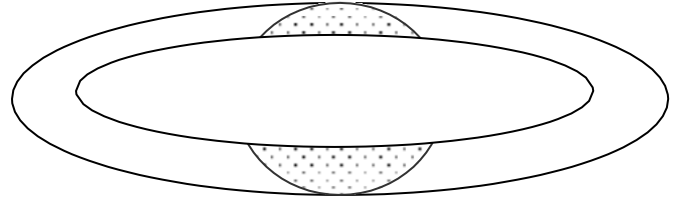




Studio Tecnico di Ingegneria

dott. ing. Michele FESTA

via Penta, 13/A, 71029 - TROIA (FG)
tel. /fax: 0881/970848
cell.: 340-6874604 e 331-6500841
P.I.: 02360290718 - C.F.: FST MHL 68L25 D643A
ing.michelefesta@gmail.com



TRIBUNALE DI FOGGIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO:

PROCEDURA ESECUTIVA N. 93/2015 R.G.E. PROMOSSA DA

**BANCA POPALARE di PUGLIA E BASILICATA
SOCIETA' COOP. per AZIONI**

CONTRO



Elaborato:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
INTEGRAZIONE**

COMMITTENTE: Tribunale di FOGGIA.

G.E.: dott. CARUSO Claudio.

IL C.T.U.

Data: 17/09/2019

(dott. ing. Michele FESTA)



INDICE GENERALE

<u>RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO</u>	<u>Pag. 2</u>
□ <i>PREMESSA</i>	3
- <i>Elencazione dei quesiti</i>	4
□ <i>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO</i>	4
□ <i>RISPOSTE AL QUESITO</i>	7
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	<u>Pag. 13</u>



TRIBUNALE DI FOGGIA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 93/2015 RUOLO GENERALE ESECUZIONI

PROMOSSA DA

BANCA POPOLARE di PUGLIA e BASILICATA

Società Coop. per Azioni

CONTRO

[REDACTED]

G.E. – dott.ssa RIGNANESE Stefania

C.T.U. – dott. ing. Michele FESTA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

INTEGRAZIONE

PREMESSA

Con disposizione del G.E. dott. CARUSO Claudio all'udienza del 11/07/2019, il sottoscritto ing. Michele FESTA, veniva invitato ad integrare la propria relazione di stima depositata il 16/03/2018 relativa alla Procedura Esecutiva n° 93/15 R.G.E. promossa dalla BANCA POPOLARE DI PUGLIA E BASILICATA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI, contro [REDACTED]

[REDACTED]

La necessità della perizia integrativa, è scaturita a seguito della stesura della relazione del Custode Giudiziario avv. Alessia Piscone depositata in Tribunale il



22/01/2019, nella quale si riferiva sulla modifica dello stato dei luoghi rispetto alla situazione indicata nella relazione di stima originaria. Pertanto, il G.E. dott. Caruso Claudio all'udienza del 11/07/2019, disponeva *“l'integrazione della stessa perizia di stima alla luce dei rilievi riscontrati dal Custode Giudiziario, valutando quindi l'incidenza delle modifiche apportate all'immobile successivamente al deposito della prima relazione”*.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con il Custode Giudiziario avv. Piscone Alessia, concordava l'accesso agli immobili pignorati siti in Apricena, via F.lli Bandiera nn. 4 ed 8, per il giorno 26/07/2019 alle ore 09:30.

Il giorno 26/07/2019 all'ora stabilita, avveniva l'incontro oltre che con il Custode Giudiziario, anche con la parte esecutata [REDACTED]

Dopo le presentazioni di rito, si procedeva all'accesso all'interno degli immobili pignorati, dove venivano eseguite tutte le operazioni relative al rilievo fotografico e planimetrico, nonché tutte le verifiche ritenute necessarie per l'espletamento dell'incarico conferitogli dal G.E.

Successivamente, venivano effettuati altri sopralluoghi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena per verificare la regolarità urbanistica degli immobili alla luce di quanto rilevato, con particolare riferimento ai lavori che erano in corso di esecuzione al loro interno ed indicati anche nella relazione del Custode Giudiziario depositata il 22/01/2019.

