

TRIBUNALE CIVILE DI FOGGIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 126/2021 R. G. ES.

RED SEA SPV S.R.L.

contro



**RELAZIONE PER
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Tecnico

Dott. Agr. D'Emilio Francesco Paolo

PREMESSA

Il sottoscritto dottore agronomo Francesco Paolo D'Emilio, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Foggia al n. 391, con provvedimento del 30.04.2022 veniva nominato dal Giudice dell'Esecuzione, dottoressa Stefania Rignanese, quale esperto nel provvedimento esecutivo indicato a margine. All'udienza del 14.06.2022, dopo avere accettato l'incarico ed avere prestato il giuramento di rito in modalità telematica, venivo invitato, dopo l'esame degli atti contenuti nel fascicolo processuale e previa effettuazione di sopralluogo e ispezione dei beni oggetto di esecuzione, a rispondere, tramite la stesura di elaborato peritale, ai seguenti quesiti.

"Proceda l'esperto:

- 1) al controllo preliminare circa la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima;*
- 1) bis - 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 rilievi per relationem alla documentazione in atti o alla certificazione notarile della quale non è sufficiente riportarne pedissequamente il contenuto¹), e dando atto delle eventuali variazioni che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo;*

¹ In mancanza di continuità nelle trascrizioni o per il caso di incompletezza della documentazione ipocatastale ventennale, l'esperto dovrà sospendere le operazioni, relazionando al G.E. al fine di ricevere indicazioni per il prosieguo, mentre non potrà autonomamente integrare la documentazione ipocatastale

- 1) *ter* - 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, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile²;
- 1) *quater* - 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;
- 1) *quinqies* - 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 matrimoniali, riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione;
- 2) alla identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicandone tipologia, ubicazione, accessi, confini, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni;
- 2) *bis* - 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 foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene staggito;
- 3) 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

² In tal caso l'esperto dovrà sospendere le operazioni peritale, relazionando al G.E.

fotografiche degli stessi; in particolare indichi le caratteristiche strutturali e distributive dell'immobile, l'altezza utile interna, le finiture e le caratteristiche esterne ed interne, lo stato di manutenzione e di 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;

- 4) alla stima dei beni³ in base al 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;*
- 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 omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile;*
- 5) 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*

³ L'esperto dovrà specificare il criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita e delle motivazioni tecniche che hanno determinato la scelta del criterio estimativo adottato, comunque fornendo elementi di riscontro nel caso di stima sintetico-comparativa (quali borsini immobiliari, pubblicazioni di agenzie immobiliari, copie di atti pubblici di vendita di beni con analoghe caratteristiche adeguatamente incrociati e verificati con i valori desumibili dall'osservatorio OMI dell'Agazia del Territorio) ed anche fornendo - al principale fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita od una migliore individuazione dei beni - la suddivisione del compendio staggito in lotti separati. Dalla valutazione dovranno essere esclusi 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.

conto della maggiore 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;

- 6) alla individuazione e descrizione dei lotti da porre in vendita, indicando, per ciascuno di essi: ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo base;*
- 7) 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;*
- 8) all'accertamento dell'esistenza di eventuali formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale⁴, 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, ecc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima;*

⁴ Indichi, in particolare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie); le eventuali spese straordinarie già deliberate, ma non ancora scadute; le eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; le eventuali cause in corso; le domande giudiziali (precisando se le cause con le stesse introdotte siano ancora in corso e in che stato), la sussistenza di provvedimenti giudiziali di assegnazione della casa coniugale trascritti contro il debitore ed emessi prima del pignoramento nonché le eventuali obbligazioni propter rem.

- 9) *all'accertamento dell'esistenza delle formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10) *alla verifica della regolarità edilizia ed 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati;*
- 11) *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'attesto 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 è necessaria.*

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

- a) *accertare se essi risultano regolarmente accatastati limitandosi, per il caso negativo, a darne atto nell'elaborato tecnico ed a quantificare i costi occorrenti;*
- 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;*
- c) *accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, 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;*

- 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;*
- 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 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;*
- 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.*

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.

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

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensioni e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene posto a base d'asta, precisandone diritto e quota.

La procedura esecutiva in oggetto riguarda i seguenti beni immobili:

- 1) abitazione sita nel Comune di Deliceto, catastalmente identificata al foglio 44, p.lla 656, subalterno 3;
- 2) magazzino sito nel Comune di Deliceto, catastalmente identificato al foglio 16, p.lla 932, subalterno 2;
- 3) terreno sito nel Comune di Deliceto, catastalmente identificato al foglio 16, p.lla 1651.

Essi appartengono per la quota di 1/1 [REDACTED]
[REDACTED]

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 14.06.2022. Udienza d'incarico e giuramento con modalità telematica.
- 13.07.2022. Agenzia delle Entrate di Foggia, Servizi Catastali, per richiedere visura storica ed estratto del foglio di mappa degli immobili staggiti.
- 25.07.2022. Invio di raccomandata 1 al debitore esecutato, indicando nel giorno 04.08.2022 la data di inizio delle operazioni peritali.
- 13.10.2022. Accesso agli atti del Comune di Deliceto (Settore Urbanistica). Ritiro del certificato di destinazione urbanistica.
- 13.10.2022. Parziale accesso ai luoghi di causa.
- 24.10.2022. Accesso agli atti del Comune di Deliceto (Settore Urbanistica). Esame della documentazione relativa ai titoli abilitativi (concessione edilizia, agibilità) degli immobili urbani pignorati.
- 07.02.2023. Accesso ai luoghi di causa.

INTRODUZIONE

I beni immobili oggetto della odierna procedura sono di proprietà [REDACTED] [REDACTED] debitore esecutato, al quale tramite raccomandata 1 A.R. inviata all'indirizzo di residenza, alla [REDACTED], lo scrivente notificò che il giorno 04.08.2022 si sarebbe dato luogo alla ispezione degli immobili pignorati. Nei giorni precedenti la data del sopralluogo, il debitore esecutato telefonicamente rappresentò allo scrivente le seguenti circostanze.

