

**TRIBUNALE DI FOGGIA – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI TRIBUNALE DI FOGGIA – UFFICIO
ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
R.G.E.I. 314/2015**

Oggetto: **Consulenza Tecnica di Ufficio sull'immobile di proprietà del signor [REDACTED]
[REDACTED].**

**Procedura promossa da [REDACTED] pendente dinnanzi il
Tribunale di Foggia – Ufficio Espropriazioni Immobiliari.
Giudice dott.ssa Stefania RIGNANESE
dal 22.10.2018 GOP dott. Claudio CARUSO**

Per incarico ricevuto dal Tribunale di Foggia, nella persona della dott.ssa Stefania Rignanese, il sottoscritto geom. Antonio de Gregorio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Foggia al n. 2365, prestava giuramento di rito in data 02/10/2018.

La dott.ssa Stefania Rignanese per il deposito dell'elaborato peritale assegnava quale termine il 10/01/2019.

Le operazioni avevano inizio il giorno seguente, con l'esame dei fascicoli di causa e con l'accesso presso l'Agenzia del Territorio Provinciale di Foggia (Nuovo Catasto Urbano Territoriale di Foggia), per estrarre la documentazione necessaria.

Previo avviso anticipato a mezzo pec inviata il 14/12/2018 alle parti in causa, venivano fissate l'inizio delle operazioni peritali di sopralluogo per il giorno 21/12/2018 presso l'unità immobiliare oggetto di consulenza tecnica d'ufficio, in Foggia (FG), viale Ofanto n. 196. Le operazioni peritali si aprivano correttamente nella predetta data alle ore 12:00, presso l'immobile in oggetto. Partecipavano alle operazioni peritali le seguenti parti, oltre al sottoscritto:

sig. [REDACTED] (debitore),
sig.ra [REDACTED] (coniuge debitore),
arch. [REDACTED] (coadiuvante
del CTU).

Dopo aver eseguito il rilievo fotografico e metrico dell'immobile, veniva eseguita la scansione del libretto della caldaia, documentazione necessaria e propedeutica per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE), e veniva altresì constatato lo stato di conservazione e manutenzione. Le operazioni di sopralluogo venivano limitate all'appartamento in quanto non si è potuto procedere con il rilievo del ripostiglio posto al sesto piano, al quale si accede sempre tramite il comune vano scala condominiale, in quanto intercluso da una porta in ferro le cui chiavi non risultavano al momento in possesso dei coniugi [REDACTED].

Le operazioni di sopralluogo venivano chiuse alle ore 14:00 con la sottoscrizione del verbale da tutte le parti presenti.

Previo avviso anticipato a mezzo pec inviata il 16/05/2019 alle parti in causa, veniva fissato il prosieguo delle operazioni peritali di sopralluogo per il giorno 23/05/2019 alle ore 9:00 presso

l'unità immobiliare oggetto di consulenza tecnica d'ufficio, in Foggia (FG), viale Ofanto n. 196. Presso i luoghi oggetto di causa lo scrivente ha incontrato solo il [REDACTED], in quanto non si è presentato nessuno degli altri soggetti in indirizzo presente nella pec inviata. Vista l'impossibilità a procedere con le operazioni peritali in quanto nuovamente mancanti le chiavi della porta in ferro che impedisce l'accesso alla cantinola. Pertanto, il CTU fissava al momento quale nuova data per effettuare il sopralluogo il 29.05.2019 ed il [REDACTED] si impegnava a reperire la chiave necessaria per poter accedere al piano sesto.

Il giorno 29 maggio alle ore 12:30, si procedeva con i rilievi metrici e fotografici del ripostiglio accessorio all'abitazione, individuato al sesto piano.

Partecipavano alle operazioni peritali le seguenti parti, oltre al sottoscritto:

sig. [REDACTED] (debitore),

sig.ra [REDACTED] (coniuge debitore),

arch. [REDACTED] (coadiuvante del CTU).

