

**STUDIO TECNICO DI ARCHITETTURA**

**Arch. Lepore Francesco paolo**

**Via Ignazio d'Addeda 38/D 71122 Foggia**

pec. [francescop.lepore@archiworldpec.it](mailto:francescop.lepore@archiworldpec.it) - mail [arch.lepore1@libero.it](mailto: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. 30/2018

*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. 30/2018 promossa da [REDACTED] contro i Sig. [REDACTED]

**Premessa**

In data 03/10/2019 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, rinviando al 16/01/2020 il giuramento e la proposizione dei quesiti e concedeva giorni 90 per il deposito telematico dell'elaborato peritale. Inoltre

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 19/02/2020 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 Cerignola Ufficio anagrafe ha ottenuto l'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- Comune di Cerignola 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), dal 1977 ad oggi e dagli atti trascrizioni pro e contro per l'immobile NCEU Foglio 202 p.la 4655 sub 8 cat A/3 classe 6 cons. 7.5 vani sup. cat. 161 mq escluso aree scoperte 151 mq. pervenuto per atto di denuncia a causa di morte del 17/11/96 voltura in atti del 17/03/1998 a seguito della successione n. 10705/1997 del Sig. [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 Cerignola (Fg) via Sacerdote Antonio Palladino n. 27/a, distinta al NCEU Foglio 202 p.la 4655 sub 8 cat A/3 classe 6 cons. 7.5 vani sup. cat. 161 mq escluso aree scoperte 151 mq, rendita €. 852,15

Tale immobile proviene dall'intestazione in data 24/12/92 a [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] intestazione derivante da costituzione del 24/12/1992 in atti dal [REDACTED] regi-



strazione n. [REDACTED] A seguito della denuncia a causa di morte del [REDACTED] del sig. [REDACTED] con voltura in atti del [REDACTED] registrata presso l'Ufficio del Registro di Cerignola volume 189 n. [REDACTED] del [REDACTED] successione n. [REDACTED]/1997. Dall'analisi della documentazione catastale, risulta ad oggi l'immobile in parola intestato a [REDACTED] per 1/5, [REDACTED] per 1/5, [REDACTED] per 1/5, [REDACTED] per 1/5 e [REDACTED] per 1/5. Tale intestazione con molta probabilità risulta errata, poiché la signora [REDACTED] a seguito successione per la morte del marito [REDACTED], poteva rinunciare come in atti ha fatto in data [REDACTED] alla parte di quota relativa al de cuius [REDACTED] ma non già alla sua parte del 50% dell'intero immobile. Quindi la giusta intestazione catastale è [REDACTED] per 5/10 e per tutti i 5 figli per 1/10. Gli intestatari dovranno procedere ad effettuare la voltura.

**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 Cerignola Foglio 202 particella 4655 sub 8) 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 margine dello stesso e la data della relativa annotazione.*

I debitori risultano ripetutamente:

-

-

-

-

-

-

I certificato estratto dai registri degli atti di matrimonio 5 ottenuto in data 28 febbraio 2020 presso gli uffici dello stato civile del comune di Cerignola e 1 in data 31/03/2020 presso l'uff. stato civile di Stornarella, si allegano alla presente relazione. (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 Cerignola Via Antonio Palladino n. 27/A, l'appartamento è posto al secondo piano avente accesso da un portone che serve solo due appartamenti uno al primo piano e uno al secondo cioè quello in parola. Proseguendo attraverso la scala di accesso, si arriva al 3 piano dove vi è un ripostiglio di esclusiva pertinenza posto su un terrazzo che ne consente l'accesso. Il terrazzo è in comune con altra proprietà. L'appartamento è identificato al catasto urbano nel comune di Cerignola al foglio 202 part.IIIa 4655 sub 8 piano 2/3 zona censuaria 1 cat. A3 classe 6 cons. 7,5 sup cat. 161 mq totale escluse aree scoperte 151mq rendita €. 852,15. Tale appartamento confina dal lato del portone d'ingresso dalla Via Antonio Palladino, fa angolo e confina con Via Gaetano Filangeti e agli altri due lati con altre proprietà Spedicato e Fusillo. L'immobile all'interno presenta una buona finitura costruttiva, si compone di Ingresso, soggiorno, 3 camere, due bagni, una cucina e due ripostigli uno al 2 piano e 1 al 3 piano. (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 che ospita due unità immobiliari una al 1 piano e l'altra al secondo. L'immobile in parola, è situato nel comune di Cerignola in Via sacerdote Antonio palladino 27/A piano secondo e piccolo ripostiglio al piano terzo. E' identificato al catasto urbano nel comune di Cerignola al foglio 202 part.lla 4655 sub 8 piano 2/3 zona censuaria 1 cat. A3 classe 6 cons. 7,5 sup cat. 161 mq totale escluse aree scoperte 151mq rendita €. 852,15. E' ad uso di civile abitazione, all'interno presenta una buona finitura costruttiva, si compone di Ingresso, soggiorno, 3 camere, due bagni, una cucina e due ripostigli uno al 2 piano e 1 al 3 piano. Presenta una altezza utile interna di 2.98 cm. Due superfici esterne un lungo balcone che affaccia su Via Palladino di circa 14mq e un terrazzo di circa 24 mq collegato alla cucina e al soggiorno. Dai rilievi effettuati in sede di sopralluogo, vi è corrispondenza tra il catastale e il rilevato. Strutturalmente si presenta in buone condizioni. Le murature all'esterno hanno un rivestimento tipo





