.a., sito sulla parte sud della particella delle dimensioni di mt. 12,85x8,85 e di altezza mt. 3,30, con sovralzamento di cm. 50 della esistente recinzione e di n.° 9 pilastri in c.a., risulta realizzato in assenza di autorizzazioni ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. e.1 del D.P.R. 380/2001 e art. 10 comma 1.a, come rilevato dagli accertamenti esperti dalla P.M. di S. Ferdinando di P. il 20/04/2006 con verbale n.° 10/2006. Pertanto con provvedimento dirigenziale n.° 126 del 31/08/2007 il Responsabile

Settore A.T. del Comune di S. Ferdinando di P., ordinava al [redacted] al ripristino dei luoghi entro giorni 90 (allegato n.° 12).

Destinazione edificatoria come da certificato di destinazione edilizia rilasciata dal Comune di S. Ferdinando di P. n.° 84 del 5/06/2008 (allegato n.° 13), relativamente alle p.lle 1113 e 1114 del foglio 17, ricadono nell'ambito delle destinazioni previste dal P.U.G. approvato con delibera di C.C. n. 58 del 23/09/2002, esecutiva ai sensi di legge:

- P.lla 1113 è in Micro zona omogenea B3 (zona edificata di riqualificazione urbana) mentre la p.lla 1114, ricadente nella stessa destinazione urbanistica della p.lla 113 nello stato di fatto costituisce parte della viabilità pubblica esistente, già patrimonio comunale (via Carro Chiuso).

Stato di possesso: la P.lla 1113 sia per quanto riguarda il capannone ad uso artigianale, sia il terreno di pertinenza, è utilizzata dal [redacted] come auto officina, anche l'immobile è in comproprietà con il [redacted]. Per la P.lla 1114, anche se dalla documentazione presente in atti la proprietà risulta di [redacted] nello stato di fatto costituisce parte della viabilità pubblica esistente, già patrimonio comunale (via Carro Chiuso).

Ricostruzione vicende traslative degli immobili pignorati: Come da documentazione agli atti, sugli immobili oggetto del pignoramento risultano le seguenti vicende traslative:

- con atto del notaio [redacted] di Barletta del 16/09/1976 – Rep. N. 1.907 – racc. 265, [redacted] acquistava da [redacted] le p.lle 110, 127, 128 del foglio 17, in Loc. "Posta Uccelli" in Agro di S. Ferdinando di Puglia;
- con atto del Notaio [redacted] del 9/06/1987 [redacted] acquistavano da [redacted], in comunione legale dei beni con [redacted] le p.lle 110, 127, 128 del foglio 17, in Loc. "Posta Uccelli" in Agro di S. Ferdinando di Puglia;

STIMA DEI BENI

Appare opportuno premettere le seguenti considerazioni generali:

la stima del più probabile valore di mercato del cespite pignorato viene eseguita attraverso due procedimenti:

- 1 - la comparazione attraverso indagini di mercato;
- 2 - l'applicazione di parametri tecnici-economici di valutazione;

O
M
I
S
S
I
S

2) suolo sito in San Ferdinando di Puglia, alla località posta "Uccelli", dell'estensione di Are 10 e centiarie 10 e dell'immobile sullo stesso edificato.

Per tale immobile si stimerà esclusivamente il valore della p.lla 1113 del foglio 17, in quanto la P.lla 1114 del foglio 17, è stata dichiarata parte della viabilità pubblica esistente, già patrimonio comunale (via Carro Chiuso). La p.lla 1113 è composta da un capannone ad uso artigianale di mq. 270 e dal terreno di pertinenza per una superficie complessiva di mq. 744. La posizione dell'immobile, alla periferia del paese, ma in zona densamente abitata e con affaccio su di una arteria importante fa lievitare il valore dell'immobile, ancor più considerando la destinazione urbanistica del terreno e la sua vocazione edificatoria come riportato nel certificato di destinazione urbanistica. Pertanto, per tale immobile, considerando i costi necessari per la demolizione del manufatto costruito in assenza di autorizzazione, è possibile stabilire il valore "a corpo" pari ad €. 300.000,00 e poiché l'immobile risulta per ½ dell'esecutato e per la restante parte del [REDACTED], il valore della quota pignorata è:

VALORE BASE DELL' IMMOBILE PIGNORATO €. 150.000,00

FORMAZIONE DEI LOTTI DA PORRE IN VENDITA

O MISSIS

SECONDO LOTTO

quota parte pari alla metà del suolo sito in San Ferdinando di Puglia, alla località posta "Uccelli" (via Trinitapoli 6 e via Carro chiuso 2-4), dell'estensione di Are 7 e centiare 44 e riportato in catasto foglio 17, p.lle 1113, con capannone ad uso artigianale di mq. 270 sullo stesso edificato in catasto al foglio 17, p.lla 1113, categoria D/1.

valore di vendita €. 150.000,00

QUESITO - "escluda dalla valutazione i beni relativi alle eventuali procedure riunite, senza istanza di vendita, nonché quelli liberati dal pignoramento con provvedimento del giudice dell'esecuzione";

Per gli immobili oggetto della presente stima vi è l'istanza di vendita e non risultano liberati dal pignoramento con provvedimento del giudice dell'esecuzione.

Con quanto sopra si ritiene di aver assolto al mandato ricevuto, ringraziando l'ill.mo Sig. G.E. per la fiducia conferita e restando a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Foggia, 15 luglio 2008

In fede

Il c.t.u.

Arch. Massimo D'Arcangelo



ALLEGATI:

- allegato N.° 1 : lettere raccomandate alle parti per inizio delle operazioni peritali;
- allegato N.° 2 : telegramma alle parti per inizio delle operazioni peritali;
- allegato N.° 3 : verbale di sopralluogo
- allegato N.° 4 : [REDACTED]
- allegato N.° 5 : [REDACTED]
- allegato N.° 6 : [REDACTED]
- allegato N.° 7 : [REDACTED]
- allegato N.° 8 : visura catastale, attestante le trasformazioni del fondo in S. Ferdinando di P. foglio 17 plla. 110,127,128
- allegato N.° 9 : visura catastale e planimetria del fondo in S. Ferdinando di P. foglio 17 plla. 1113
- allegato N.° 10 : visura catastale del fondo in S. Ferdinando di P. foglio 17 plla. 1114
- allegato N.° 11 : stralcio planimetrico del foglio di mappa n. 17 di S. Ferdinando di P.
- allegato N.° 12 : provvedimento dirigenziale relativo ad immobile abusivo sulla p.lla 1113
- allegato N.° 13 : certificato di destinazione urbanistica relativo alle p.lle 1113-1114 f. 17
- allegato N.° 14 : attestazione del costo di alienazione degli immobili in zona Peep
- allegato N.° 15 : n.° 31 fotografie
- allegato N.° 16 : specifica delle competenze e copia delle ricevute delle spese sostenute.