Le operazioni di sopralluogo venivano chiuse alle ore 13:15 con la sottoscrizione del verbale da tutte le parti presenti (**Allegato 1**).

QUESITO 1: Controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei.

Il sottoscritto, dopo aver eseguito il controllo preliminare del fascicolo di causa, ha riscontrato la completezza dei documenti in atti.

QUESITO 1bis: ricostruzione delle vicende traslative degli immobili pignorati nel ventennio anteriore al pignoramento, sulla base della documentazione già in atti.

Sulla base della documentazione in atti risulta che la piena proprietà dell'immobile pignorato è del sig. [REDACTED]

Con atto di compravendita a rogito [REDACTED], in data 30 settembre 2009 repertorio n. 4238/2821, trascritto a Foggia il 02.10.2009 ai n.ri 23272/15523, il signor [REDACTED] acquistava l'appartamento pignorato, dai signori [REDACTED] [REDACTED], per la quota di un mezzo ciascuno.

Al signor [REDACTED], coniugato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED], era pervenuta con decreto di trasferimento in data 15 gennaio 2007 n. 97 di repertorio, trascritto a Foggia il 13 febbraio 2007 n. 3667 – 2685 da [REDACTED];

dalle risultanze dei registri immobiliari di Foggia – aggiornati al 31 dicembre 1981 – [REDACTED] risulta proprietario dall'inizio del ventennio dell'immobile pignorato.

A seguito di quanto sopra risulta riscontrata la continuità storica delle trascrizioni.

QUESITO 1ter: 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, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Dalla verifica effettuata dei dati catastali è risultata la corrispondenza degli stessi con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

QUESITO 1quater: 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.

Sulla base della documentazione in atti l'immobile non risulta gravato da altre procedure esecutive.

QUESITO 1quinquies: 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.

Il sottoscritto, dopo aver eseguito il controllo preliminare del fascicolo di causa, ha riscontrato che il signor ██████████ risulta coniugato con la signora ██████████.

Il CTU per completezza di indagini si è recato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Foggia richiedendo l'estratto dell'atto di matrimonio.

Dallo stesso risulta che il signor ██████████ è coniugato con la signora ██████████. Registro Atti di Matrimonio ██████████.

Lo stesso estratto riporta la dicitura – ANNOTAZIONI Come dichiarazione resa nell'Atto di Matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(Allegato 2).

QUESITO 2: identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali:

Il bene in oggetto, così come riportato nel fascicolo di causa, è censito al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 127 p.la 340 sub. 52, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.207,22, Foggia (FG) viale Ofanto n. 196, piano: 5 6 - interno: 14.

Il fabbricato individuato nel cortile condominiale confina con Viale Ofanto, cortile condominiale, Via Fini.

QUESITO 2bis: esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento, mediante sovrapposizione delle ortofoto con le mappe catastali, 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 foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene staggito

Il bene in oggetto, così come riportato nel fascicolo di causa, è censito al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 127 p.la 340 sub. 52, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.207,22, Foggia (FG) viale Ofanto n. 196, piano: 5-6 - interno: 14 (Allegato 3).

QUESITO 3: analitica descrizione dei beni, mediante allegazione di planimetrie catastali, di planimetrie risultanti dal sopralluogo e dai rilievi eseguiti e di riproduzioni fotografiche degli stessi:

L'immobile oggetto di stima è costituito da un'abitazione posta al piano quinto di un fabbricato residenziale di 7 piani fuori terra e da un piano interrato, sito nel Comune di Foggia (FG). Allo stesso si accede dalla pubblica via, viale Ofanto n. 196, mediante cortile condominiale su cui si passa tramite un portoncino condominiale vetrato esclusivo di scalinata. **(Allegati 4 e 5)**

L'alloggio, avente altezza interna misurata di m. 3,00 è composto dai seguenti locali:

- Soggiorno: mq. 61,00;
- cucina: mq. 14,36;
- Disimpegno: mq. 4,29;
- Camera da letto 1: mq. 15,52;
- Camera da letto 2: mq. 16,21;
- Camera da letto 3: mq. 13,86;
- Wc 1: mq. 6,60;
- Wc 2: mq. 4,31;
- Terrazzo: mq. 93,66;
- Ripostiglio: mq. 2,95. (sesto piano)

L'abitazione è distribuita come di seguito descritta.