lecabloc splittato e sbalzi per le superfici esterne in cemento facciavista, a rivestire

la palazzina nella parte bassa vi è un basamento di rivestimento in pietra.

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).

#### **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	145
Sup. pertinenze	52
Coeff omogeneizzazione	0,25
Sup. commerciale pertinenze	13
Sup commerciale totale	158 mq
Prezzo al mq	800
Valore risultante	126,400
A detrarre regolarizzazione caldaia e APE	400
Valore complessivo di mercato	€. 126.000

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 €. 126.000 dico (centoventiseimila 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 Cerignola (FG) in Via Sacerdote Antonio Palladino n. 27/A secondo piano risulta ad oggi nella disponibilità degli esecutati. Titolare delle utenze di acqua, luce e gas è il Sig. [REDACTED]. Non vi è versamento IMU perché prima casa. Non c'è condominio perché la palazzina ospita due appartamenti. 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 condominiale.

### **QUESITO N.9**

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

VINCOLI:

Atto di pignoramento immobili notificato il 18/12/2017 al tribunale di Foggia nn.

8677 trascritto in data 23/03/ 2018 ai n 6508/4892 a favore della [REDACTED]

[REDACTED]

[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 Cerignola, risulta dai registri delle concessioni edilizie, che per l'immobile in parola vi è una richiesta del Sig. ██████████ (de cuius) per la presentazione di una pratica edilizia ██████████ a firma dell'Ing. D. Calice. Richiamando la pratica in archivio al ██████████ (all. 5). Il sottoscritto accompagnato dal Dott. Francesco Cotugno nell'archivio, si prendeva atto che all'interno del volume di riferimento mancava la pratica n. 192. A detta del Dott. Cotugno *"con molta probabilità è stata presa e non riposta nel fascicolo"*. Per tale ragione, **non è verificabile la rispondenza alla regolarità 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 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 difformità le eventuali attività tecniche da porre in essere ed i prevedibili costi per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, qualora necessarie per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei beni.*

L'immobile in parola risulta essere conforme ai certificati e planimetrie catastali.

**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.*

L'immobile, dalla richiesta sul registro delle concessioni edilizie del comune di Cerignola, (all. 5) è stato realizzato con molta probabilità negli anni 1993/94, ma non è presente nel fascicolo di archivio di riferimento. Per tale ragione **non è verificabile la rispondenza alla regolarità edilizia e urbanistica.**



**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.*

**Non è verificabile la rispondenza alla regolarità edilizia e urbanistica.**

**QUESITO N.11 e**

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

- e) Descrivere ove presenti, le opere abusive, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stragua 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.*

**Non è verificabile la rispondenza alla regolarità edilizia e urbanistica.**

**QUESITO N.11 f**

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

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

<b>Tipologia del bene</b>	Appartamento in fabbricato per civile abitazione
---------------------------	--------------------------------------------------







<b>Prezzo a base d'asta</b>	<b>€. 126.000,00</b>
<b>Proprietà</b>	Allo stato attuale, l'immobile è ad oggi intestato agli esecutati.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di 18 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 richiesta Conc. Edil.

All.6 - Inquadramento territoriale ortofoto/cartografia;

All.7– attestazione dell'agenzia delle entrate;

All.8 – Ispezione ipotecaria.

Foggia 27/05/2020

Il CTU

Architetto Lepore Francesco Paolo