In primo luogo, la sua attuale condizione abitativa e lavorativa, [REDACTED] [REDACTED] gli avrebbe sempre impedito di presenziare a qualsiasi sopralluogo.

In secondo luogo riferiva di non possedere le chiavi dell'immobile pignorato in Deliceto (foglio 44, p.lla 656, sub. 3). A tale riguardo, mi inviava copia di una missiva nella quale il titolare di uno studio legale di [REDACTED] anzitempo gli aveva comunicato l'estinzione di una precedente procedura esecutiva (n. [REDACTED]), a carico degli odierni immobili, invitando [REDACTED] a ritirarne le chiavi. Dopo avere rappresentato in data 25.08.2022 queste circostanze, e la conseguente impossibilità di accedere agli immobili da stimare, il Giudice dell'Esecuzione nominava [REDACTED] custode giudiziario del compendio pignorato.

Il 13.10 2022, alle ore 16,30 in Deliceto, avevano inizio le operazioni peritali di primo sopralluogo alla presenza [REDACTED] degli immobili pignorati, [REDACTED] delegato alla vendita nella precedente procedura esecutiva, detentore delle chiavi degli immobili. Dopo avere preso visione dell'immobile nel centro abitato di Deliceto, e dopo avere constatato l'impossibilità di accedere al locale ad uso deposito posto in località Varco, concludevo le operazioni peritali; il custode giudiziario, in considerazione del mancato accesso, si riservava di informare il G.E. per eventuali provvedimenti tesi ad aprire forzosamente gli ingressi con l'eventuale ausilio di un fabbro e della forza pubblica. Veniva successivamente fissato un nuovo sopralluogo per il giorno 07.02.2023, alle ore 15,30. In tale data, accedevano ai luoghi di causa lo scrivente consulente d'ufficio, il custode giudiziario e [REDACTED]. In particolare, l'accesso nel deposito in contrada Varco è stato reso possibile grazie all'operato di un fabbro individuato dal custode giudiziario. In questa occasione ho eseguito rilievi degli immobili, successivamente rappresentati in rilievo metrico digitale con programma Autocad, ne ho annotato le caratteristiche delle finiture e degli impianti, effettuando numerosi rilievi fotografici, concludendo le operazioni di sopralluogo alle ore 17,30. Alla luce

di quanto è emerso a seguito dei sopralluoghi, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due distinti lotti di vendita.

LOTTO N. 1

Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Deliceto, catastalmente identificato al foglio 44, p.lla 656, sub. 3, categoria A/6 ("abitazione di tipo rurale"), classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 40 mq (40 mq escluse le aree scoperte), rendita € 51,65, catastalmente ubicato alla **Via Pietro Perrone n. 41**, piano T; nella realtà l'immobile è in **Via Pietro Perrone n. 45**, a causa di un omesso riallineamento delle mappe catastali con la toponomastica cittadina.

LOTTO N. 2

Unità immobiliare ad uso deposito alla contrada Varco snc, piano T, catastalmente identificata al foglio 16 p.lla 932, sub. 2, categoria C/2 ("magazzini e locali di deposito"), classe 6, consistenza 41 mq, totale escluso aree scoperte 50 mq, rendita € 137,64.

Terreno agricolo sito nel Comune di Deliceto, catastalmente identificato al foglio 16, p.lla 1651, qualità vigneto, classe 2, reddito dominicale € 3,80, reddito agrario € 2,92, superficie 566 mq.

RELAZIONE LOTTO 1

RISPOSTE AI QUESITI

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, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione presente in atti relativa al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, ritiene che essa sia completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. Essa è costituita da una relazione notarile e dall'estratto del foglio di mappa catastale in cui ricade l'immobile pignorato.

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 rilievi 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 che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

A tutto il 04.05.2021, data della trascrizione dell'atto di pignoramento, R.G. n. 10046, R.P. n. 8023, la quota per intero in nuda proprietà dell'immobile in Deliceto identificato al foglio 44, p.lla 656, subalterno 3, è pervenuto a XXXXXXXXXX per atto di donazione accettata del 12.11.1998 rogato dal

notaio Francesco Vassalli di Deliceto, numero di repertorio 30980, trascritto il 01.12.1998 ai nn. 18981 R.G./14277 R.P., da [REDACTED] nata a Deliceto il [REDACTED] e da [REDACTED] nato a Deliceto il [REDACTED] riservatisi l'usufrutto e deceduti il [REDACTED] e il [REDACTED] rispettivamente.

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, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

Il bene pignorato è sito nel Comune di Deliceto, catastalmente identificato al foglio 44, p.lla 656, subalterno 3, categoria A/6 ("abitazione di tipo rurale"), classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 40 mq (40 mq escluse le aree scoperte), rendita € 51,65, catastalmente individuato alla **Via Pietro Perrone n. 41**, piano T. Il sopralluogo ha evidenziato la discordanza tra la numerazione attuale dell'accesso allo stabile, che **avviene dal civico 45**, con quella riportata in visura catastale e nella trascrizione dell'atto di pignoramento. Per il resto i dati identificativi catastali coincidono con quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

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.

Dopo avere effettuato specifica verifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Foggia, non risultano gravare altre procedure esecutive sull'immobile staggito.

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 matrimoniali, riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Il debitore esecutato, [REDACTED]
[REDACTED] si è unito in matrimonio il [REDACTED]
[REDACTED] come risulta dall'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio del comune di [REDACTED]
[REDACTED] allegato alla presente relazione. Tra i coniugi vi è comunione di beni, vista l'assenza di annotazioni nel certificato anzidetto.

QUESITO N. 2

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

Appartamento per civile abitazione di tipo popolare sito nel Comune di Deliceto alla **Via Pietro Perrone n. 45**, al pianterreno di una palazzina urbana a due livelli, con accesso unico ed indipendente dalla via stessa.