L'ingresso dell'appartamento è diretto sull'ambiente soggiorno, quest'ultimo è dotato di numero due infissi che permettono il ricambio di aria e l'illuminazione da luce naturale.

Dal soggiorno si accede ad una veranda avente destinazione cucina, dotata di ampie superfici vetrate che consentono il ricambio di aria e l'illuminazione da luce naturale.

Dal soggiorno, altresì si passa ad un disimpegno dal quale è possibile accedere alle camere da letto 1, 2 e 3 ed ai locali wc1 e wc2.

Per quanto riguarda le camere da letto 1, 2 e 3, le stesse sono dotate di porte finestre affacciantesi su terrazzo privato.

L'immobile oggetto di stima si presenta complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione. In particolare, le pavimentazioni di tutti i vani sono in gres ceramico di colore chiaro; i locali bagno hanno anche le pareti interamente rivestite e la cucina risulta anch'essa rivestita in gres ceramico a tutta altezza.

Le pareti interne sono intonacate e dipinte di colore chiaro.

L'abitazione è dotata di tutte le attrezzature impiantistiche (impianto elettrico, idrico, ecc.). L'abitazione è dotata di impianto termo-autonomo di riscaldamento, costituito da caldaia alimentata dalla rete urbana di distribuzione gas metano ed elementi radianti in ghisa. Le porte interne sono in materiale ligneo color ciliegio. Gli infissi esterni effetto legno sono completi di avvolgibili, e risultano essere in buono stato di conservazione. Quelli affacciantesi su via Fini e viale Ofanto sono provvisti di zanzariere. Tutti gli ambienti dell'immobile ad eccezione della Camera da letto 3, i locali wc ed il disimpegno, ad oggi sono dotati di climatizzatori. Infine, il locale ripostiglio di pertinenza dell'appartamento è individuato al sesto piano ed al quale si accede tramite il vano scala condominiale. Le facciate esterne si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

QUESITO 4: alla stima dei beni, in base al loro valore di mercato, da determinare mediante calcolo della superficie 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 condominiali insolute o per quelle occorrenti ai fini delle operazioni di bonifica ove siano presenti rifiuti tossici o nocivi.

Calcolo della superficie commerciale

Nell'elaborato grafico allegato [cfr. Pianta appartamento] sono identificati e misurati tutti gli ambienti che determinano il calcolo della superficie commerciale calcolata secondo la norma UNI 10750-2005 e l'Allegato C del DPR n. 138/98 - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria.

In sintesi, i dati relativi all'appartamento:

– superficie netta calpestabile: 139,10 mq

Pertanto La **superficie commerciale (SC)**, è la seguente:

SC = 100% sup. residenziale lorda + 1/3 sup. terrazzo e del ripostiglio accessorio = **190,52 mq.**

Valore catastale

Il valore catastale di un immobile è determinato incrementando la rendita catastale per un moltiplicatore, pari a 120 per le categorie A, B, C. Il risultato ottenuto, dal 31.07.2004, deve essere rivalutato del 5% (Art. 3, commi 48 - 51, L. 23 dicembre 1996, n. 662). La rispettiva rendita attribuita risulta:

Fog. 127, part. 340, sub. 52	Appartamento	A/2	€	1.207,22
------------------------------	--------------	-----	---	-----------------

Pertanto, il valore catastale è così determinato, per l'appartamento:

Moltiplicatore catastale	€	1.207,22	x	€	120,00	=	144.866,40	€
Rendita catastale rivalutata	€	144.866,40	x	5%	0,05	=	7.243,32	€
Valore Catastale rivalutato	€	144.866,40	+	€	7.243,32	=	152.109,72	€