I beni pignorati indicati nella relazione peritale originaria del 2018, erano rappresentati da:



- un appartamento per civile abitazione a Piano Terra, avente superficie commerciale di circa mq 102 e superficie netta di circa mq 87, ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, sito nel Comune di Apricena (FG) in zona periferica di vecchia costruzione, in area completamente urbanizzata, con ingresso indipendente dalla strada pubblica via Fratelli Bandiera civico n. 8, composto da n. 4 vani principali oltre a n. 1 piccolo Wc e n. 1 ripostiglio. Dal punto di vista catastale era distinto al F. 39, p.lla 2489 sub. 17, cat. A/4, classe 2[^], Consistenza 4,5 vani, Sup. Catastale mq 104, R.C. € 290,51 – Ubicazione via F.lli Bandiera n. 8, P.T.

- un locale deposito a Piano Terra (adiacente al precedente immobile), avente superficie commerciale totale di circa mq 70 e superficie netta di circa mq 66, ubicato all'interno di un fabbricato di maggior consistenza, sito nel Comune di Apricena (FG) in zona periferica di vecchia costruzione, in area completamente urbanizzata, con ingresso indipendente dalla strada pubblica via Fratelli Bandiera civico n. 4, composto da n. 2 vani collegati tra di loro. Dal punto di vista catastale era distinto al F. 39, p.lla 2489 sub. 8, cat. C/2, classe 2[^], Consistenza mq 50, Sup. Catastale mq 58, R.C. € 175,60 – Ubicazione via F.lli Bandiera n. 8, P.T. e F. 39, p.lla 2489 sub. 9, cat. C/2, classe 2[^], Consistenza mq 16, Sup. Catastale mq 20, R.C. € 56,19 – Ubicazione via F.lli Bandiera n. 8, P.T.

Nella perizia di valutazione del 2018, in base alla situazione riscontrata in sito e allo stato dei luoghi, si propose la formazione di n. 2 lotti così formati:

Piena proprietà di:

LOTTO N. 1 - "Appartamento per civile abitazione situato in Apricena (FG), via Fratelli Bandiera n. 8, ubicato a piano Terra, distinto in catasto al foglio n° 39, p.lla n° 2489 sub. 17 (ex p.lla 2489 sub. 15 e sub. 16), categoria A/4, classe 2, consistenza vani 4,5 – Sup. Catastale mq 104 - Rendita Catastale € 290,51 - avente superficie netta di circa mq



87, con superficie commerciale totale di circa mq 102”. Prezzo proposto a base d’asta: € **73.600,00** (euro settantatremilaseicento/00).

LOTTO N. 2 - “Locale Deposito situato in Apricena (FG), via Fratelli Bandiera n. 4 (catastalmente civico n. 8), ubicato a piano Terra, avente superficie netta di circa mq 66, con superficie commerciale totale di circa mq 70, distinto in catasto al foglio n° 39: a) p.lla n° 2489 sub. 8, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 50 – Sup. Catastale mq 58 - Rendita Catastale € 175,60; b) p.lla n° 2489 sub. 9, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 16 – Sup. Catastale mq 20 - Rendita Catastale € 56,19”. Prezzo proposto a base d’asta: € **42.300,00** (euro quantaduemilatrecento/00).

Inoltre da quanto rilevato e constatato nelle verifiche urbanistiche effettuate nel 2018 attraverso diversi sopralluoghi presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, si rintracciò l’esistenza di una richiesta di Condo Edilizio - **Pratica n. 49/2004** (All. n. 12 alla vecchia Relazione peritale), in ditta [REDACTED] [REDACTED] relativamente alla porzione di immobile pignorato adibito ad appartamento (Lotto n. 1) identificato dal vecchio identificativo catastale subalterno n. 16.

In particolare la richiesta di condono edilizio, riguardava la realizzazione, da parte del precedente proprietario, di un vano e relativo accessorio, nella parte retrostante dell’appartamento, della superficie netta di circa mq 24 realizzati su un cortile di proprietà.

Da quanto rinvenuto nel 2018 presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, pur essendo stati pagati gli importi relativi alla Oblazione e agli Oneri Concessori, non era stato ancora rilasciato il titolo abilitativo finale per carenza di ulteriore documentazione tecnica che venne comunicata, dall’Ufficio comunale, anche allo stesso esecutato con nota del 01/12/2017 prot. 22633.