Esso è catastalmente identificato al foglio 44, p.lla 656, sub. 3, categoria A/6 ("abitazione di tipo rurale"), classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 40 mq (superficie catastale totale escluse aree scoperte 40 mq), Rendita € 51,65; l'ubicazione catastale (inesatta) è alla **Via Pietro Perrone n. 41, piano T. Il numero civico dovrebbe essere adeguato, riallineando le**

mappe catastali con la toponomastica cittadina. L'immobile confina con Via Pietro Perrone, con le particelle 655 e 657.

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 SOGEL, 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.

Per meglio individuare il fabbricato (p.lla 656 al foglio 44, del Comune di Deliceto) in cui ricade il bene staggito (subalterno 3), si allega elaborato risultante dalla sovrapposizione di mappe catastali e fotografie satellitari, ricavate consultando la cartografia dello Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia.

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 ed interne, lo stato di manutenzione e di 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.

Il fabbricato in cui insiste l'immobile periziato è situato in pieno centro storico del Comune di Deliceto, nei pressi del Castello Normanno-Svevo; sono assenti servizi come supermercati, uffici postali, scuole comunali e zone adibite a verde pubblico. Esso presenta due livelli fuori terra; la struttura portante è in muratura portante con ampia volta a botte all' interno, la copertura dell'edificio è della tipologia " a falda".

Sul prospetto principale si trova un ampio arco a tutto sesto in pietra, con piedritti in pietra, il concio di chiave riporta l'incisione " 1807", probabile anno della sua edificazione. L'immobile uso abitazione insiste su un gradone rialzato rispetto al livello stradale/pedonale; è composto da due vani oltre accessori, un bagno e un ripostiglio: quest'ultimo da accesso ad un soppalco attraverso una scala in acciaio.

L'unità immobiliare presenta una volta a botte con altezza in sommità di 4,50 mt, un soppalco con altezza utile di 2,35 mt, una superficie netta di circa 60,00 mq ed una superficie lorda pari a circa 80,00 mq. La Superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare è pari a 72,00 mq.

Le caratteristiche interne dell'unità immobiliare sono le seguenti.

Infissi esterni	Finestra in anticorodal in zona soggiorno, al di sopra del portone di ingresso; finestra in ferro con vetro in zona bagno WC.
Infissi interni	Porta d'ingresso del tipo anticorodal. Porte interne in legno tamburato a battente, colore bianco con vetro, ferramenta in alluminio colore grigio nella camera letto matrimoniale, nella zona bagno WC e nel ripostiglio; del tipo a soffietto in plastica colore legno ciliegio su nicchie zona nella zona letto matrimoniale e nel soggiorno. Finestra con il solo telaio nella zona soppalco.

Pareti interne	Pareti costituite da tramezzatura in mattoni forati con spessore di cm 8, rivestite da intonaco civile liscio, tinteggiato color bianco.
Pavimentazione interna	Pavimentazione in camera da letto matrimoniale e nel soggiorno del tipo gres, color grigio, dim. 40x40 cm; pavimentazione nella zona ripostiglio, soppalco e bagno WC in marmette dim. 20x20 cm.
Soffitto	Soffitto volta a botte rivestito da intonaco civile liscio tinteggiato color bianco.
Rivestimento	Rivestimento bagno in piastrelle in ceramica colore bianco, dim. 20x25 cm, per una altezza complessiva di 2,25 mt; rivestimento lato cucina, zona soggiorno, in piastrelle di ceramica dim. 10x10 cm, fino ad una altezza di 150 cm.
Impianto gas	Impianto a gas metano con caldaia posizionata al di sopra del lavello cucina, recante i segni di un vecchio incendio.
Impianto di riscaldamento	Impianto di riscaldamento a gas metano con presenza di termosifoni negli ambienti soggiorno e bagno WC, termostato presente su lato cucina.
Impianto di raffrescamento	Non presente.
Impianto elettrico	Impianto sottotraccia a muro con linee incassate sia per l'illuminazione artificiale che per punti prese ed interruttori. Assenza del quadro elettrico e del contatore ENEL posizionato esternamente.
Impianto idrico	Impianto idrico con allaccio alla rete comunale.

L'immobile presenta diversi problemi di umidità che hanno dato origine a infiltrazioni e muffa. Si rileva un pessimo stato manutentivo ed una pessima condizione di utilizzo, necessitando l'immobile di una ristrutturazione totale.

QUESITO N. 4

Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al 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.

Per stimare il bene pignorato in base al suo valore di mercato, base indispensabile per successivamente determinare il prezzo a base d'asta, il sottoscritto è ricorso al metodo della stima "sintetico-comparativa"; ciò si traduce moltiplicando il valore unitario ordinario dell'immobile da stimare per la sua superficie (commerciale); in formula: $V = \text{€}/\text{mq} \times \text{mq}$.

La superficie commerciale dell'abitazione (72 mq), è stata determinata ragguagliando, con opportuni coefficienti di omogeneizzazione, la superficie lorda riscontrata con il rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo e rappresentata nelle planimetrie allegate, grazie al programma cad vettoriale.

A tale proposito, l'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, per immobili ad uso abitazione nel Comune di Deliceto in livello di conservazione normale e in zona di ubicazione simile a quella

dell'immobile oggetto di stima, registra valori di mercato oscillanti tra 600,00 e 900,00 €/mq di superficie lorda. In realtà, il valore di mercato unitario dell'immobile pignorato si dovrebbe estrapolare da quelli di immobili simili, con prezzi e superfici noti, compravenduti di recente. Non essendo stato possibile individuare atti di compravendita recenti di immobili "comparabili" (per ubicazione, per dimensioni, per anno di costruzione, ecc.) con quelli periziati, il sottoscritto ha attinto informazioni in merito da funzionari dell'Ufficio tecnico Comunale, da agenzie di intermediazione immobiliare locali e da intermediari, pur consapevoli che i valori indicati sono prezzi "di offerta", non sempre coincidenti con quelli definitivi di alienazione. Tutte queste fonti indicano, per abitazioni limitrofe e simili a quello staggito per tipologia e segmento di mercato, un valore di vendita unitario di 500,00 €/mq, da cui deriva un valore di mercato totale di € (500,00 * 72) = **€ 36.000**.