Valutazione dell'immobile

Il criterio di stima adottato è basato sulla comparazione dei valori correnti di mercato di beni simili a quelli in oggetto poiché i metodi basati sulla capitalizzazione dei redditi porterebbero a valori non veritieri rispetto all'attuale situazione del mercato immobiliare. Salvo specifiche indicazioni, nei paragrafi che seguono, per stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili simili nella stessa zona si è proceduto confrontando i valori espressi da alcune Agenzie immobiliari (www.immobiliare.it, www.tecnocasa.it, www.agenziaquicasa.it) con i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari (**Allegato 6**).

Nel II semestre del 2018, nella Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, il valore di mercato per gli immobili in stato di conservazione

NORMALE nella stessa zona (codice D7, microzona catastale 0, Tipologia prevalente: abitazioni civili, Destinazione: residenziale), si attesta tra un minimo di 1.150 €/mq e un massimo di 1.450 €/mq.

Per l'appartamento oggetto della presente stima, si ritiene di prendere in considerazione un valore medio (1.300,00 €/mq), in relazione, alla commerciabilità dell'immobile che è da considerarsi equa sia per la situazione del mercato immobiliare di Foggia che per le caratteristiche precipue dell'abitazione e per le condizioni di conservazione e manutenzione.

L'immobile in oggetto si presenta con specifiche caratteristiche intrinseche e di zona che concorrono a determinare dei coefficienti correttivi del valore. Di seguito la tabella delle condizioni prese in considerazione (ubicazione, standard tecnici, appetibilità che suscita rispetto alle alternative, esigenze di manutenzione o ristrutturazione, presenza o meno di un'occupante). A ogni condizione corrisponde un coefficiente parziale, da fissare secondo le consuetudini e il giudizio del tecnico da 0,90 a 1,10. Moltiplicando tra loro tutti i parziali si ottiene il coefficiente correttivo che sintetizza le caratteristiche specifiche dell'immobile.

Tabella coefficienti correttivi del valore di zona (Zona di riferimento D7)		
età dell'edificio	più di 35 anni	0,900
immobile libero/affittato/occupato	Occupato	0,900
Piano	Quinto-Attico	1,050
distribuzione degli spazi	Buona	1,050
classe di superficie	Superiore a 100 mq.	0,900
impianto termico	autonomo a gas	1,000
stato manutentivo impianti	Buono	1,000
certificazione energetica	assente	0,900
Tompagnatura	Da 40 cm c.a.	1,000
infissi interni	in buono stato	1,000
infissi esterni	in buono stato	1,000
Pavimenti	in buono stato	1,000
Esposizione	Tripla esposizione	1,100
box o posto auto	No	0,900
Verde	In prossimità	1,000
servizi pubblici	in prossimità	1,000
sorgenti di rumore	medie	0,950
facciata fabbricato	di recente ristrutturazione	1,050
vicinanza al centro città	buona	1,000
accesso al fabbricato	tramite cortile condominiale	1,050
COEFFICIENTE CORRETTIVO		0,750

Nella tabella seguente il calcolo per determinare il valore dell'immobile.

Valore della zona (Dati OMI)	Coefficiente correttivo complessivo	Valore di mercato	Superficie Commerciale	Valore immobile
€/mq		€/mq	mq	€
1.300,00	x 0,750	= 975,00	x 190,52	= 185.757,00

Quindi, da tali informazioni e sulla base di tutto quanto fin qui detto, si può concludere che il più probabile **valore di mercato si possa così determinare in € 186.000,00.**

QUESITO 4 bis: 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 i coefficienti di omogenizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.

L'immobile oggetto di pignoramento ha una pertinenza consistente in un locale ripostiglio individuato al sesto piano con accesso dal vano scala condominiale che data la modesta entità si è ritenuto congruo inglobarlo nel quesito n.4.