RISPOSTA AL QUESITO INTEGRATIVO

Dopo aver effettuato il sopralluogo ed esaminati gli atti del procedimento in oggetto, eseguiti gli opportuni approfondimenti ritenuti necessari presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, il sottoscritto CTU ha potuto constatare che vi sono delle variazioni rispetto alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo per la redazione della prima Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio del 2018, nonché delle lavorazioni in corso di esecuzione come anche evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

In particolare, rispetto alla situazione del 2018, sono state riscontrate le seguenti variazioni agli immobili pignorati:

1) diversa distribuzione degli spazi interni con la chiusura ed apertura di porte interne anche nelle murature portanti;

2) collegamento delle diverse unità immobiliari adiacenti con apertura di n. 2 porte interne che mettono in diretta comunicazione l'unità immobiliare contraddistinta dal F.39, p.lla 2489 sub. 17 (ex locale adibito ad abitazione) con la p.lla 2489 sub. 8 e sub. 9 (ex locali già collegati, adibiti a deposito);

3) rifacimento di tutte le pavimentazioni, rivestimenti interni e degli impianti idrico-sanitari;

4) rimozione di tutti gli infissi interni e predisposizione di telai (anche a scomparsa) per la posa di nuovi;

5) rifacimento di tutti gli intonaci interni;

6) rifacimento dell'impianto elettrico con la messa in opera di nuovi cavidotti, predisposizione di nuovi punti presa e punti luce, predisposizione di nuovi quadri di comando, senza però passaggio dei cavi e senza la messa in opera degli interruttori di protezione e di comando.

Da notizie avute in sede di sopralluogo direttamente dalla parte eseguita e dai suoi rappresentanti, all'interno degli immobili pignorati, sono in corso di esecuzione lavori di manutenzione straordinaria tendenti alla realizzazione di un'attività artigianale adibita



alla produzione di pane, pizza ed affini (cosiddetto “forno”), con annessa attività commerciale di vendita diretta al pubblico (zona una volta adibita a deposito).

Per meglio evidenziare quanto sopra indicato, di seguito si riportano le due planimetrie relative alla situazione riscontrata in sede di sopralluogo per la redazione della perizia del 2018 e quella relativa al recente sopralluogo del 26/07/2019.