In effetti, all'esito del sopralluogo la valutazione unitaria di 500,00 €/mq è quella più congrua, perchè rispecchia sia lo stato di rifinitura e lo scarso stato conservazione del bene pignorato, che il contesto urbano in cui ricade il complesso edilizio. Per le considerazioni fatte innanzi, il valore dell'immobile è pari a € (500,00 * 72) = **€ 36.000,00**.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO UNITARIO (€/mq)	VALORE MERCATO TOTALE (€)
ABITAZIONE	72	500,00	36.000,00
VALORE LOTTO			36.000,00

Il prezzo a base d'asta è stato quantificato in € 36.000,00.

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 i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.

Per il calcolo della superficie lorda vendibile (o commerciale) ci si è attenuti alle indicazioni contenute nell'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, con le quali l'Agenzia delle Entrate codifica i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari, al fine di uniformarne il mercato. Nella tabella seguente sono evidenziati i dati metrici (superficie netta, lorda e commerciale) dei singoli ambienti e dell'unità immobiliare staggita; la rispettiva restituzione grafica è riportata nella planimetria presente negli allegati.

Tabella indicazioni superfici

Comune: Deliceto, Foglio 44, p.lla 656, subalterno 3

Immobile: Abitazione al pianterreno, Via Pietro Perrone, 45 (o 41).

Piano	Locale	Superficie [mq]			Coefficiente per S omogeneizzata
		Netta	Lorda	Commer.le	
PT	Soggiorno	26,00	30,00	30,00	1
PT	Cam. letto	14,40	18,00	18,00	1
PT	Bagno WC	3,70	8,00	8,00	1
PT	Ripostiglio	5,30	7,00	7,00	1
PT	Soppalco	10,60	17,00	8,50	0,50
Totale		60,00	80,00	72,00	

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 maggiore 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.

L'immobile esecutato, per le sue caratteristiche (unico locale con accesso da Via Pietro Perrone), non è divisibile.

QUESITO N. 6

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

Il lotto esaminato consiste nella piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Deliceto alla via Pietro Perrone n. 45, al pianterreno di una palazzina a due livelli; l'accesso è unico ed affaccia sulla via anzidetta.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Esso è catastalmente identificato al foglio 44, p.lla 656, sub. 3, categoria A/6 ("abitazione di tipo rurale"), classe 5, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 40 mq (superficie catastale totale escluse aree scoperte 40 mq), Rendita € 51,65. Confina con via Pietro Perrone e con le particelle 655 e 657.

In base ai sopralluoghi effettuati, alle indagini di mercato ed agli adeguamenti di stima effettuati, il sottoscritto perito indica il seguente

PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA = € 36.000,00 (euro trentaseimila/00)

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'immobile staggito al momento del sopralluogo del 13.10.2022 e del 07.02.2023, si presentava libero e non occupato dal debitore esecutato.

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, ecc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

Le indagini compiute dal sottoscritto non hanno fatto emergere vincoli di carattere storico-artistico, asservimenti urbanistici, sequestri o altre trascrizioni, opponibili all'acquirente.

QUESITO N. 9

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

Esaminando i documenti allegati al fascicolo, con riferimento al ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, numero di repertorio 29128/6795, con atto del notaio Iacoppe Pierpaolo del 18.06.2008, a favore di Banca Popolare di Mantova s.p.a, con sede in Mantova, codice fiscale 00103200762 (domicilio ipotecario eletto in Mantova, viale Risorgimento, 69), contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, per la somma capitale di € 61.500,00, totale € 123.000,00, durata 10 anni.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27.11.2011, numero di repertorio 2195 emesso dal Tribunale di Mantova, iscritto ai nn. 2275 R.G./145 R.P. il 12.01.2012, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a., sede di Parma, codice fiscale 02113530345 (domicilio ipotecario avvocato P. Trombini, via P. Amedeo, 27 Mantova), contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 64.236,02, totale € 80.000,00.

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 27.11.2013 ai nn. 23738 R.G./18094 R.P. emesso dal Tribunale di Foggia il 14.10.2013, rep. N. 4814, contro [REDACTED] ed a a favore di Italfondario s.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 00399750587, richiedente avvocato [REDACTED] Foggia.

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 04.05.2021 ai nn. 10046 R.G./8023 R.P. emesso dal Tribunale di Foggia il

06.04.2021, rep. N. 1257, contro [REDACTED] ed a a favore di RED SEA SPV s.r.l., con sede in Conegliano (Tv), codice fiscale 04938320266.

QUESITO N. 10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

L'immobile staggito ricade, in base al P.R.G. del comune di Deliceto, in zona "A", denominata centro storico, nella quale sono previste le relative norme tecniche di attuazione. Data la vetustà dell'immobile, che si evince dalla data di deposito della planimetria catastale (12.04.1940), non è stato possibile reperire gli elaborati di progetto, per verificarne la rispondenza con la sua costruzione.

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'attesto 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 è necessaria.

Dalla diagnosi energetica allegata, elaborata nell'ambito della precedente procedura esecutiva (n. 488/2013 R. G. Es.), è scaturito un Attestato di Prestazione Energetica di Classe Energetica G, con indice di Prestazione Energetica Globale non rinnovabile pari a 706,3 kWh/mq x anno.

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

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

L'immobile è regolarmente accatastato.

- 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.*

Durante il sopralluogo del 07.02.2023 sono state riscontrate le seguenti difformità a carico della distribuzione interna dell'appartamento. E' presente una muratura, di colore giallo nell'elaborato allegato, ma assente nella planimetria catastale, che divide il locale soggiorno dalla stanza da letto; sono state ricavate due porte, di colore rosa nel rilievo che si allega, allo scopo di far comunicare il soggiorno con la stanza da letto e con il bagno; infine sono presenti due superfici suppletive: quella del soppalco e quella del wc.