QUESITO 5: 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 per le quote indivise, accertando altresì la riduzione del valore dell'immobile conseguente al fatto che detta quota sia venduta da sola.

Trattasi di lotto unico indivisibile.

QUESITO 6: individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base.

Trattasi di lotto unico.

Il bene in oggetto, così come riportato nel fascicolo di causa, è censito al N.C.E.U. del Comune di Foggia al Foglio 127 p.lla 340 sub. 52, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.207,22, Foggia (FG) viale Ofanto n. 196, piano: 5-6 - interno: 14.

Il fabbricato individuato nel cortile condominiale confina con Viale Ofanto, cortile condominiale, Via Fini.

QUESITO 7: 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.

Dal riscontro delle visure catastali e dalle ricerche ipocatastali, i diritti reali sull'immobile in oggetto risultano essere i seguenti: intera proprietà al sig. [REDACTED]. Le utenze di energia elettrica e gas risultano intestate al sig. [REDACTED].

QUESITO 8: 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.

Sulla base della documentazione in atti l'immobile non risulta gravato da vincoli od oneri. Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, il CTU ha inviato per mezzo pec il 16.05.2019 formale richiesta in merito, allo studio [REDACTED] avente

titolarità quale Amministratore pro tempore del complesso condominiale. A tutt'oggi il sottoscritto non ha ricevuto alcuna risposta. **(Allegato 7)**

QUESITO 9: accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Sulla base della documentazione in atti l'immobile non risulta gravato da vincoli od oneri. Per quanto riguarda l'esistenza di vincoli od oneri di natura condominiale, il CTU ha inviato per mezzo pec il 16.05.2019 formale richiesta in merito, allo studio [REDACTED] avente titolarità quale Amministratore pro tempore del complesso condominiale. A tutt'oggi il sottoscritto no ha ricevuto alcuna risposta.

QUESITO 10: 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.

Il sottoscritto in data 22 novembre 2018, ha inoltrato istanza per l'accesso agli atti amministrativi all'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia per visionare gli atti esistenti al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica.

Solo alla metà del mese di maggio, Il Comune di Foggia, rispondeva in riscontro alla richiesta di accesso agli atti, comunicando che la documentazione da essi rinvenuta era possibile ritrarla presso copisteria di loro fiducia.

Sulla base della documentazione rinvenuta risulta che l'immobile pignorato, di proprietà [REDACTED], è stato realizzato conformemente al progetto presentato ed alle successive varianti approvate dal Comune di Foggia.

Come si può rilevare dal Certificato di Ultimazione Lavori dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia – n° 6862 di prot. del 26 marzo 1971, lo stesso Certifica che visto il progetto presentato in ditta [REDACTED], relativo alla costruzione di due edifici siti in Foggia al viale Ofanto angolo nuova strada di PRG approvato in data 31.10.1966 n° 14 e successive varianti in data 21.7.1967 n° 5, 26.7.1968 n° 9, 18.6.1969 n°4 e 22.8.1969; visto il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia in data 18.3.1971 n° 14515; visto il verbale d'ispezione tecnico-sanitaria in data 11.1.1971, i lavori sono stati ultimati l'11.1.1971.

Tra la documentazione rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Foggia, vi è una Richiesta di riesame Pratica Condono Edilizio n° 3587/85 da parte del sig. [REDACTED], datata 06 ottobre 2009, in cui chiede il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria relativo alla realizzazione di una veranda in ampliamento sul terrazzo, accessorio dell'abitazione, con destinazione cucina. Il Permesso di Costruire in Sanatoria è stato rilasciato dal Comune di Foggia in data 4 novembre 2009. **(Allegato 8)**

QUESITO 11: verifica, se abilitato, ovvero, in mancanza avvalendosi dell'ausilio di un tecnico certificatore, della sussistenza dell'attestato di prestazione energetica relativa al compendio

staggio, provvedendo qualora essa non vi sia, alla predisposizione della medesima certificazione, con asseverazione relativa ai cespiti per i quali è necessaria:

L'immobile non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE). Il sottoscritto non essendo abilitato al rilascio della certificazione si è avvalso dell'ausilio di un tecnico abilitato individuato nel [REDACTED], che ha provveduto alla predisposizione dell'APE, che si allega alla presente (**Allegato 9**).