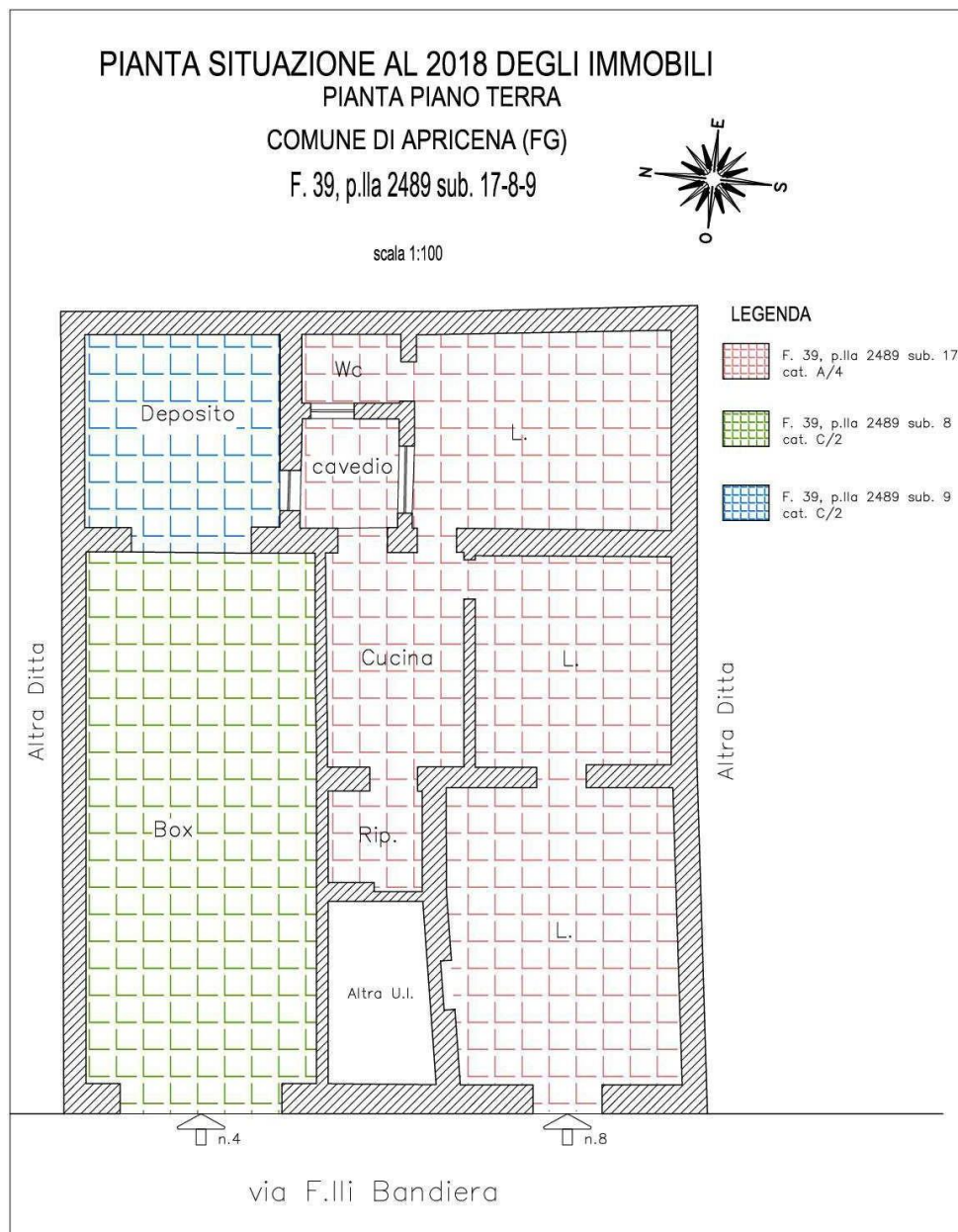


Fig.1: Pianta immobili pignorati al 2018.