Si prevede un costo di 600,00 € circa per la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi, dovuta alla diversa distribuzione degli spazi interni ed al suo ampliamento per la costruzione del soppalco.

- c) Accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, 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 è stato accatastato anteriormente al 01.09.1967, precisamente il 12.04.1940, come riportato nella planimetria catastale allegata. Stante la vetustà dell'immobile, non sono reperibili atti autorizzativi riguardanti la sua edificazione.

- 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.*

L'immobile è stato accatastato anteriormente al 01.09.1967, verosimilmente nel 1940; data la vetustà dell'immobile non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo presso gli uffici del Comune di Deliceto, allo scopo di verificare se sia stato realizzato nel rispetto delle norme edilizie in vigore all'epoca della sua costruzione.

- 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 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.*

Durante il sopralluogo del 07.02.2023, a carico della della planimetria catastale e della distribuzione interna raffigurata dell'appartamento, sono state riscontrate le seguenti difformità. Risulta esservi una muratura, di colore giallo nell'elaborato allegato, ma assente nella planimetria catastale, realizzata allo scopo di dividere il locale soggiorno dalla stanza da letto; sono state ricavate due porte, di colore rosa nel rilievo che si allega, allo scopo di far comunicare il soggiorno con la stanza da letto e con il bagno; infine sono presenti due superfici suppletive: quella del soppalco e quella del wc. Tali opere sono sanabili presentando una SCIA in sanatoria, con un presumibile costo di € 1.000,00.

- 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.*

Il bene pignorato non rientra nella fatispecie dell'edilizia convenzionata.

- g) 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.

Non è stato richiesto alcun C.D.U., dal momento che non si è in presenza di terreni.

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 in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case

popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta per la vendita.

L'immobile pignorato non ha le caratteristiche richieste per una sua alienazione agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, ai sensi dell'art. 1-quater della legge n. 199/2008, perché non è compreso nella sfera dell'edilizia residenziale pubblica.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensioni e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene posto a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Il quadro riepilogativo è riportato in allegato.

RELAZIONE LOTTO 2

RISPOSTE AI QUESITI

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, certificati delle iscrizioni e trascrizioni, a favore e contro, relative al compendio pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) segnalando immediatamente al Giudice dell'Esecuzione quelli mancanti o inidonei, senza proseguire nelle operazioni di stima.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione presente in atti relativa al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento, ritiene che essa sia completa ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. Essa è costituita da una relazione notarile e dall'estratto del foglio di mappa catastale in cui ricade l'immobile pignorato.

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 rilievi 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 che hanno interessato l'immobile pignorato nel corso del tempo.

A tutto il 04.05.2021, data della trascrizione dell'atto di pignoramento, R.G. n. 10046, R.P. n. 8023, la quota per intero in nuda proprietà degli immobili in Deliceto identificati al foglio 16, p.lla 932, subalterno 2, e al foglio 16, p.lla 1651, sono pervenuti a [REDACTED] atto di divisione del 02.02.2007,

rogato dal notaio Gustavo Vassalli di Bovino, numero di repertorio 9805, trascritto il 13.02.2007 ai nn. 3771 R.G./2775 R.P.; divisione di immobili pervenuti per successione alla morte di [REDACTED] [REDACTED] registrata a Foggia il 10.03.2006, numero di repertorio 295/2006, trascritta il 19.04.2006 ai nn. 9598/6478, devoluta per legge non risulta trascritta accettazione di eredità

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, etc.) abbiano determinato modifiche sul piano della consistenza dell'immobile.

I beni pignorati che formano il lotto n. 2 sono ubicati in Deliceto entrambi alla contrada Varco, e sono identificati in catasto nel modo seguente:

magazzino al foglio 16 p.lla 932, subalterno 2, con annesso terreno agricolo pertinenziale al foglio 16, p.lla 1651.

I dati identificativi catastali coincidono con quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

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.

Dopo avere effettuato specifica verifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Civile di Foggia, non risultano gravare altre procedure esecutive sull'immobile staggito.

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 matrimoniali, riportate a margine dello stesso e la data della relativa annotazione.

Il debitore esecutato, [REDACTED]
[REDACTED] si è unito in matrimonio il [REDACTED]
[REDACTED] come risulta dall'estratto per
riassunto del registro degli atti di matrimonio del comune di [REDACTED]
[REDACTED] allegato alla presente relazione. Tra i coniugi vi è comunione di
beni

QUESITO N. 2

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

- a) Magazzino sito nel comune di Deliceto alla contrada Varco snc, piano T, catastalmente identificato al foglio 16 p.lla 932, subalterno 2, categoria C/2 ("magazzini e locali di deposito"), classe 6, consistenza 41 mq, rendita euro 137,64. L'immobile confina su tre lati con la particella 1651.
- b) Terreno agricolo, pertinenza del succitato deposito, in Deliceto alla contrada Varco, catastalmente identificato al foglio 16, p.lla 1651, qualità vigneto, classe 2, superficie 566 mq, reddito dominicale euro 3,80, reddito agrario euro 2,92. L'immobile confina con le particelle 1649, 932 sub. 2, strada vicinale Varco e particella 165.

Il corpo unico del lotto (p.lle 1651 e 932 sub. 2) confina , in senso n.e.s.o., con p.lla 1649, 932 sub 1 e 1650; strada vicinale Varco; p.lla 165; p.lle 157 e 158.

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 foto satellitari od ortofoto per la localizzazione del bene staggito.

Per meglio individuare gli immobili che formano il lotto 2 (particella 932, sub. 2 e particella 1651al foglio 16 di Deliceto) si allega elaborato risultante dalla sovrapposizione di mappe catastali e fotografie satellitari, ricavate consultando la cartografia dello Sportello Telematico Unificato della Provincia di Foggia.