L'impianto di riscaldamento è provvisto di libretto di manutenzione ed uso.

Il Giudice dell'esecuzione, in merito agli ulteriori quesiti posti all'esperto dopo il Quesito 11 e precisamente quelli individuati con le lettere da a) ad f), chiedeva allo stesso di:

- 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 risulta regolarmente accatastato. Dal raffronto tra la planimetria catastale presente in atti e lo stato dei luoghi vi è una piccola difformità relativa alla distribuzione degli spazi interni.

- 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;**

La distribuzione degli spazi interni è difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale. Il costo della variazione catastale redatta da tecnico abilitato è pari a € 500,00 circa.

- 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;**

Come risulta dalla documentazione in atti l'immobile è stato costruito dopo il 01.09.1967.

Come si può rilevare dal Certificato di Ultimazione Lavori dell'Ufficio Tecnico del Comune di Foggia – n° 6862 di prot. del 26 marzo 1971, lo stesso Certifica che visto il progetto presentato in ditta [REDACTED], relativo alla costruzione di due edifici siti in Foggia al viale Ofanto angolo nuova strada di PRG approvato in data 31.10.1966 n° 14 e successive varianti in data 21.7.1967 n° 5, 26.7.1968 n° 9, 18.6.1969 n°4 e 22.8.1969; visto il certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Foggia in data 18.3.1971 n° 14515; visto il verbale d'ispezione tecnico-sanitaria in data 11.1.1971, i lavori sono stati ultimati l'11.1.1971.

Tra la documentazione rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Foggia, vi è una Richiesta di riesame Pratica Condono Edilizio n° 3587/85 da parte del sig. [REDACTED], datata 06 ottobre 2009, in cui chiede il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria relativo alla realizzazione di una veranda in ampliamento sul terrazzo, accessorio dell'abitazione, con destinazione cucina. Il

Permesso di Costruire in Sanatoria è stato rilasciato dal Comune di Foggia in data 4 novembre 2009.

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

Vedi risposta al quesito 11 c.

- e) 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 demolizione e per il pagamento delle relative sanzioni e aumentato dell'eventuale valore d'uso dell'edificio fino alla sua demolizione;**

La distribuzione degli spazi interni è lievemente difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale. L'eventuale abuso andrebbe regolarizzato in sanatoria e gli oneri amministrativi consistono in € 1.000,00 più il costo della pratica edilizia redatta da un tecnico abilitato pari a € 1.500,00 circa.

- 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 completate dallo stesso le eventuali procedure espropriative.**

Dalla documentazione in atti, l'immobile pignorato non risulta appartenere ad alcun Ente.

In conclusione, il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli con la massima obiettività possibile e nel limite delle proprie conoscenze, e ringraziando il Giudice dott. Claudio Caruso per la fiducia conferitogli, resta a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Foggia, 03/06/2019

In fede
Il C.T.U.
geom. Antonio de Gregorio

ALLEGATI:

- allegato n. 1: comunicazioni operazione peritali tramite pec e verbali di sopralluogo;
- allegato n. 2: estratti Anagrafe Comune di Foggia;
- allegato n. 3: visura planimetrica, visura catastale e estratto di mappa settore assetto del territorio Provincia di Foggia;
- allegato n. 4: pianta dell'immobile stato attuale in scala 1:100;
- allegato n. 5: elaborato fotografico;
- allegato n. 6: Banca Dati Osservatorio Immobiliare;
- allegato n. 7: richiesta effettuata alla [REDACTED];
- allegato n. 8: richiesta accesso in atti;
- allegato n. 9: attestato di prestazione energetica.