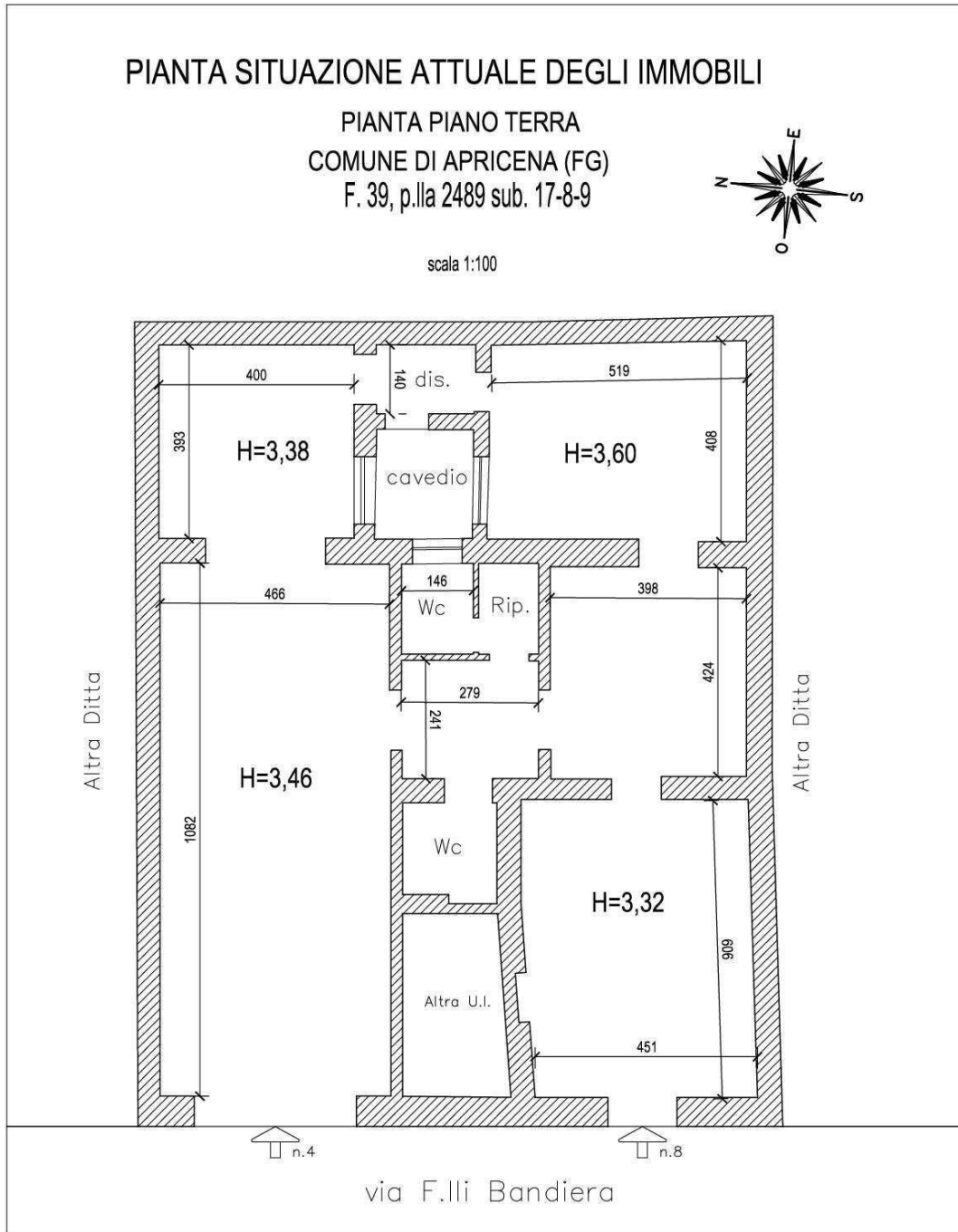


Fig.2: Pianta immobili pignorati allo stato attuale.

Dal punto di vista urbanistico invece, a seguito di vari sopralluoghi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, si è potuto verificare che:

1) è stato rilasciato dall'UTC del Comune di Apricena, il Permesso di Costruire in Condono n. 95/2018 (All. n. 5), prot. 18287 del 18/10/2018 (Pratica n. 49/2004) a favore della parte esecutata [REDACTED] che ha pertanto sostanzialmente sanato urbanisticamente le irregolarità riportate nella Relazione Peritale del 2018, relative alla porzione di immobile pignorato adibito ad appartamento (Lotto n. 1 della precedente Relazione del 2018) identificato dal vecchio identificativo sub. 16 (zona posteriore verso il cavedio) nonché le modifiche interne come riscontrate in sede di sopralluogo attuale ad esclusione delle aperture di collegamento con l'adiacente immobile adibito a deposito (Lotto n. 2 della precedente Relazione del 2018);

2) è stato richiesto al Comune di Apricena, il rilascio di Permesso di Costruire per Cambio di destinazione d'uso con fusione (All. n. 5), prot. 10875 del 19/06/2018 (Pratica n. 47/2018) a favore della parte esecutata [REDACTED], a firma del tecnico incaricato ing. [REDACTED], riportando sostanzialmente la situazione riscontrata in sede di sopralluogo del 26/07/2019 con il collegamento funzionale degli immobili.

A seguito della richiesta di P.d.C. prot. 18875 del 19/06/2018 sopra indicato per cambio di destinazione d'uso e fusione, l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, rispondeva con nota prot. 11229 del 25/06/2018 (All. n. 5), che gli immobili in oggetto, erano già interessati da Pratica di Condono Edilizio di cui al n. 49/04 e pertanto era indispensabile procedere preliminarmente alla conclusione dell'iter autorizzativo già avviato e non ancora concluso.

A seguito della conclusione dell'iter autorizzativo relativo alla pratica di Condono Edilizio attraverso il rilascio del P.d.C., venne trasmessa dall'U.T.C. del Comune di Apricena sia alla parte esecutata che al tecnico ing. [REDACTED] in riferimento alla seconda pratica edilizia n. 47/2018 prot. 10875 del 19/06/2018 per cambio di destinazione d'uso e fusione, apposita richiesta di integrazione prot. 19023 del 30/10/2018 (All. n. 5).

Da quanto è risultato dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Apricena, NON E' STATA TRASMESSA NESSUNA DOCUMENTAZIONE in risposta a quanto richiesto.



Pertanto, **le lavorazioni effettuate presso gli immobili pignorati e riscontrate in sede di sopralluogo del 26/07/2019, devono essere considerate PRIVE DI TITOLO ABILITATIVO.**

In particolare, le opere prive di titolo abilitativo sono, oltre alle opere di rifacimento delle rifiniture interne e degli impianti idrico – sanitari ed elettrico, anche quelle di apertura di n. 2 porte di collegamento tra la zona adibita un tempo ad appartamento (LOTTO N. 1 della perizia originaria del 2018) e quella adibita a deposito (LOTTO N. 2 della perizia originaria del 2018) come meglio riportate in figura n. 3. Le altre variazioni di aperture rispetto alla situazione riportata nella perizia del 2018, sono state assentite nella pratica di condono n. 49/04 conclusa con il P.d.C. n. 95/2018 del 18/10/2018 prot. 18287 anche se non espressamente citate in relazione.