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 ed interne, lo stato di manutenzione e di 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.

Il fabbricato ad uso magazzino è situato in zona agricola a nord di Deliceto, in Contrada Varco, raggiungibile dalla strada Provinciale 91 ter tramite la strada vicinale Varco; il centro cittadino è distante 700 metri in linea d'aria, è assente qualsiasi servizio.

Il fabbricato presenta due livelli fuori terra. La struttura portante è in calcestruzzo armato. La copertura dell'edificio è della tipologia "a terrazzo". I prospetti si presentano esternamente in pessimo stato manutentivo con pareti rivestite ad intonaco civile liscio, tinteggiato color bianco. Le scale presenti sul lato posteriore del fabbricato danno accesso al lastrico solare.

L'immobile giace su un appezzamento di terreno prevalentemente pianeggiante, insiste sul piano terra, stesso livello fronte strada, con ingresso da una porta in anticorodal; è composto da due vani oltre accessori: ingresso-soggiorno, camera da letto e un bagno.

L'unità immobiliare presenta una altezza interna utile di 2,70 mt, una superficie netta di circa 88,00 mq, una superficie lorda pari a circa 100,00 mq, mentre la Superficie Commerciale complessiva è di 55,00 mq, così come sarà successivamente dettagliato.

Le caratteristiche delle sue finiture interne sono le seguenti.

Infissi esterni	Finestra in anticorodal nel locale bagno WC. Finestre in alluminio anodizzato, color bianco, con doppia camera ed oscuranti, apertura a battente; avvolgibili in pvc colore marroncino.
Infissi interni	Porta ingresso composta da due ante più finestra in anticorodal. Porte interne in legno tamburato a battente, colore noce con inserto in vetro, ferramenta in alluminio colore oro.
Pareti interne	Pareti costituite da tramezzatura in mattoni forati

		(spessore cm 8), rivestite da intonaco civile liscio, tinteggiato color bianco.
Pavimentazione interna		Pavimentazione in marmette granigliato, dim. 40x40 cm. Pavimentazione in ceramica bianca, dim. 33x33 cm nel locale WC. Pavimentazione in marmette di cemento sul lastrico solare.
Soffitto		Soffitto piano rivestito da intonaco civile liscio tinteggiato color bianco.
Rivestimento		Rivestimento bagno in piastrelle in ceramica colore bianco, dim. 20x25 cm, per una altezza complessiva di 2,00 mt.
Impianto gas		Non presente.
Impianto di riscaldamento	di	Nella zona soggiorno è installata, adiacente la porta di ingresso, una stufa.
Impianto di raffrescamento	di	Non presente.
Impianto elettrico		Impianto sottotraccia a muro con linee incassate sia per l'illuminazione artificiale che per punti prese ed interruttori. Impianto citofonico.
Impianto idrico		Impianto idrico con allaccio alla rete comunale.

In conclusione, l'immobile si presenta in pessimo stato manutentivo, sia esternamente (presenza di crepe su tutti i prospetti del fabbricato), sia internamente con pareti e soffitti ricoperti da umidità che hanno dato luogo a infiltrazioni e a strati di muffa localizzati soprattutto sui ponti termici.

QUESITO N. 4

Proceda l'esperto alla stima dei beni in base al 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.

Per stimare il bene pignorato in base al suo valore di mercato, base indispensabile per successivamente determinare il prezzo a base d'asta, il sottoscritto è ricorso al metodo della stima "sintetico-comparativa"; ciò significa moltiplicare il valore unitario ordinario dell'immobile da stimare per la sua superficie (commerciale); in formula: **V= €/mq x mq.**

Il valore di mercato unitario degli immobili pignorati si dovrebbe estrapolare da quelli di immobili simili, con prezzi e superfici noti, compravenduti di recente. Dal momento che non sono disponibili i corrispondenti dati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, e poiché non è stato possibile individuare atti di compravendita recenti di immobili "comparabili" (per ubicazione, per dimensioni, per anno di costruzione, ecc.) con quelli periziati, il sottoscritto non ha potuto fare altro che reperire informazioni in merito da funzionari dell'Ufficio tecnico Comunale, e da agenzie di intermediazione immobiliare locali, pur consapevole che si tratta di prezzi "di offerta", non sempre coincidenti con quelli definitivi di alienazione.

La valutazione di 300,00 €/mq è considerata dallo scrivente quella più congrua, perchè rispecchia sia lo stato di rifinitura e conservazione dei beni pignorati, che il contesto in cui essi ricadono. Per tali considerazioni, il valore dell'immobile è pari a $(300,00 \text{ €} \times 55 \text{ mq}) = \text{€ } 16.500,00$.

Per quanto riguarda il terreno, si ritiene che il valore unitario più congruo sia di 1,00 €/mq, quello totale è $(1,00 \text{ €} \times 566,00 \text{ mq}) = \text{€ } 500,00$, a corpo ed in cifra tonda.

La superficie commerciale dell'abitazione (55 mq), è stata determinata ragguagliando, con opportuni coefficienti di omogeneizzazione, la superficie lorda riscontrata con il rilievo metrico effettuato durante il sopralluogo e rappresentata nelle planimetrie allegate, grazie al programma cad vettoriale.

TIPOLOGIA	SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (mq)	VALORE DI MERCATO UNITARIO (€/mq)	VALORE MERCATO TOTALE (€)
TERRENO	566	1,00	500,00.
DEPOSITO	55	300,00	16.500,00
VALORE LOTTO			17,000,00

Il prezzo a base d'asta del lotto è stato quantificato in € 17.000,00.

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 i coefficienti di omogeneizzazione impiegati per le pertinenze, sino al calcolo della complessiva superficie commerciale vendibile.

Per il calcolo della superficie lorda vendibile (o commerciale) ci si è attenuti alle indicazioni contenute nell'allegato 2) del Manuale della Banca Dati dell'OMI, con le quali l'Agenzia delle Entrate codifica i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari, al fine di uniformarne il mercato. Nella tabella seguente sono evidenziati i dati metrici (superficie netta, lorda e commerciale) dei singoli ambienti e dell'unità immobiliare staggita; la rispettiva restituzione grafica è riportata nella planimetria presente negli allegati.

Tabella indicazioni superfici

Comune: Deliceto, Foglio 16, p.lla 932, subalterno 2

Immobile: Deposito al pianterreno – contrada Varco

Piano	Locale	Superficie [mq]			Coefficiente per S omogeneizzata
		Netta	Lorda	Commerciale	
Piano terra	Soggiorno	23,00	28,50	28,50	1
Piano terra	C. letto	13,00	16,00	16,00	1
Piano terra	WC	4,00	5,50	5,50	1
Piano terra	Lastr. solare	48,00	50,00	5,00	$[15\%*25]+[5%*(\text{Lorda}-25)]$
	Totale	88,00	100,00	55,00	

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 maggiore 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.

Gli immobili esecutati, per le loro caratteristiche (magazzino con piccolo terreno pertinenziale), non sono divisibili.

QUESITO N. 6

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

Il lotto 2 è costituito dalla piena proprietà dei seguenti immobili.

- a) Magazzino sito nel comune di Deliceto alla contrada Varco snc, piano T, catastalmente identificato al foglio 16 p.lla 932, subalterno 2, categoria C/2 ("magazzini e locali di deposito"), classe 6, consistenza 41 mq, rendita euro 137,64. L'immobile confina su tre lati con la particella 1651.
- b) Terreno agricolo, pertinenza del succitato deposito, in Deliceto alla contrada Varco, catastalmente identificato al foglio 16, p.lla 1651, qualità vigneto, classe 2, superficie 566 mq, reddito dominicale euro 3,80, reddito agrario euro 2,92. L'immobile confina con le particelle 1649, 932 sub. 2, strada vicinale Varco e particella 165.

Il corpo unico del lotto (p.lle 1651 e 932 sub. 2) confina, in senso n.e.s.o., con p.lla 1649, 932 sub 1 e 1650; strada vicinale Varco; p.lla 165; p.lle 157 e 158. In base ai sopralluoghi effettuati, alle indagini di mercato ed agli adeguamenti di stima effettuati, il sottoscritto perito indica il seguente

PREZZO DI VENDITA A BASE D'ASTA = € 17.000,00 (euro diciassettemila/00)

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.

Gli immobili staggiti al momento del sopralluogo del 07.02.2023, si presentavano liberi e non occupati dal debitore esecutato.

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, ecc.) che limitano la piena fruibilità del cespite, indicando, anche per questi ultimi, l'eventuale anteriorità alla trascrizione del pignoramento e l'incidenza sul valore di stima.

Le indagini compiute dal sottoscritto non hanno fatto emergere vincoli di carattere storico-artistico, asservimenti urbanistici, sequestri o altre trascrizioni, opponibili all'acquirente.

QUESITO N. 9

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

Esaminando i documenti allegati al fascicolo, con riferimento al ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni che saranno cancellate o non opponibili all'acquirente.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, numero di repertorio 29128/6795, con atto del notaio Iacoppe Pierpaolo del 18.06.2008, a favore di Banca Popolare di Mantova s.p.a, con sede in Mantova, codice fiscale 00103200762 (domicilio ipotecario eletto in Mantova, viale Risorgimento, 69), contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca, per la somma capitale di € 61.500,00, totale € 123.000,00, durata 10 anni.

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 27.11.2011, numero di repertorio 2195 emesso dal Tribunale di Mantova, iscritto ai nn. 2275 R.G./145 R.P. il 12.01.2012, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza s.p.a., sede di Parma, codice fiscale 02113530345 (domicilio ipotecario avvocato P. Trombini, via P. Amedeo, 27 Mantova), contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale € 64.236,02, totale € 80.000,00.

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 27.11.2013 ai nn. 23738 R.G./18094 R.P. emesso dal Tribunale di Foggia il 14.10.2013, rep. N. 4814, contro [REDACTED] ed

a a favore di Italfondario s.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 00399750587, richiedente avvocato [REDACTED]
Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Foggia il 04.05.2021 ai nn. 10046 R.G./8023 R.P. emesso dal Tribunale di Foggia il 06.04.2021, rep. N. 1257, contro [REDACTED] ed a a favore di RED SEA SPV s.r.l., con sede in Conegliano (Tv), codice fiscale 04938320266.

QUESITO N. 10

Proceda l'esperto alla verifica della regolarità edilizia ed 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 per fondi rustici e terreni aventi superficie superiore a 5.000 mq, anche se pertinenza di fabbricati.

In data 19.05.1988 a [REDACTED] fu concessa la abitabilità ed agibilità per il fabbricato rurale di sua proprietà alla contrada Varco, precedentemente realizzato nel 1930. Esso, a causa delle lesioni causate dal sisma del 1980, ottenne l'autorizzazione per la demolizione e ricostruzione. Fu edificato un immobile composto da un locale adibito a ricovero attrezzi agricoli, e da una abitazione, con w.c., cucina e locale plurimo. Il manufatto in proprietà di [REDACTED] stato accatastato il 15.02.2006 come magazzino agricolo, in luogo del quale, durante il sopralluogo è stata rilevata una abitazione, per la cui realizzazione non è stato rintracciato sia il titolo abilitativo, sia la dichiarazione di agibilità; questi elementi inducono a ritenere che le modifiche succitate sono state realizzate abusivamente. Si consiglia la demolizione delle opere (tramezzi) difformi, per riportare l'immobile alle caratteristiche catastali ufficiali, ovvero di deposito agricolo, per un costo presumibile di € 1.500,00.

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'attesto 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 è necessaria.

Il locale pignorato, accatastato come magazzino di attrezzi agricoli, non necessita di attestato di prestazione energetica.