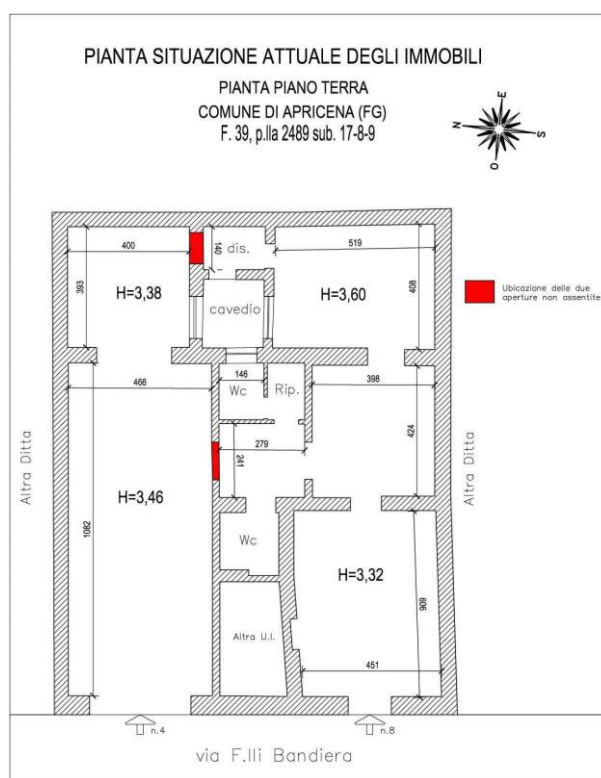


Fig.3: Pianta immobili pignorati con ubicazione delle due aperture non assentite.

Per quanto riguarda la valutazione immobiliare attuale rispetto a quella proposta nella relazione del 2018 (Lotto N. 1 - Valore proposto a base di asta € 73.600,00 e Lotto



N. 2 – Valore proposto a base d'asta € 42.300,00) occorre considerare che, se da un lato vi è stato un miglioramento delle condizioni generali degli immobili pignorati a seguito delle lavorazioni effettuate, dall'altro è da considerare la illegittimità di quanto realizzato a causa dell'assenza del titolo abilitativo inerente lavorazioni che hanno interessato anche strutture portanti dei fabbricati.

Inoltre, constatata la fusione di fatto realizzata tra i due lotti originari proposti a base d'asta, occorrerà predisporre un unico lotto da mettere in vendita con necessità di effettuare preliminarmente anche la fusione catastale delle originarie unità immobiliari (F.39, p.lla 2489 sub. 17-8-9) in modo da avere un'unica unità immobiliare con la necessità di effettuare anche la regolarizzazione urbanistica comprensiva oltre che dei lavori interni anche delle due aperture praticate nelle murature portanti.

In alternativa, si potrebbe procedere alla chiusura delle due aperture praticate per il collegamento dei due lotti originari indicate in fig. 3, con necessità comunque di effettuare la regolarizzazione urbanistica limitata alle opere interne di rifinitura.

Pertanto, alla luce di quanto sopra indicato, dal punto di vista valutativo, si ritiene confermare il prezzo proposto a base d'asta relativo ai due valori indicati nella Relazione Peritale del 2018 e riferiti ai due lotti distinti, ovvero alla somma dei due valori, qualora si procedesse alla vendita di un unico lotto omnicomprensivo escludendo per entrambi i casi le spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale.

Infine, in caso di fusione delle unità immobiliari e quindi di predisposizione di un unico lotto da mettere in vendita, occorrerebbe anche predisporre l'aggiornamento dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Data: 17/09/2019

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)



ELENCO ALLEGATI

Allegato n° 1 - Verbale di sopralluogo;

Allegato n° 2 - Visure catastali storiche aggiornata degli immobili pignorati;

Allegato n° 3 - Piante catastali attuali degli immobili pignorati;

Allegato n° 4 - Documentazione fotografica stato attuale;

Allegato n° 5 - Documentazione Comune di Apricena;

Data: 17/09/2019

IL PERITO



(dott. ing. Michele FESTA)