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

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

L'immobile staggito risulta regolarmente accatastato come deposito, in luogo della abitazione riscontrata.

- 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'accesso del 07.02.2023 ha permesso di riscontrare notevoli difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti. Tali discordanze, rappresentate dallo scrivente nella pianta allegata alla presente relazione, consistono nella trasformazione del magazzino in una

abitazione, grazie a nuove murature e a due infissi interni, costituita da un soggiorno cucina (23 mq circa), una stanza da letto (13 mq) ed un bagno (4 mq). Inoltre, è stata riscontrata dal CTU una scala esterna al fabbricato, assente nella pianta catastale, che consente l'accesso al lastrico solare, avente una superficie di 42 mq circa.

- c) *Accertare se siano stati costruiti prima del 1.9.1967, 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.*

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Deliceto è stata ritrovata l'istanza n. 3312/1983, con la quale la signora [REDACTED] chiedeva di ricostruire il fabbricato rurale alla contrada Varco realizzato nel 1930. In data 25.07.1984, fu concessa la abitabilità ed agibilità per il ricostruito fabbricato, composto da un locale adibito a ricovero attrezzi agricoli, e da una abitazione, costituita da w.c., cucina e locale plurimo. Il locale ad uso deposito, di proprietà di [REDACTED] è stato accatastato il 15.02.2006.

- 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.*

L'immobile è stato accatastato il 15.02.2006 con la categoria C/2 (magazzini e locali di deposito). Ne è stata ricavata, a mezzo di nuove murature ed infissi interni, una abitazione; non sono stati rintracciati, presso

l'Ufficio Tecnico del Comune di Deliceto, titoli autorizzativi (ad esempio concessione in sanatoria), che ne giustificano il cambio d'uso.

- 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 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.*

Esaminando l'istanza n. 3312/1983 presso l'Ufficio tecnico del Comune di Deliceto, si evince che la signora [REDACTED] ha chiesto di ricostruire il fabbricato rurale alla contrada Varco realizzato nel 1930. In data 25.07.1984, fu concessa la abitabilità ed agibilità per il nuovo immobile, composto da un locale adibito a ricovero attrezzi agricoli, e da una abitazione, costituita da w.c., cucina e locale plurimo. Il locale ad uso deposito, di proprietà di [REDACTED] è stato accatastato il 15.02.2006. L'accatastamento come abitazione richiederebbe il cambio di destinazione, che appare problematico. Si consiglia di demolire le opere abusive, lasciando inalterato l'attuale accatastamento.

- 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.*

Il bene pignorato non rientra nella fattispecie dell'edilizia convenzionata.

- g) 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.

Il C.D.U. rilasciato dall'Ufficio Tecnico, settore Urbanistica, Ambiente e Patrimonio del Comune di Deliceto, certifica che il terreno al foglio 16, p.lla 1651, ricade per il 100% nella zona E1 (zona agricola) del Piano Regolatore Generale; è interessato per il 100% da versanti con pendenza 20, è interessato per il 4,6% da acque pubbliche - fiumi e torrenti, per il 100% da vincolo idrogeologico, per il 100% da bassa pericolosità da frana (PG1). Il terreno non è compreso nell'inventario dei beni di uso civico (L.R. n. 7 del 28.01.1998, art. 5, comma 1 e L.S. n. 1766 del 16.06.1927).

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 in proprietà degli immobili pignorati agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o trasformati, in tal caso inserendo nella relazione peritale l'espresso avvertimento che l'esecutato ha la possibilità di formulare apposita istanza in tal senso all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Foggia, ovvero ad altro istituto autonomo, prima che sia disposta per la vendita.

L'immobile pignorato non ha le caratteristiche richieste per una sua alienazione agli istituti autonomi case popolari, comunque denominati o

trasformati, ai sensi dell'art. 1-quater della legge n. 199/2008, perché non è compreso nella sfera dell'edilizia residenziale pubblica.

La relazione dovrà essere corredata di uno specchio riepilogativo in cui siano indicati, sinteticamente, per ciascun lotto numerato: la tipologia del bene, la sommaria descrizione, il comune di ubicazione, frazione, via o località; confini, estensioni e dati catastali (per i terreni: foglio, particella, estensione e tipo di coltura; per i fabbricati: foglio, particella, eventuale subalterno, numero di vani ed accessori, numero civico, piano e numero di interno); l'attuale proprietario e, comunque, il titolo di provenienza del bene; l'eventuale stato di comproprietà; le iscrizioni e le trascrizioni sul medesimo gravanti; lo stato di occupazione; la regolarità edilizio-urbanistica; la conformità catastale; l'abitabilità e l'agibilità; il valore del bene posto a base d'asta, precisandone diritto e quota.

Il quadro riepilogativo richiesto è riportato negli allegati.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ascoli Satriano, 30 marzo 2023

Il Tecnico
Dott. Agr. D'Emilio Francesco Paolo

ELENCO ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo n. 1;
- 2) Verbale di sopralluogo n. 2;
- 3) Estratto di matrimonio.

LOTTO 1

- 4) Visura storica abitazione;
- 5) planimetria catastale abitazione;
- 6) estratto del foglio di mappa;
- 7) sovrapposizione catasto - ortofoto;
- 8) planimetria rilevata abitazione;
- 9) difformità rilevate abitazione;
- 10) APE;
- 11) Scheda consultazione O.M.I.;
- 12) Documentazione fotografica lotto 1;
- 13) quadro riepilogativo lotto 1.

LOTTO 2

- 14) visura storica deposito;
- 15) visura storica terreno;
- 16) Certificato destinazione urbanistica;
- 17) planimetria catastale deposito;
- 18) estratto del foglio di mappa;
- 19) concessione edilizia ed agibilità;
- 20) sovrapposizione catasto - ortofoto;
- 21) planimetria rilevata deposito;
- 22) difformità rilevate deposito
- 23) documentazione fotografica lotto 2;
- 24) quadro riepilogativo lotto 2.